

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ HẢI THANH

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG
TÒA ÁN TỰ THỰC TIỄN QUẬN HẢI CHÂU,
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, năm 2016

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ HẢI THANH

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG
TÒA ÁN TỰ THỰC TIỄN QUẬN HẢI CHÂU,
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60 38 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS NGUYỄN THỊ NGA

HÀ NỘI, năm 2016

LỜI CẢM ƠN

Trước tiên tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Thị Nga đã tận tình hướng dẫn, góp ý và động viên tôi trong quá trình thực hiện luận văn tốt nghiệp này.

Xin chân thành cảm ơn quý thầy cô Học viện Khoa học Xã hội, các bạn lớp Cao học Luật Kinh tế đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt thời gian khóa học.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn lãnh đạo và các cán bộ của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tạo điều kiện và hỗ trợ tôi về tài liệu vụ việc thực tế cũng như số liệu thống kê có giá trị trong quá trình nghiên cứu của tôi.

Những lời cảm ơn sau cùng xin dành cho những người thân trong gia đình đã hết lòng quan tâm và tạo điều kiện tốt nhất để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Nguyễn Thị Hải Thanh

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi có sự hỗ trợ và hướng dẫn từ Cô hướng dẫn, cũng như những người tôi đã cảm ơn và trích dẫn trong luận văn này. Các kết quả nêu trong Luận văn do tôi nghiên cứu chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

Tác giả

Nguyễn Thị Hải Thanh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI	8
1.1. Khái quát chung về tranh chấp đất đai	8
1.2. Khái quát chung về giải quyết tranh chấp đất đai	19
Kết luận Chương 1	28
CHƯƠNG 2. PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN	29
2.1. Pháp luật về nội dung quy định về giải quyết tranh chấp đất đai	29
2.2. Pháp luật thủ tục quy định về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án.....	37
Kết luận Chương 2	44
CHƯƠNG 3. THỰC TIỄN VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN TẠI QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	45
3.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	45
3.2. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	61
Kết luận Chương 3	74
KẾT LUẬN	75
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TCĐĐ : Tranh chấp đất đai

TAND : Tòa án nhân dân

UBND : Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai, tài nguyên thiên nhiên ban tặng cho mỗi quốc gia, là hiện thân của chủ quyền quốc gia, của lãnh thổ và là nguồn nội lực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội, an ninh và quốc phòng. Đối với mỗi người dân, đất đai đã vượt ra khỏi ý nghĩa chỉ là nơi ăn, chốn ở, nguồn sống, nguồn việc làm, là tư liệu sản xuất, đất đai đã và đang trở thành một phương thức tích lũy của cải lâu dài và vững chắc nhất. Hiện nay, đất đai không chỉ là phục vụ cho các mục đích hiện hữu của đời sống hàng ngày mà còn trở thành một loại hàng hóa đặc biệt lưu thông trên thị trường dưới sự tác động mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường.

Xã hội ngày càng phát triển, theo đó, các quan hệ đất đai cũng ngày càng được thiết lập đa dạng phong phú cả về bề rộng lẫn bề sâu. Đặc biệt với sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế thị trường, các quan hệ đất đai cũng ngày càng lan rộng cả quy mô và mức độ phức tạp. Kéo theo đó, các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia vào các quan hệ đất đai cũng phát sinh và phát triển theo chiều hướng đa dạng, phức tạp về tính chất, mức độ và ngày càng phổ biến. Tình trạng TCĐĐ kéo dài với số lượng người dân khiếu kiện ngày càng đông là vấn đề rất đáng được quan tâm. TCĐĐ phát sinh nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến các mối quan hệ trong cộng đồng dân cư, ảnh hưởng đến phong tục đạo đức tốt đẹp của người dân Việt Nam, gây ra sự mất ổn định về chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Không nằm ngoài quy luật đó, Đà Nẵng, một thành phố trẻ, đang trên đà phát triển, đổi thay từng ngày, với các dự án thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước cần một diện tích mặt bằng lớn làm phát sinh những tranh chấp về bồi thường giải phóng mặt bằng giữa chủ đầu tư và người dân hay tranh chấp giữa những người dân với nhau khi đất ngày càng có giá trị phát sinh ngày càng nhiều. Có thể nói, TCĐĐ tại Đà Nẵng đang ngày càng trở nên bức thiết hơn bao giờ hết. Vì vậy nghiên cứu về TCĐĐ và việc giải quyết TCĐĐ đang là vấn đề hết sức cấp thiết trong tình hình hiện nay, được Đảng, Nhà nước và các cấp ngành đặc biệt quan tâm bởi vì TCĐĐ

nếu không được giải quyết dứt điểm sẽ trở thành “điểm nóng”, bị kẻ xấu lợi dụng, làm giảm niềm tin của người dân đối với nhà nước, làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự và kìm hãm sự phát triển của nền kinh tế.

Trong những năm qua, do nhiều nguyên nhân khác nhau mà các TCĐĐ ở Đà Nẵng nói chung và ở quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nói riêng ngày càng gia tăng. Mỗi năm, TAND quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết hàng trăm vụ TCĐĐ. Nhìn chung, ngành TAND đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ án TCĐĐ, chất lượng xét xử ngày càng được nâng cao, phần nào bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức xã hội và công dân. Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết TCĐĐ chưa thực sự đem lại hiệu quả như mong muốn trong đó bao gồm cả các yếu tố khách quan và chủ quan. Một số nguyên nhân khách quan có thể kể đến như: pháp luật chưa thực sự đồng bộ, nhiều quy định pháp luật không còn phù hợp với đời sống xã hội nhưng chậm được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung,...; còn về nguyên nhân chủ quan: chất lượng đội ngũ làm công tác tiến hành tố tụng chưa thực sự nhận thức đầy đủ về tính chất đặc thù của các TCĐĐ, chậm khắc phục những tồn tại, hạn chế, trình độ chuyên môn của một số thẩm phán còn hạn chế,... Vì vậy, việc nghiên cứu TCĐĐ và thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết các TCĐĐ tại TAND nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra những kiến nghị, các giải pháp giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có những điều chỉnh phù hợp, góp phần tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước là việc làm hết sức cần thiết và mang ý nghĩa to lớn.

Mặt khác, để góp phần giải quyết những vấn đề lý luận và thực tiễn để hoàn thiện pháp luật về đất đai và giải quyết TCĐĐ cũng như nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết TCĐĐ tại Tòa án ở nước ta, cần có những công trình nghiên cứu khoa học một cách hệ thống về các vấn đề này. Đây là việc làm có ý nghĩa lý luận và thực tiễn cấp thiết. Các công trình nghiên cứu về đề tài giải quyết TCĐĐ theo con đường Tòa án đều dựa trên quy định của Luật đất đai 2003 mà chưa có công trình

nghiên cứu nào dựa trên quy định của Luật đất đai 2013, cũng chưa có công trình nghiên cứu nào dựa trên thực tế xét xử tại TAND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Xuất phát từ những vấn đề lý luận và thực tiễn nêu trên, việc nghiên cứu đề tài: *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án từ thực tiễn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”* là hết sức cần thiết trong tình hình hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong bối cảnh TCĐĐ ngày càng phức tạp, khó xử lý, tồn đọng, kéo dài, việc giải quyết tranh chấp còn nhiều bất cập, thiếu thống nhất thì TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ có thể được nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau, phạm vi khác nhau. Cho đến nay, có nhiều công trình nghiên cứu và các bài viết liên quan đến đề tài này dưới nhiều góc độ tiếp cận khác nhau, mục đích nghiên cứu khác nhau và dẫn đến quan điểm khác nhau, kết quả nghiên cứu khác nhau tùy thuộc vào mục đích nghiên cứu, cách tiếp cận vấn đề. Liên quan đến đề tài luận văn, có thể kể đến một số công trình nghiên cứu khoa học khác như: *“Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án”* Luận văn thạc sỹ luật học của tác giả Châu Huệ (2003), Khoa luật, đại học quốc gia Hà Nội; *“Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai 2003”*, Luận văn thạc sỹ luật học của Phạm Thị Hương Lan (2009), Viện Nhà nước và pháp luật; *“Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng tòa án tại Việt Nam”*, Luận văn thạc sỹ luật học của Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh; *“Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân”*; *“Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta”*, Luận án tiến sỹ luật học của Mai Thị Tú Oanh (năm 2013); đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ năm 2001 của Tòa án nhân dân tối cao do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài; Báo cáo tham luận *“Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân có tính lịch sử”* của TS. Nguyễn Quang Tuyên tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”* ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuật – Đắc Lắc; bài viết *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án qua thực tiễn tại một địa phương”* của Mai Thị Tú Oanh đăng trên tạp chí Nhà nước và pháp luật số 08/2009;...

Các công trình này chủ yếu nghiên cứu các quy định của pháp luật đất đai 2003, Bộ luật tố tụng dân sự 2004, Bộ luật dân sự 2005, các luật có liên quan khác về giải quyết TCĐĐ nói chung và giải quyết bằng con đường tòa án nói riêng để thấy được những điểm phù hợp và những điểm chưa phù hợp để từ đó có những đề xuất để hoàn thiện những quy định của pháp luật về giải quyết TCĐĐ. Đồng thời, cũng đánh giá chất lượng và hiệu quả giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án để từ đó đề ra các biện pháp, cơ chế bảo đảm cho việc thực thi các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết các TCĐĐ. Nhìn chung những công trình nghiên cứu về TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ đã làm giàu thêm kiến thức lý luận và thực tiễn về vấn đề TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ. Các công trình nghiên cứu, bài viết nêu trên được tiếp cận, nghiên cứu, nhận định và đánh giá dưới nhiều khía cạnh và ở những mức độ khác nhau về những nội dung có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến pháp luật về TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ.

Tuy nhiên, vấn đề giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án chưa được nghiên cứu một cách tổng thể dưới góc độ nhìn từ thực tiễn qua công tác giải quyết TCĐĐ của ngành TAND của một địa phương cụ thể. Vì vậy đề tài: “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án từ thực tiễn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng*” trên cơ sở kế thừa và phát huy những thành công của các công trình nghiên cứu trước đó để nghiên cứu một cách toàn diện cả về lý luận và thực tiễn các quy định của pháp luật về TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ nhằm đưa ra những giải pháp hiệu quả về của công tác giải quyết tranh chấp bằng Tòa án nói chung và trên địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nói riêng.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án từ thực tiễn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng*” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về giải quyết TCĐĐ tại một địa phương cụ thể là quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Từ đó có những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về giải quyết TCĐĐ tại địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn nhằm thực hiện những nhiệm vụ cơ bản sau đây:

- Nghiên cứu hệ thống quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước nhằm nhận diện đậm nét vai trò, vị trí của TAND trong giải quyết TCĐĐ nói chung và giải quyết TCĐĐ nói riêng đặt trong bối cảnh thực hiện Nghị quyết 49 của Bộ chính trị về cải cách tư pháp;

- Trên cơ sở kế thừa các thành tựu của khoa học pháp lý, Luận văn tiếp tục đi sâu tìm hiểu nhằm chỉ ra hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xác lập thẩm quyền của TAND trong giải quyết TCĐĐ;

- Tìm hiểu, phân tích pháp luật về giải quyết TCĐĐ thông qua TAND và đề xuất các giải pháp cơ bản góp phần hoàn thiện mảng pháp luật về lĩnh vực này;

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án từ thực tiễn tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để từ đó chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án hiện nay.

- Nêu ra những phương hướng và đề xuất những giải pháp cụ thể, thích hợp góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án tránh việc khiếu kiện kéo dài gây ảnh hưởng đến nhiều mặt của đời sống xã hội.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn có đối tượng nghiên cứu là:

- Các văn bản quy phạm pháp luật nội dung về giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án; thực tiễn công tác giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án nói chung và tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nói riêng.

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận chung về khái niệm, đặc điểm, nguyên nhân phát sinh TCĐĐ và cơ chế giải quyết TCĐĐ;

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về cơ sở xác định thẩm quyền giải quyết TCĐĐ của TAND; trình tự, thủ tục giải quyết TCĐĐ tại tòa án cấp sơ thẩm; đặc điểm của việc giải quyết TCĐĐ thông qua Tòa án so với các phương thức giải quyết TCĐĐ khác;

- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng thực thi pháp luật về giải quyết TCĐĐ bằng TAND tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để nhận diện những mâu thuẫn, bất cập, hạn chế và chỉ ra những nguyên nhân của những hạn chế này để từ đó tìm giải pháp để khắc phục.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Hệ thống quan điểm, chính sách, đường lối của Đảng và Nhà Nước về giải quyết TCĐĐ từ khi thực hiện công cuộc đổi mới năm 1986 đến nay;

Hệ thống các quy phạm pháp luật thực định về giải quyết TCĐĐ nói chung và giải quyết TCĐĐ thông qua Tòa án nói riêng từ năm 1986 đến nay;

Các các báo cáo tổng kết tình hình, bản án giải quyết TCĐĐ của TAND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Cơ sở phương pháp luận là Chủ nghĩa duy vật biện chứng và Chủ nghĩa duy vật lịch sử; tư duy, quan điểm, đường lối về phát triển kinh tế nhiều thành phần, xây dựng nhà nước và pháp quyền trong cơ chế thị trường của Đảng và Nhà nước ta. Đây là những phương pháp luận khoa học được sử dụng xuyên suốt trong toàn bộ luận văn để đánh giá khách quan hệ thống pháp luật thực định trong giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án và thực tiễn áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh chấp bằng Tòa án.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu cơ bản mà luận văn đặt ra, Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau đây:

- Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử,... được sử dụng trong Chương 1 khi nghiên cứu tổng quan những vấn đề lý luận về giải quyết TCĐĐ và vai trò của TAND trong việc giải quyết các TCĐĐ và vai trò của TAND trong việc giải quyết các TCĐĐ;

- Phương pháp phân tích, phương pháp so sánh luật học, phương pháp thống kê, phương pháp diễn giải,... được sử dụng trong Chương 2 khi tìm hiểu, đánh giá

thực trạng pháp luật về giải quyết TCĐĐ thông qua TAND;

- Phương pháp quy nạp, phương pháp khái quát,...được sử dụng trong Chương 3 khi đưa ra định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết TCĐĐ thông qua TAND.

6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận văn củng cố, bổ sung thêm vào hệ thống các công trình nghiên cứu về vấn đề giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Luận văn cung cấp những bất cập, hạn chế trong những quy định của pháp luật về vấn đề TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ và những thực tiễn trong công tác áp dụng pháp luật để giải quyết TCĐĐ tại Tòa án, từ đó có những kiến nghị, đề xuất giúp nâng cao hiệu quả giải quyết TCĐĐ nói chung và trên địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nói riêng.

7. Cơ cấu của Luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục những từ viết tắt, Danh mục tài liệu tham khảo. Luận văn có bố cục gồm 03 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai

Chương 2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án

Chương 3. Thực tiễn và một số kiến nghị nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

1.1. Khái quát chung về tranh chấp đất đai

1.1.1. Khái niệm tranh chấp đất đai

Trước tiên, để làm rõ nội hàm khái niệm TCĐĐ thì cần phải hiểu "tranh chấp" là gì? Trong đời sống xã hội, các tranh chấp có nhiều loại và xảy ra trên nhiều lĩnh vực. Tùy theo loại tranh chấp mà nó có các khái niệm khác nhau về "tranh chấp" như:

Theo giải thích của Từ điển tiếng Việt thì tranh chấp nói chung được hiểu là việc “Giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào” [42, tr.989].

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “Tranh chấp: 1. Giành giật, giằng co nhau cái không rõ thuộc về bên nào; 2. Bất đồng, trái ngược nhau” [45, tr.808].

Theo Từ điển giải thích từ ngữ luật học, khái niệm tranh chấp trong các lĩnh vực dân sự, kinh doanh, hợp đồng được khái quát với các nội dung sau: Tranh chấp dân sự có thể hiểu là những mâu thuẫn, bất hoà về quyền và nghĩa vụ hợp pháp giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật dân sự. Tranh chấp kinh doanh là những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột giữa những chủ thể kinh doanh với nhau trong các hoạt động kinh doanh... Hay tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên về việc thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng [44, tr.35].

Trong lĩnh vực đất đai, khi các chủ thể tham gia các quan hệ pháp luật đất đai, không phải lúc nào cũng nhất trí với nhau về tất cả các vấn đề trong quan hệ pháp luật, vì thế sẽ xuất hiện những ý kiến khác nhau, những mâu thuẫn, những bất đồng. Theo đó, hiện tượng này phát sinh mạnh mẽ từ những bất đồng, mâu thuẫn giữa những người sử dụng đất với nhau hoặc giữa họ với tổ chức, cá nhân khác về quyền và nghĩa vụ hay lợi ích trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Và dựa trên những khái niệm cơ bản về "tranh chấp" nêu trên có thể gọi hiện tượng đó là TCĐĐ.

Vậy: Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ đất đai trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai.

Như vậy, có ba điểm cần làm rõ trong khái niệm TCĐĐ như sau:

Thứ nhất, TCĐĐ được nhận thức ở đây không chỉ trong quá trình sử dụng đất đai, mà còn bao gồm cả quá trình quản lý đất đai. Việc nhận thức như vậy là hoàn toàn phù hợp với xu hướng Nhà nước đang ngày càng mở rộng quyền cho người sử dụng đất và các cơ quan Nhà nước được giao quản lý đất đai nếu không tuân thủ pháp luật, gây thiệt hại cho lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất cũng có thể bị người sử dụng đất khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại chứ không còn đơn thuần là mệnh lệnh hành chính một chiều.

Thứ hai, cần làm rõ TCĐĐ ở nước ta chính là tranh chấp quyền sử dụng đất hay bao gồm cả tranh chấp quyền sử dụng đất và các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất? Về nội dung này, trong khoa học pháp lý hiện nay còn tồn tại hai quan điểm như sau:

Quan điểm thứ nhất cho rằng, TCĐĐ chỉ là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo đó, TCĐĐ không xác định được là tranh chấp tổng thể các quyền và nghĩa vụ hay chỉ là tranh chấp từng quyền và nghĩa vụ đơn lẻ của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định, hay bao gồm cả tranh chấp những quyền và nghĩa vụ mà người sử dụng đất có được khi tham gia vào các quan hệ pháp luật khác. Bên cạnh đó, chủ thể tranh chấp vốn được gọi là “hai hay nhiều bên” cũng không được xác định rõ ràng là chỉ bao gồm người sử dụng đất hay là tất cả các chủ thể có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong quan hệ TCĐĐ. Chính sự chung chung này đã khiến cho nội dung của TCĐĐ nhiều lúc được mở rộng tới đa ở mức độ có thể. Vì vậy, trường phái có quan điểm này cho rằng: Việc mở rộng khái niệm TCĐĐ trong điều kiện của nước ta hiện nay là chưa hợp lý vì xuất phát từ chế độ sở hữu toàn dân đối với toàn bộ đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu thì người sử dụng đất chỉ có quyền sử dụng đối với đất đai. Vì vậy, cái mà họ tranh chấp khi TCĐĐ chỉ có thể là quyền sử dụng đất. Mặt khác, các thuật ngữ TCĐĐ và tranh

chấp quyền sử dụng đất đã được sử dụng như những thuật ngữ thay thế nhau kể từ khi có Luật Đất đai năm 1987 đến nay mà không có sự phân biệt. Hơn nữa, các tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất của người sử dụng đất cũng đã từng được quy định cụ thể trong một số văn bản hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai với tên gọi là tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất chứ không phải TCĐĐ một cách chung chung [14, tr.24]. Theo đó, họ cho rằng, định nghĩa TCĐĐ theo Khoản 24, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 do có nội hàm rất rộng nên đã gây nhiều cách hiểu không chính xác. Do đó, TCĐĐ cần được hiểu là *tranh chấp quyền sử dụng đối với diện tích đất cụ thể giữa các chủ thể trong hoạt động quản lý, sử dụng đất*. Còn các dạng tranh chấp khác, đều được hiểu là tranh chấp liên quan đến đất đai và được giải quyết bởi cơ quan Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự, mà không có sự ràng buộc với những quy định về giải quyết tranh chấp trong pháp luật đất đai.

Quan điểm thứ hai, nhận định TCĐĐ bao gồm cả tranh chấp quyền sử dụng đất và các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, bởi: Trong pháp luật đất đai, trước khi Luật Đất đai năm 2003 được thông qua và có hiệu lực thi hành thì khái niệm TCĐĐ hầu như chưa được ai đề cập một cách chính thống và giải thích cụ thể. Mặc dù vậy, hiện tượng TCĐĐ trong xã hội được pháp luật ghi nhận và quy định việc giải quyết. Luật đất đai 2003 lần đầu tiên ghi nhận khái niệm TCĐĐ. Và kế thừa quy định đó Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận: “*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*”. Vậy, đối tượng tranh chấp là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nghĩa là, bao gồm cả tranh chấp quyền sử dụng đất và các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

Mặt khác, xem xét ở góc độ thực tiễn xét xử, ngành tòa án ở nước ta vẫn thống kê các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất vào mục tranh chấp đất đai nói chung. Bên cạnh đó, Thông tư liên tịch số 01 ngày 03/01/2002 hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất sử dụng thuật ngữ khác là “các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất”

thuộc thẩm quyền của Tòa án. Theo đó các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án bao gồm:

- Tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất;
- Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
- Thừa kế quyền sử dụng đất;
- Tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất.

Vậy, thuật ngữ “các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất” là một thuật ngữ có nội hàm rất rộng, bao gồm cả tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo suy luận logic thì tranh chấp về quyền sử dụng đất sẽ bao gồm ba loại: tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất (thực chất là tranh chấp quyền sử dụng đất hay cụ thể hơn là kiện đòi đất đang bị người khác chiếm giữ, tranh chấp mốc giới); tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất.

Không thể phủ nhận rằng, ở mỗi quan điểm đều được lập luận dựa trên những căn cứ nhất định. Xong thiết nghĩ, việc hiểu và vận dụng “tranh chấp đất đai” bao gồm cả tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất là hợp lý cả về vấn đề logic ngôn ngữ và thực tiễn áp dụng pháp luật trong giai đoạn hiện nay hơn cả.

Thứ ba, cần phân biệt TCĐĐ và khiếu nại liên quan đến đất đai

“Khiếu nại” được quy định và điều chỉnh tại Luật Khiếu nại tố cáo, còn “tranh chấp đất đai” lại được quy định và điều chỉnh tại Luật đất đai. Mặc dù Luật Đất đai cũng có quy định về khiếu nại nhưng ở phạm vi hẹp là “khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai” (Điều 204, Luật Đất đai 2013).

Khiếu nại thông thường xuất phát từ một mối quan hệ không bình đẳng giữa người khiếu nại và người bị khiếu nại mà người bị khiếu nại có quyền quyết định một vấn đề nào đó theo thẩm quyền được pháp luật quy định. Trong quan hệ giữa cơ quan hành chính Nhà nước và công dân thì công dân là người bị quản lý còn cơ

quan hành chính Nhà nước là cơ quan quản lý. Cơ quan Nhà nước có quyền ban hành các quyết định hành chính có hiệu lực bắt buộc mọi cá nhân, tổ chức phải thi hành. Cá nhân, tổ chức có nhiệm vụ chấp hành quyết định hành chính đó nhưng đồng thời cũng có quyền khiếu nại với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngược lại, tranh chấp giữa hai cá nhân hoặc cá nhân với tổ chức là sự tranh chấp giữa hai chủ thể bình đẳng với nhau về quyền và nghĩa vụ trước pháp luật. Khi tranh chấp xảy ra thì người bị phía bên kia vi phạm có thể yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm đó, khôi phục lợi ích cho mình, hoặc bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm đó gây ra.

Như vậy, có thể thấy sự khác biệt về bản chất giữa TCĐĐ và khiếu nại, trong đó những tranh chấp mang tính dân sự và cần phải được giải quyết theo các quy định của pháp luật về dân sự, ngược lại khiếu nại là “tranh chấp” có tính chất hành chính và cần được giải quyết theo pháp luật về hành chính.

1.1.2. Đặc điểm của tranh chấp đất đai

TCĐĐ là hiện tượng xã hội có thể xảy ra ở mọi lúc, mọi nơi. Ở những vùng miền khác nhau thì TCĐĐ có những đặc điểm khác nhau. Tuy nhiên, nhìn chung TCĐĐ có những biểu hiện trên các khía cạnh cơ bản như sau:

Thứ nhất, về chủ thể của TCĐĐ

Do tính đặc thù của chế độ sở hữu đất đai ở nước ta: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) sử dụng ổn định, lâu dài hoặc công nhận quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Vì vậy, người sử dụng đất chỉ có thể là chủ thể quản lý hoặc sử dụng đất đai. Như vậy, chủ thể của TCĐĐ không phải là chủ sở hữu đối với đất đai tức chủ thể của quan hệ TCĐĐ không phải là của chủ sở hữu của đối tượng bị tranh chấp. Đây chính là điểm đặc thù của TCĐĐ so với các loại tranh chấp khác.

Thứ hai, về đối tượng tranh chấp

Do điểm đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai ở nước ta nên đối tượng của TCĐĐ chỉ giới hạn trong phạm vi tranh chấp về quyền và nghĩa vụ trong

quản lý, sử dụng đất đai. Điều này có nghĩa là pháp luật chỉ thừa nhận và giải quyết các tranh chấp về quản lý đất đai hoặc tranh chấp về sử dụng đất đai. Các tranh chấp về quyền sở hữu đất đai như tranh chấp đòi lại đất trước đây đã hiến, tặng cho nhà nước; tranh chấp về đòi lại đất mà Nhà nước đã chia, cấp cho người dân trong cải cách ruộng đất; tranh chấp đòi lại đất trước đây đã góp vào hợp tác xã, tập đoàn sản xuất để làm ăn tập thể nay hợp tác xã, tập đoàn kinh tế giải thể,... sẽ không được thừa nhận và không xem xét giải quyết. Như vậy, có thể hiểu đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và một số lợi ích vật chất khác phát sinh từ quyền quản lý, sử dụng một loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

Thứ ba, quan hệ đất đai liên quan đến lợi ích của nhiều đối tượng trong xã hội: nhà nước, cộng đồng dân cư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cơ sở tôn giáo, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, TCĐĐ phát sinh không chỉ liên quan đến lợi ích của một bên mà còn liên quan đến lợi ích của nhiều bên liên đới. Chính vì vậy, TCĐĐ nếu không được giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, kịp thời thì sẽ gây mất an toàn an ninh, trật tự xã hội.

Ngoài ra, TCĐĐ còn phản ánh phong tục, tập quán, nếp suy nghĩ, hành vi ứng xử của từng nhóm người, từng cộng đồng dân cư ở các vùng miền khác nhau. Do đó, TCĐĐ thường có tính chất rất phức tạp và thường gay gắt, quyết liệt hơn các loại tranh chấp khác, nó có tác động không nhỏ đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên sự căng thẳng, mất đoàn kết, mất ổn định trong nội bộ nhân dân, làm cho những đường lối, chính sách, quy định của pháp luật nói chung và liên quan đến đất đai nói riêng không được thực hiện một cách triệt để. Chính vì lẽ đó, việc giải quyết TCĐĐ gặp rất nhiều khó, phức tạp, đặc biệt là các tranh chấp đất tôn giáo, tranh chấp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất,...

Thứ tư, một điểm đặc thù chỉ có trong quan hệ đất đai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp dù không có quyền sở hữu chung vẫn có quyền định đoạt quyền sử dụng trong phạm vi quy định của pháp luật. Có thể gọi đây là “quyền sở hữu hạn

chế” được người đại diện chủ sở hữu trao cho người sử dụng đất. Do đó, tùy theo mối quan hệ giữa các bên trong quan hệ TCĐĐ mà việc áp dụng pháp luật, thẩm quyền để giải quyết tranh chấp khác nhau.

Thứ năm, quan hệ đất đai có liên quan đến những quan hệ xã hội khác thuộc phạm vi điều chỉnh của một số đạo luật như Bộ luật dân sự, Luật xây dựng, Luật nhà ở, Luật bảo vệ môi trường, Luật kinh doanh bất động sản, Luật bảo vệ và phát triển rừng,... Trên thực tế, TCĐĐ xảy ra liên quan đến nhà ở, công trình xây dựng, cây cối và vật kiến trúc khác,... nên khi giải quyết TCĐĐ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không chỉ áp dụng Luật đất đai mà còn áp dụng các đạo luật khác có liên quan để xem xét, giải quyết.

1.1.3. Phân loại tranh chấp đất đai

Dựa trên những tiêu chí khác nhau, TCĐĐ sẽ được nhận dạng và phân loại thành các dạng khác nhau. Do đó, trong phạm vi luận văn TCĐĐ được phân loại theo hai tiêu chí cơ bản là căn cứ vào chủ thể và căn cứ vào đối tượng tranh chấp.

Căn cứ vào chủ thể thì có thể khái quát TCĐĐ thành các dạng chủ yếu sau: Tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân; TCĐĐ giữa hộ gia đình, cá nhân với tổ chức và TCĐĐ giữa tổ chức với tổ chức. Trong đó, mỗi dạng có các tranh chấp chủ yếu như sau:

Thứ nhất, tranh chấp đất đai giữa cá nhân với cá nhân:

- Tranh chấp về đòi lại đất của ông cha đã được Nhà nước chia cấp cho người khác khi thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ;

- TCĐĐ giữa đồng bào dân tộc thiểu số với đồng bào ở các địa phương khác đến khai hoang, xây dựng kinh tế mới. Dạng tranh chấp này phát sinh ở khu vực miền núi phía Bắc và khu vực Tây Nguyên.

- TCĐĐ giữa cá nhân với cá nhân về chia tài sản chung là nhà, đất khi ly hôn; về thừa kế nhà, đất do cha mẹ để lại, tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất, tranh chấp về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp về thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất,...

Thứ hai, tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân với tổ chức.

Loại tranh chấp này bao gồm các dạng tranh chấp cụ thể sau đây:

- TCĐĐ giữa hộ gia đình, cá nhân với cơ quan, tổ chức của Nhà nước, các nông, lâm trường; đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức chính trị, xã hội – nghề nghiệp, tổ chức nước ngoài,... trong quá trình sử dụng đất.

- TCĐĐ giữa hộ gia đình, cá nhân với các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất khi các tổ chức này giải thể.

Thứ ba, tranh chấp đất đai giữa tổ chức với tổ chức: dạng tranh chấp này bao gồm TCĐĐ giữa các tổ chức, cơ quan Nhà nước, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức kinh tế với nhau hoặc giữa các tổ chức này với các tổ chức khác như tổ chức tôn giáo, tổ chức quần chúng nhân dân ở địa phương,...

- TCĐĐ liên quan đến địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính tỉnh, huyện, xã.

Căn cứ vào đối tượng tranh chấp có thể nêu lên những dạng TCĐĐ chủ yếu như sau:

Thứ nhất, tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: tranh chấp về chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất là dạng tranh chấp phổ biến, có số lượng nhiều nhất và mức độ phức tạp nhất trong thực tiễn giải quyết TCĐĐ hiện nay. Đây là những tranh chấp phát sinh trong việc các bên thực hiện các giao dịch về đất đai. Theo đó, những dạng tranh chấp phát sinh do các bên thực hiện giao dịch khi chưa có đầy đủ điều kiện pháp luật cho phép; thực hiện không đúng hoặc không thực hiện đầy đủ các điều khoản quy định trong hợp đồng, trong thoả thuận tặng cho; không tuân thủ các quy định của pháp luật trong khi giao dịch; hiệu lực pháp lý của di chúc....

Thứ hai, tranh chấp về đòi lại đất, bao gồm:

- Tranh chấp về đòi lại đất bị tịch thu, trưng thu, trưng dụng, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền bắc; chính sách xóa bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền nam;

- Tranh chấp về đòi lại đất đai đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và các tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tranh chấp về đòi lại đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;

- Tranh chấp về đòi lại đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;

- Tranh chấp về đòi lại đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người khác không có ruộng đất và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

Thứ ba, tranh chấp về đất cho người khác mượn để sử dụng, bao gồm:

- Tranh chấp về đòi đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân;

- Tranh chấp về đất mà hộ gia đình, cá nhân cho nhau mượn;

- Tranh chấp về đất mà tổ chức cho nhau mượn.

Thứ tư, tranh chấp liên quan đến quyền quản lý và sử dụng đất, bao gồm:

- Tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với đất khai hoang sử dụng vào mục đích nông, lâm nghiệp;

- Tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa hai mảnh đất liền kề.

- Tranh chấp liên quan đến quyền địa dịch như tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề, tranh chấp về lắp đặt đường ống, về đường dẫn nước qua bất động sản liền kề,...

- Tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng đất tôn giáo; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng – an ninh; tranh chấp đất của nông, lâm trường,...

- Tranh chấp liên quan đến việc khiếu nại, tố cáo về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Tranh chấp về cấp, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai,...

1.1.4. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp đất đai

TCĐĐ xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó là biểu hiện cụ thể của những mâu thuẫn, bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau. Trong những năm qua, TCĐĐ xảy ra ở hầu hết các địa phương trên cả nước, mỗi tranh chấp có những đặc điểm, bản chất khác nhau. Tuy nhiên, phân tích đánh giá các TCĐĐ xảy ra hiện nay có thể thấy nó phát sinh chủ yếu từ những nguyên nhân sau:

1.1.4.1. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, do quan hệ đất đai ở nước ta có nhiều xáo trộn qua các thời kỳ. Việc thay đổi chế độ sở hữu đất đai từ đất đai thuộc nhiều hình thức sở hữu, trong đó có sở hữu tư nhân (trước Hiến pháp năm 1980) đến đất đai thuộc sở hữu toàn dân (sau Hiến pháp năm 1980) đã khiến nhiều TCĐĐ xảy ra. Ngoài ra, các chính sách kinh tế, các chủ trương hợp tác hóa trong sản xuất nông nghiệp, xây dựng các hợp tác xã đã gây ra không ít tranh chấp về đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn.

Bên cạnh đó, các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai qua các thời kỳ lịch sử do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác nhau ban hành không những nhiều về số lượng mà còn có sự không thống nhất, thiếu đồng bộ về mặt nội dung. Chính điều này đã làm cho thực tế các quan hệ đất đai nảy sinh qua các thời kỳ là rất phức tạp, khi phát sinh tranh chấp thì không biết phải áp dụng văn bản quy phạm pháp luật nào để giải quyết.

Thứ hai, trong nền kinh tế thị trường, đất đai ngày càng có giá trị. Trước đây, trong nền kinh tế tập trung, bao cấp, đất đai không được thừa nhận có giá, nó chỉ được coi như một thứ “phúc lợi xã hội”, được Nhà nước thay mặt xã hội thực hiện việc phối cho các nhu cầu sử dụng; mọi hành vi mua bán, chuyển nhượng đất đai, phát canh thu tô đều bị Nhà nước nghiêm cấm dưới mọi hình thức. Khi nền kinh tế chuyển sang kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, để giải phóng mọi năng lực sản xuất của con người, Nhà nước chuyển sang thực hiện hình thức giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài (gọi chung là người sử dụng đất). Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất

trong thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đất đai từ chỗ không có giá được Nhà nước định khung giá đất và được đem thế chấp hoặc góp vốn trong sản xuất – kinh doanh,... Người sử dụng đất ngày càng nhận thức được giá trị của đất đai, điều này vô hình chung đã làm nảy sinh TCĐĐ.

1.1.4.2. Nguyên nhân chủ quan

Bên cạnh những nguyên nhân khách quan thì TCĐĐ xảy ra còn xuất phát từ những nguyên nhân chủ quan. Cụ thể:

Thứ nhất, việc buông lỏng công tác thống nhất quản lý đất đai của Nhà nước. Trong cơ chế quản lý tập trung, bao cấp, Nhà nước phân công, phân cấp cho quá nhiều ngành dẫn đến việc quản lý đất đai thiết chặt chẽ và còn nhiều sơ hở. Có thời kỳ, mỗi loại đất được giao cho một ngành để quản lý điều này đã dẫn đến việc tranh chấp giữa đất nông nghiệp với đất lâm nghiệp cũng như với đất chuyên dùng; có loại đất nhiều cơ quan quản lý nhưng cũng có loại đất không có loại cơ quan nào quản lý.

Thứ hai, chính sách, pháp luật đất đai có một số nội dung chưa phù hợp với thực tiễn; đặc biệt là các quy định về xác định giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; quy định về thời hạn sử dụng đất; quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp,... Việc thực hiện chính sách bảo vệ đất nông nghiệp (đặc biệt là đất trồng lúa ổn định) với chính sách phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu đô thị mới,... còn bộc lộ sự mâu thuẫn, không tương thích. Hơn nữa, chính sách pháp luật đất đai thường xuyên sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng đòi hỏi của sự nghiệp phát triển đất nước. Tuy nhiên, việc làm này cũng gây ra sự mâu thuẫn về nội dung trong một số quy định của pháp luật đất đai.

Thứ ba, trong việc điều chỉnh địa giới hành chính giữa đơn vị hành chính xã, huyện ở một số địa phương được thực hiện song nội dung xác định địa giới hành chính không thực hiện kịp thời hoặc không rõ ràng, cụ thể làm cho tình trạng TCĐĐ trở nên phức tạp hơn.

Thứ tư, trong quản lý đất đai còn bộc lộ một số tồn tại, hạn chế về mặt chủ quan như cán bộ thiếu gương mẫu, lạm dụng chức quyền dẫn đến tham nhũng, tiêu

cực về đất đai. Công tác giải quyết TCĐĐ có trường hợp chưa đúng pháp luật mà chủ yếu dựa vào cảm tính chủ quan của người có thẩm quyền hoặc hữu khuynh mắt cảnh giác để kẻ xấu lợi dụng kích động, xúi giục quần chúng nhân dân gây mất ổn định chính trị - xã hội.

Thứ năm, công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai đạt hiệu quả thấp. Mặt khác, một bộ phận quần chúng nhân dân ý thức chấp hành pháp luật chưa cao, chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật hoặc vi phạm các quy định về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất,... làm phát sinh các TCĐĐ.

1.2. Khái quát chung về giải quyết tranh chấp đất đai

1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai

Trên thực tế, TCĐĐ là một vấn đề nhạy cảm, đụng chạm đến nhiều vấn đề của xã hội, nếu giải quyết không tốt sẽ dẫn đến những phản ứng không chỉ của một cá nhân mà của nhiều người, và rất có thể sẽ châm ngòi cho những mâu thuẫn gay gắt gây ra những tác động xấu đối với xã hội. Do đó, việc giải quyết TCĐĐ phải được thực hiện dứt điểm, có tình, có đạo lý, có truyền thống,...đang là một thách thức được đặt ra hiện nay với các cơ quan có thẩm quyền giúp duy trì sự ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội trong cả nước và ở từng địa phương.

Theo đó, thông qua việc giải quyết TCĐĐ, pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống kinh tế, xã hội, Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai cho phù hợp với lợi ích Nhà nước và của xã hội. Đồng thời qua đó giáo dục ý thức tôn trọng pháp luật của công dân, không vi phạm pháp luật về đất đai. Vậy giải quyết TCĐĐ đất đai là gì?

Trong thực tiễn giải quyết TCĐĐ, có thể hiểu đây là việc dùng những cách thức phù hợp trên cơ sở của pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, phục hồi các quyền và lợi ích hợp pháp cho bên bị xâm hại, đồng thời buộc bên vi phạm phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định do hành vi của họ gây ra, góp phần tăng cường pháp chế trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Hay nói cách khác giải quyết TCĐĐ là việc vận dụng đúng đắn các quy định của pháp luật vào giải quyết các mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham

gia quan hệ pháp luật đất đai nhằm bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Thuật ngữ “*giải quyết tranh chấp đất đai*” đã được đề cập trong nội dung của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013. Mặc dù vậy, nội hàm của thuật ngữ “*giải quyết tranh chấp đất đai*” lại không được giải mã rõ ràng. Và đến Luật đất đai 2013, thuật ngữ “*giải quyết tranh chấp đất đai*” cũng chưa được giải thích rõ. Dưới góc độ lí luận, thuật ngữ “*giải quyết tranh chấp đất đai*” mới được giải thích cụ thể trong từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học (Phần Luật Đất đai, Luật Lao động, Tư pháp quốc tế) của Trường Đại học Luật Hà Nội xuất bản năm 1999, như sau: “*Giải quyết tranh chấp đất đai: Giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại; đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai*” [44, tr.35].

Như vậy, việc giải quyết TCĐĐ được hiểu là một phương thức của con người nhằm tìm ra một giải pháp thích hợp giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân liên quan đến việc quản lý và sử dụng đất. Giải quyết TCĐĐ là một nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các tranh chấp, bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, giữa nhân dân với các tổ chức và giữa các tổ chức sử dụng đất với nhau để qua đó phục hồi các quyền lợi bị xâm hại đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

Giải quyết TCĐĐ có những đặc trưng cơ bản sau:

Thứ nhất, giải quyết TCĐĐ là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Hoạt động này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện căn cứ vào các quy định của pháp luật, quan điểm, đường lối của Đảng và thực tiễn sử dụng đất để tìm ra phương thức phù hợp nhằm giải quyết bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên tranh chấp.

Thứ hai, do đất đai là vấn đề nhạy cảm, phức tạp và có tầm quan trọng trên nhiều phương diện, hơn nữa, việc quản lý và sử dụng đất có nhiều biến động qua các thời kỳ lịch sử nên TCĐĐ xảy ra rất phức tạp, có đông người tham gia. Hoạt

động giải quyết TCĐĐ huy động sức mạnh tổng hợp của cả hệ thống chính trị, khuyến khích các tổ chức quần chúng ở cơ sở và người dân tham gia giải quyết TCĐĐ. Trong giải quyết TCĐĐ, Nhà nước coi trọng và đề cao các phương thức thương lượng, hòa giải nhằm giải quyết ôn hòa tranh chấp, duy trì sự ổn định chính trị - xã hội, đảm bảo sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân.

Thứ ba, do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên Nhà nước không thừa nhận và không xem xét giải quyết các tranh chấp về đòi lại đất đã chia cấp cho người khác khi thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ.

Thứ tư, việc giải quyết TCĐĐ không chỉ dựa vào quan điểm đường lối của Đảng; chính sách pháp luật của Nhà nước mà còn căn cứ vào tâm lý, thị hiếu, phong tục tập quán... trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai của người dân ở các vùng, miền khác nhau trong cả nước,...

1.2.2. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án

1.2.2.1. Khái niệm

Trong quan hệ pháp luật đất đai, việc giải quyết các TCĐĐ là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được hiệu quả, vai trò trong đời sống xã hội. Trong thực tế hiện nay có nhiều phương thức khác nhau để giải quyết TCĐĐ như hòa giải, giải quyết tại UBND và giải quyết thông qua Tòa án.

Hòa giải TCĐĐ là một biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp các bên tranh chấp tìm ra một giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trong quan hệ pháp luật đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận của các bên tranh chấp. Hòa giải TCĐĐ có thể thực hiện thông qua hai hình thức là hòa giải tại cơ sở và hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có tranh chấp. Hòa giải tại cơ sở thực hiện tại cộng đồng dân cư thông qua tổ viên tổ hòa giải ở cơ sở thực hiện theo quy định của pháp lệnh hòa giải ở cơ sở, theo những quy tắc đạo đức, phong tục, tập quán, hương ước, quy ước của cộng đồng dân cư. Còn hòa giải tại UBND được thực hiện sau khi hòa giải tại cơ sở không đạt kết quả và một bên gửi đơn đến UBND xã để yêu cầu tổ chức việc hòa giải. Xét về bản chất đây là hình thức hòa giải TCĐĐ do chính quyền cơ sở thực hiện dựa trên cơ sở quyền lực Nhà nước, do

vậy việc thực hiện hòa giải do UBND xã thực hiện mang tính bắt buộc và kết quả hòa giải thành có giá trị pháp lý, là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp trên chính lý hiện trạng sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giải quyết TCĐĐ bằng con đường hành chính (do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thực hiện). Theo quy định của pháp luật hiện hành, TCĐĐ mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong số các loại giấy tờ về Quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 (các giấy tờ hợp lệ về đất đai) thì thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện hoặc cấp tỉnh. Xét về bản chất, các TCĐĐ thuộc dạng này là các tranh chấp về việc xác định ai là người sử dụng hợp pháp, do đó, để trả lời câu hỏi này thì chỉ có cơ quan hành chính nhà nước mới có khả năng và thẩm quyền đưa ra lời giải chính xác. Bởi lẽ, cơ quan hành chính nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai, có đầy đủ thông tin, số liệu, hồ sơ địa chính về từng thửa đất cũng như nắm rõ nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất nên biết rõ ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Đối với những tranh chấp này, các quyết định của UBND có thẩm quyền có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tranh chấp.

Giải quyết TCĐĐ bằng con đường tố tụng (do TAND thực hiện) đối với tranh chấp về tài sản gắn liền với đất đai và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 hoặc không có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 nhưng có yêu cầu Tòa án giải quyết thì thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND. Đây là phương thức giải quyết tranh chấp phổ biến và lâu đời nhất. Hình thức giải quyết này thông qua cơ quan quyền lực công có chức năng xét xử để đưa ra một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật bắt buộc đối với các bên tham gia tranh chấp, là cơ sở để các cơ quan hành chính nhà nước về đất đai có những điều chỉnh phù hợp theo nội dung quyết định, bản án đã nêu. Ngoài ra, theo tổ chức bộ máy nhà nước thì Tòa án được tổ chức và có cơ chế hoạt động độc lập và chỉ tuân theo pháp luật nên các phán quyết của Tòa án đảm bảo sự công bằng, khách quan, công minh. Chính vì lẽ đó, giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án là

phương thức giải quyết TCĐĐ phổ biến trong thực tế đời sống hiện nay.

Như vậy, dựa trên nội dung đã phân tích về giải quyết TCĐĐ có thể hiểu giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án là việc Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể nảy sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Tuy nhiên, không phải TCĐĐ nào cũng có thể được giải quyết thông qua Tòa án. Pháp luật có quy định cụ thể về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các TCĐĐ, theo đó Tòa án chỉ được giải quyết những TCĐĐ nào thuộc thẩm quyền của mình được pháp luật quy định. Cụ thể, pháp luật đất đai căn cứ vào việc người sử dụng đất có hay không có GCNQSDĐ hoặc có hay không có giấy tờ hợp lệ về đất đai và vào sự tự do lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp của đương sự để phân định thẩm quyền giải quyết TCĐĐ.

Và trong điều kiện nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, các TCĐĐ ngày càng đa dạng, phong phú và phức tạp. Loại tranh chấp này không chỉ gia tăng về số lượng mà còn gia tăng về tính chất gay gắt. Ở nước ta, khi các TCĐĐ xảy ra, các đương sự thường sử dụng Tòa án như giải pháp cuối cùng để bảo vệ có hiệu quả nhất các quyền và lợi ích của mình. So với các phương thức giải quyết khác thì giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án có một số ưu điểm nổi bật hơn, cụ thể:

Thứ nhất, Tòa án là một thiết chế của nhà nước, hoạt động của tòa án là một hoạt động rất đặc biệt và mang tính kỹ năng nghề nghiệp cao. TAND được tổ chức theo một hệ thống độc lập nằm ngoài hệ thống cơ quan quản lý. Hơn nữa, Tòa án có một đội ngũ thẩm phán có năng lực, trình độ và kỹ năng xét xử chuyên nghiệp. Do đó, hoạt động xét xử của Tòa án đảm bảo tính chính xác, công minh.

Thứ hai, Tòa án xét xử nhân danh quyền lực Nhà nước. Trong quá trình giải quyết các tranh chấp, Tòa án trực tiếp thụ lý, giải quyết, các phán quyết của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải được các cơ quan Nhà nước, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thực thi, nếu không tự nguyện sẽ bị cưỡng chế thi hành án. Như vậy, có thể thấy kết quả giải quyết TCĐĐ thông qua Tòa án có hiệu lực pháp luật và được đảm bảo bằng quyền lực Nhà nước nên là cơ sở để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho các bên tham gia tranh chấp; nó cũng thể hiện tính nghiêm minh,

tuân thủ pháp luật.

Thứ ba, nguyên tắc xét xử công khai của Tòa án đảm bảo tính minh bạch cho hoạt động của Tòa án. Hơn nữa, nguyên tắc này còn tạo điều kiện để người dân và công luận xã hội giám sát hoạt động xét xử của Tòa án. Do đó, phán quyết của Tòa án phải có tính thuyết phục cao đối với các bên đương sự. Hay nói cách khác, phán quyết của Tòa án phải đảm bảo được quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của các bên tham gia tranh chấp.

Thứ tư, hoạt động xét xử của Tòa án được tiến hành theo một trình tự tố tụng chặt chẽ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, dường như nó loại trừ đến mức thấp nhất những sai sót trong việc đưa ra phán quyết của Tòa án, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất ở mức hiệu quả nhất và có giá trị pháp lý cao nhất.

Tuy nhiên, một hạn chế của phương thức giải quyết TCĐĐ bằng tòa án đó là do phải tuân thủ theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ, qua nhiều giai đoạn xét xử nên thời hạn giải quyết thường kéo dài, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên tranh chấp. Nhất là trong tình hình thị trường bất động sản có nhiều biến động như hiện nay, khi thời hạn giải quyết TCĐĐ kéo dài hoặc một trong các bên tranh chấp cố tình không hợp tác để kéo dài quá trình giải quyết tranh chấp thì có thể gây ra tổn thất rất lớn về kinh tế.

1.2.2.2. Đặc điểm của giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án

Bên cạnh những đặc điểm chung của việc giải quyết TCĐĐ, việc giải quyết TCĐĐ thông qua TAND có một số điểm đặc trưng riêng như:

Thứ nhất, việc giải quyết TCĐĐ thông qua Tòa án chịu sự điều chỉnh của nhiều đạo luật có liên quan như Bộ Luật dân sự, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Bộ luật dân sự, Luật xây dựng, Luật công chứng,... Điều này đồng nghĩa với việc trong quá trình giải quyết các TCĐĐ, Tòa án chịu sự điều chỉnh của cả luật nội dung và luật hình thức. Về hình thức phải tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự của Bộ luật tố tụng dân sự, còn về mặt nội dung phải căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai, Bộ luật tố dân sự, Luật Công chứng, Luật xây dựng, Luật Nhà ở,... để xác định chứng cứ cũng như xác định các quyền và lợi ích hợp pháp

của các đương sự khi tham gia tố tụng.

Thứ hai, do đất đai và TCDD là những vấn đề nhạy cảm, dễ xảy ra “điểm nóng” nên trong quá trình giải quyết Tòa án còn phải căn cứ vào quan điểm, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, tình hình thực tiễn tại địa phương để có hướng giải quyết phù hợp, hợp tình, hợp lý. Đặc biệt, cần lưu ý những trường hợp cần quán triệt quan điểm, đường lối của Đảng, Nhà nước về việc không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Thứ ba, hệ thống chính sách pháp luật về đất đai qua các thời kỳ có sự khác nhau, mỗi giai đoạn lịch sử, Nhà nước xây dựng một hệ thống các văn bản pháp luật khác nhau và các giao dịch liên quan đến đất đai cũng được thực hiện dựa trên hệ thống pháp luật tương ứng; có những giao dịch liên quan đến đất đai phát sinh từ thời kỳ trước tương ứng với hệ thống pháp luật ở thời kỳ đó nhưng lại được thực hiện và nảy sinh tranh chấp ở thời kỳ sau mà ở đó hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ đất đai đã thay đổi so với thời điểm phát sinh quan hệ đất đai. Do vậy, trong quá trình giải quyết Tòa án phải nghiên cứu cả những văn bản pháp luật tại thời điểm phát sinh quan hệ đất đai và cả pháp luật hiện hành để có hướng giải quyết phù hợp với hoàn cảnh lịch sử và thực tế sử dụng đất.

Thứ tư, khi giải quyết các tranh chấp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Tòa án phải dựa trên khung giá đất do Nhà nước xác định. Ở Việt Nam giá đất (thực chất là giá trị quyền sử dụng đất) gồm nhiều loại giá khác nhau. Chúng ta không coi đất đai là hàng hoá nên không định giá đất mà chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất. Với ý thức quản lý giá nên Nhà nước quy định khung giá các loại đất và buộc người sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải căn cứ vào khung giá đất do Nhà nước định ra. Nhưng thực tế thì phần lớn các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định giá đất theo giá thị trường. Việc tồn tại nhiều loại giá đất ở nước ta chưa được quy định rõ trong các văn bản pháp luật là loại giá nào áp dụng cho các quan hệ pháp luật nào nên ảnh hưởng đến việc xác định

hiệu lực của các giao dịch có liên quan [9, tr.97]. Chính bởi vậy, khi giải quyết các tranh chấp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Tòa án phải dựa trên khung giá đất do Nhà nước xác định.

1.2.2.3. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án

Giải quyết TCĐĐ là một vấn đề nóng bỏng được đặt ra hiện nay không chỉ ở một địa phương nhất định mà trên phạm vi cả nước chính bởi tính chất phức tạp và sức ảnh hưởng của nó cho xã hội. Theo đó, giải quyết TCĐĐ nói chung và giải quyết TCĐĐ tại Tòa án nói riêng là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thực hiện một trong những nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được ghi nhận trong Luật Đất đai 2013. Đồng thời, hoạt động này cũng góp phần vào việc duy trì sự ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội và đảm bảo sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân; nâng cao ý thức pháp luật đất đai cho người dân nói chung và của người sử dụng đất nói riêng, củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Mặt khác, thông qua hoạt động này góp phần vào việc tăng cường pháp chế; đấu tranh ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật đất đai, nâng cao nhận thức, hiểu biết của người dân trong quản lý, sử dụng đất đai....

Nhưng do TCĐĐ có tính chất phức tạp, có thể gây ảnh hưởng đến an ninh, chính trị, gây ra “điểm nóng” nên việc giải quyết TCĐĐ tại Tòa án cũng phải hết sức thận trọng tùy vào tính chất của tranh chấp để có cách giải quyết phù hợp, không chỉ hợp lý mà còn phải hợp tình. Theo đó, việc giải quyết TCĐĐ tại Tòa án cần tuân theo những nguyên tắc như sau:

Thứ nhất, cần quán triệt nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai là quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối. Tính duy nhất và tuyệt đối thể hiện ở chỗ quyền sở hữu toàn dân bao trùm lên tất cả đất đai, dù đất đó đang do ai sử dụng. Việc sử dụng của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư phải đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch, mục đích sử dụng đất, tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường. Đây được coi là nguyên tắc pháp lý xuyên suốt trong quá trình quản lý và sử dụng đất, phản ánh đặc trưng

của quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai. Do vậy, khi giải quyết TCĐĐ, các cơ quan có thẩm quyền phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và coi đó là cơ sở để giải quyết TCĐĐ.

Thứ hai, nguyên tắc đảm bảo lợi ích của người sử dụng đất, nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích tự hòa giải trong nội bộ quần chúng nhân dân. Thực hiện nguyên tắc này, có nghĩa là hoạt động giải quyết TCĐĐ đã thể hiện được tư tưởng đối mới trong quá trình Nhà nước điều hành các quan hệ xã hội về đất đai. Trên thực tế, bất cứ cá nhân, tổ chức nào khi tham gia vào một quan hệ dân sự đều mong muốn đạt được một lợi ích nhất định, trong quan hệ pháp luật đất đai cũng vậy, vấn đề lợi ích luôn là vấn đề cốt lõi, luôn là mối quan tâm hàng đầu của các bên, nếu lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo thì việc sử dụng đất không thể đạt được hiệu quả mong muốn. Do vậy, khi giải quyết các tranh chấp, mâu thuẫn về đất đai, điều đầu tiên cần phải chú ý là giải quyết hài hòa lợi ích kinh tế giữa các bên. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành, trước khi đưa các TCĐĐ ra giải quyết tại các cơ quan có thẩm quyền, nhất thiết các tranh chấp này đã phải qua thủ tục hòa giải và pháp luật khuyến khích các bên tự thương lượng hòa giải. Nó vừa tiết kiệm thời gian, tiền của, thể hiện rõ nhất ý chí của các bên, lại vừa giảm được áp lực cho các cơ quan giải quyết TCĐĐ.

Đồng thời cần đặc biệt lưu ý đến nguyên tắc bảo vệ những thành quả cách mạng về ruộng đất; đồng thời có xem xét đến việc giải quyết các TCĐĐ chưa đúng pháp luật và chưa phù hợp với thực tế sử dụng đất ở từng địa phương. Mặt khác, đất nước ta là đất nước mà 70% dân cư sản xuất nông nghiệp và nông nghiệp là ngành đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đất nước, bởi vậy, trong quá trình giải quyết TCĐĐ tại Tòa án cần bảo đảm cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối có đất để sản xuất.

Thứ ba, nguyên tắc giải quyết tranh chấp phải nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế, xã hội: Khi TCĐĐ nảy sinh nhiều sẽ gây tác động lớn đến các mặt của đời sống kinh tế xã hội, gây nên sự căng thẳng trong các mối quan hệ xã hội, tạo ra gánh nặng cho các cơ quan giải quyết tranh chấp. Vì vậy, gắn việc giải quyết

TCĐĐ với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho lao động ở nông thôn có việc làm phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước sẽ giúp phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước ổn định và cải thiện đời sống nhân dân. Vì vậy, yêu cầu giải quyết TCĐĐ phải gắn với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho ai giỏi nghề gì thì làm nghề đó, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng thâm canh, tăng vụ trên cơ sở không ngừng cải tạo đất đai, bố trí lại cơ cấu sản xuất hàng hóa theo nhu cầu của thị trường. Mặt khác, cần đề cao vai trò của Mặt trận tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức xã hội khác tham gia giải quyết TCĐĐ.

Kết luận Chương 1

TCĐĐ là một hiện tượng tất yếu xảy ra trong giai đoạn nước ta đang xây dựng một nền kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa. Đất đai từ chỗ được giao sử dụng, không phải thu tiền sử dụng chuyển thành một thứ hàng hóa có giá trị trên thị trường nên đã làm nảy sinh những mâu thuẫn về quyền sử dụng đất. TCĐĐ ngày càng tăng không chỉ về số lượng mà còn về tính chất phức tạp của tranh chấp; có thể phân TCĐĐ thành nhiều loại khác nhau dựa trên những tiêu chí khác nhau. Tuy nhiên, tựu chung lại, các TCĐĐ cũng có những đặc điểm chung nhằm giúp phân biệt với những loại tranh chấp khác.

Giải quyết TCĐĐ là một việc làm cấp thiết hiện nay vì TCĐĐ kéo dài có thể bị những thành phần phản động kích động, lôi kéo người dân tạo ra “điểm nóng” làm mất ổn định an ninh chính trị. Việc giải quyết dứt điểm TCĐĐ mang lại những lợi ích lớn về an ninh, chính trị, kinh tế, xã hội. Tuy TCĐĐ rất phong phú, đa dạng nhưng việc giải quyết phải tuân theo những nguyên tắc nhất định. Hiện nay, ở nước ta có các phương thức để giải quyết TCĐĐ là: hòa giải, giải quyết tại cơ quan hành chính và giải quyết bằng con đường Tòa án. Tuy nhiên, theo quy luật chung của thế giới cũng như định hướng của Đảng và Nhà nước thì khi TCĐĐ xảy ra nếu không hòa giải được thì sẽ do hệ thống Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

CHƯƠNG 2

PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN

2.1. Pháp luật về nội dung quy định về giải quyết tranh chấp đất đai

Pháp luật về nội dung liên quan đến giải quyết TCĐĐ đó là các quy định của pháp luật dùng để điều chỉnh các quan hệ pháp luật đất đai phát sinh trong thực tế quá trình quản lý và sử dụng đất. Nói đến pháp luật về nội dung điều chỉnh các quan hệ xã hội về đất đai trước hết phải kể đến các quy định của Luật đất đai, đây là luật chuyên ngành dùng để điều chỉnh các vấn đề liên quan đến đất đai. Ngoài ra, đó còn là các quy định điều chỉnh các vấn đề liên quan đến đất đai nằm rải rác trong các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan như: Bộ luật dân sự, Luật Công chứng, Luật hôn nhân và gia đình, ...

2.1.1. Pháp luật đất đai với các quy định liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai

Theo quy định tại Điều 1 Luật đất đai 2013: “*Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước, đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Như vậy, Luật đất đai điều chỉnh tất cả các lĩnh vực liên quan đến đất đai trên phạm vi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong đó bao gồm các quy định về giải quyết TCĐĐ.

Luật đất đai 2013 dành hẳn một mục để quy định về giải quyết tranh chấp đất đai. Cụ thể, tại Mục 2, Chương XIII quy định về thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Điều này cho thấy TCĐĐ và giải quyết TCĐĐ là một vấn đề hết sức nóng bỏng, bức thiết trong giai đoạn hiện nay; được Đảng và nhà nước quan tâm chỉ đạo, thực hiện giải quyết.

Pháp luật đất đai quy định, TCĐĐ đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì có thể được giải quyết bằng Tòa án hoặc UBND cấp có thẩm

quyền. Theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai 2013, Tòa án giải quyết TCĐĐ trong hai trường hợp sau đây:

Thứ nhất, trường hợp TCĐĐ bắt buộc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Giải quyết TCĐĐ bắt buộc thuộc thẩm quyền của Tòa án khi đối tượng của tranh chấp là tài sản gắn liền với đất hoặc những TCĐĐ mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 bao gồm:

- Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ. Các loại giấy này được chi tiết tại Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP bao gồm:

(1) Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

(2) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về

công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

a) Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

b) Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

(3) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

(4) Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

(5) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

(6) Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được UBND cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

(7) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

(8) Bản sao giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ nêu trên có xác nhận của UBND cấp huyện, cấp tỉnh

hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

- Giấy tờ hợp lệ nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan

- Bản án hoặc quyết định của TAND, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/07/2014 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định của pháp luật mà đất đó không có tranh chấp, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng.

Thứ hai, trường hợp TCĐĐ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo sự lựa chọn của đương sự. Theo đó, trong trường hợp TCĐĐ mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 như đã nêu trên, thì được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết hoặc là nộp đơn đến UBND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hoặc là khởi kiện đến TAND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trong trường hợp này, thẩm quyền giải quyết tranh chấp của TAND phụ thuộc vào sự lựa chọn của đương sự. Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013 quy định cụ thể tại Điều 91 những căn cứ để giải quyết TCĐĐ trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và Điều 18 của Nghị định này thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

- (1) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;

(2) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

(3) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

(4) Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;

(5) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo Luật đất đai 2013 phạm vi thẩm quyền giải quyết của Tòa án đã được mở rộng tối đa đối với tất cả các TCĐĐ. Quy định này là phù hợp với thực tiễn, nhất là trong bối cảnh các TCĐĐ ngày càng bức xúc đòi hỏi phải giải quyết nhanh chóng, kịp thời.

Tuy nhiên, quy định trong Luật đất đai 2013 về giải quyết TCĐĐ vẫn cần tiếp tục nghiên cứu làm rõ về thủ tục hòa giải TCĐĐ, liệu mọi TCĐĐ được giải quyết bằng Tòa án có nhất thiết phải trải qua thủ tục hòa giải TCĐĐ? Theo quy định tại Điều 203 và thực tiễn triển khai thì những TCĐĐ đã được hoà giải tại UBND cấp xã thì TAND mới giải quyết tranh chấp, bất kể là tranh chấp ai có quyền sử dụng thửa đất, tranh chấp các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về hôn nhân gia đình có việc phân chia quyền sử dụng đất của vợ chồng, chia di sản thừa kế về quyền sử dụng đất...

Hơn nữa, hiện nay, các văn bản pháp luật về đất đai lại sử dụng hai thuật ngữ là “*tranh chấp liên quan đến đất đai*” và “*tranh chấp đất đai*”. Đây là hai thuật ngữ có nội hàm khác nhau, trong đó, tranh chấp liên quan đến đất đai có phạm vi rộng hơn, bao gồm tranh chấp về các quan hệ hợp đồng, quan hệ sở hữu, quan hệ thừa kế mà quyền sử dụng đất là loại tài sản thuộc đối tượng của quan hệ pháp luật đó. Còn TCĐĐ có phạm vi hẹp hơn, là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất. Thêm vào đó, các quy định của pháp luật về quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế và quan hệ sở hữu rất phức tạp.

Do đó, với trình độ của cán bộ cấp xã, khó có thể xác định được một hợp đồng

có hiệu lực hay hợp đồng vô hiệu; khó xác định diện, hàng thừa kế, quan hệ tài sản chung... Mặt khác, mục đích của việc hòa giải là sự thỏa thuận của các đương sự. Vậy khi hòa giải đương sự thỏa thuận để thực hiện một hợp đồng lẽ ra phải bị tuyên bố vô hiệu, hoặc thỏa thuận được việc chia thừa kế, nhưng bỏ sót những người lẽ ra phải được hưởng thừa kế, xác định không đúng di sản thừa kế... thì cán bộ cấp xã khó có khả năng nhận biết. Nếu giao các loại tranh chấp này cho UBND cấp xã hòa giải rất có thể sẽ vi phạm pháp luật.

2.1.2. Pháp luật khác có liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai

** Pháp luật dân sự với các quy định liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai*

Quan hệ pháp luật đất đai được xác định là vừa được coi là một quan hệ pháp luật hành chính vừa được coi là một quan hệ pháp luật dân sự. Quan hệ pháp luật đất đai được coi là một quan hệ pháp luật hành chính khi nó phát sinh trên cơ sở các mệnh lệnh hành chính về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay quyết định thu hồi đất,...Nói một cách chung nhất thì nó phát sinh trên cơ sở các quyết định hành chính, hành vi hành chính của các cơ quan hành chính hay người làm trong các cơ quan hành chính đó. Quan hệ pháp luật đất đai được xem là một quan hệ pháp luật dân sự khi nó phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, cho mượn,... quyền sử dụng đất.

Khi quan hệ pháp luật đất đai được xem là một quan hệ pháp luật dân sự thì khi phát sinh tranh chấp sẽ chịu sự điều chỉnh của cả luật dân sự và luật đất đai. Bộ luật dân sự là bộ luật khung điều chỉnh các quan hệ dân sự trong xã hội, trong đó bao gồm cả tranh chấp đất đai. Chính vì vậy nên khi xem xét, giải quyết TCĐĐ phải căn cứ vào các quy định của bộ luật dân sự, lấy các quy phạm điều chỉnh trong bộ luật dân sự về vấn đề đất đai làm cơ sở pháp lý để giải quyết các TCĐĐ phát sinh trong thực tế.

Bộ luật dân sự 2005 dành hẳn Phần năm để quy định về chuyển quyền sử dụng đất nhằm tạo ra hành lang pháp lý an toàn để thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai; điều này cũng cho thấy sự tầm quan trọng của những giao dịch liên

quan đến đất đai trong quan hệ pháp luật dân sự. Như đã nêu ở trên, quan hệ pháp luật đất đai chỉ được coi là một quan hệ pháp luật dân sự khi nó liên quan đến quyền sử dụng đất, chính vì vậy mà trong quan hệ pháp luật đất đai Bộ luật dân sự chỉ điều chỉnh những vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất. Cụ thể, ngoài những quy định chung thì Bộ luật dân sự 2005 quy định về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất. Như vậy, Bộ luật dân sự 2005 mặc định chỉ được áp dụng các quy định của pháp luật dân sự khi thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất còn nằm ngoài những giao dịch trên thì không áp dụng Bộ luật dân sự để giải quyết mà áp dụng các quy phạm pháp luật trong các văn bản pháp luật khác để điều chỉnh.

Do các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất được xác định là một loại giao dịch dân sự nên về nội dung và hình thức của hợp đồng ngoài việc áp dụng theo các quy định của luật đất đai (luật chuyên ngành) thì nó cũng được xác lập theo các quy định về một giao dịch dân sự thông thường. Vì vậy, khi xảy ra TCDD về loại hợp đồng này có thể áp dụng giải quyết theo nguyên tắc: áp dụng luật chuyên ngành là luật đất đai để giải quyết; nếu luật đất đai không có quy phạm điều chỉnh thì áp dụng các quy định của bộ luật dân sự điều chỉnh các giao dịch thông thường để giải quyết chẳng hạn như bồi thường ngoài hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng,...

** Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật hôn nhân và gia đình 2014*

Trong quy định về chế độ tài sản của vợ chồng, tại Khoản 1, Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình 2014 quy định: “*Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng trừ trường hợp, vợ chồng được thừa kế riêng, tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng*”. Theo đó, quyền sử dụng đất chỉ được coi là tài sản chung khi nó được hình thành sau khi kết hôn còn nếu có trước đó thì là tài sản riêng trừ khi nhập vào tài sản chung; nếu quyền sử dụng đất được hình thành sau khi kết hôn nhưng trên cơ sở của hợp đồng tặng cho riêng, thừa kế riêng thì không được coi là tài sản chung để phân chia khi ly hôn. Quy định trên là căn cứ để Tòa án xác định tài sản chung, riêng và phân chia

khi giải quyết trường hợp vợ chồng ly hôn mà có tranh chấp về tài sản, đây là vấn đề hết sức bức thiết hiện nay và Tòa án gặp phải nhiều vướng mắc trong quá trình giải quyết.

** Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật công chứng 2014*

Trong các giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch là bắt buộc. Tuy nhiên, phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản được quy định như sau: *“Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản.”* Việc pháp luật quy định phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản nhằm hạn chế việc công chứng vượt quá thẩm quyền làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên tham gia giao dịch. Do giao dịch liên quan đến bất động sản thường là tài sản có giá trị nên việc công chứng phải thận trọng và thực hiện trong một giới hạn địa lý nhất định mà công chứng viên biết về nó đó là trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi đặt trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng. Quy định này là căn cứ, đảm bảo tính chính xác cho các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản được công chứng, những giao dịch liên quan đến bất động sản mà được công chứng sẽ là chứng cứ để đảm bảo quyền lợi khi các bên xảy ra tranh chấp và là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét giải quyết khi các tranh chấp đất đai xảy ra.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2, Điều 54 Luật công chứng quy định: *“Trường hợp một bất động sản đã được thế chấp để thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo pháp được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì*

công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tiếp theo đó.” Đây là một căn cứ để Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết TCĐĐ, bởi vì: trong trường hợp TCĐĐ xảy ra liên quan đến thế chấp bất động sản mà việc thế chấp này được thực hiện cho nhiều bên nhận thế chấp thì Tòa án rất lúng túng trong việc giải quyết. Theo quy định này, khi xem xét giải quyết Tòa án xem xét đến hình thức hợp đồng thế chấp và việc công chứng đã đúng theo quy định của Luật công chứng chưa để có hướng giải quyết phù hợp; nếu việc công chứng của những hợp đồng thế chấp tiếp theo hợp đồng thế chấp đầu tiên không đúng theo quy định tại Khoản 2, Điều 54 Luật công chứng 2014 thì coi đó là vi phạm về mặt hình thức và có thể coi là vô hiệu để làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Ngoài ra, các quy định về trình tự, thủ tục, các yêu cầu đối với công chứng viên khi công chứng các hợp đồng, giao dịch cũng là cơ sở để Tòa án xem xét các hợp đồng, giao dịch nói chung và giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nói riêng có hợp pháp hay không.

2.2. Pháp luật thủ tục quy định về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án

Tòa án thực hiện chế độ hai cấp xét xử đối với bản án, quyết định sơ thẩm của Tòa án bị kháng cáo, kháng nghị (Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự 2015). Theo đó, xét xử phúc thẩm là việc TAND cấp trên trực tiếp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định của TAND cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo hoặc kháng nghị (Điều 270 Bộ luật tố tụng dân sự 2015). Ngoài ra, bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật mà phát hiện có vi phạm pháp luật hoặc có tình tiết mới thì được xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (Phần thứ năm, thủ tục xét lại bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật).

Như vậy, giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án cũng như mọi hoạt động giải quyết tranh chấp khác của TAND đối với một vụ án có thể có thủ tục xét xử sơ thẩm, thủ tục xét xử phúc thẩm, thậm chí là giám đốc thẩm và tái thẩm. Do trong phạm vi có hạn của luận văn thạc sĩ, đề tập trung vấn đề nghiên cứu pháp luật thực định chủ

yếu nhằm đánh giá thực tiễn hoạt động giải quyết TCĐĐ của TAND quận nên luận văn này chủ yếu phân tích quy định pháp luật về giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án ở cấp xét xử sơ thẩm. Trong đó, luận văn chủ yếu nghiên cứu ba nội dung là: thời hiệu giải quyết tranh chấp; thẩm quyền xét xử sơ thẩm TCĐĐ và trình tự thủ tục xét xử sơ thẩm TCĐĐ.

2.2.1. Về thời hiệu giải quyết tranh chấp

Theo quy định của pháp luật dân sự: Thời hiệu khởi kiện 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 bị xâm phạm, nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 159 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi 2011 thì:

“Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật không có quy định về thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự thì thực hiện như sau:

a) Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản; tranh chấp về đòi lại tài sản do người khác quản lý, chiếm hữu; tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

b) Tranh chấp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự là hai năm, kể từ ngày cá nhân, cơ quan, tổ chức biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại.”

Như vậy, các tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sẽ không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện. Còn các tranh chấp khác như tranh chấp về hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất thì thời hiệu khởi kiện là 02 năm kể từ ngày cá nhân, cơ quan, tổ chức biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Riêng tranh chấp về thừa kế thì thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản, xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là mười năm, kể từ thời điểm mở thừa kế. Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại là ba năm, kể từ thời điểm

mở thừa kế (Điều 645 Bộ luật dân sự năm 2005).

2.2.2 Thẩm quyền xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai

Khoản 9 Điều 26 Luật tố tụng dân sự 2015 nêu rõ TCĐĐ theo quy định của pháp luật về đất đai là một trong những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Vấn đề phân chia thẩm quyền giữa TAND các cấp và cùng cấp được quy định tại Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 38, Điều 39 và Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31/03/2005 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Trong đó, Bộ luật tố tụng dân sự nêu rõ những quy định về thẩm quyền của Tòa án nói chung và có thể khái quát tương tự đối với giải quyết TCĐĐ như sau:

2.2.2.1. Phân định thẩm quyền giữa các cấp Tòa án

Theo quy định tại Điều 35, Điều 36, Điều 37 và Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, TAND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là TAND cấp huyện) và TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là TAND cấp tỉnh) có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm TCĐĐ. Cụ thể, Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định:

Thứ nhất, thẩm quyền của TAND cấp huyện. Đối với các tranh chấp nói chung và các TCĐĐ nói riêng thì theo Điều 35 BLTTDS 2015, TAND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết các TCĐĐ theo thủ tục sơ thẩm.

Thứ hai, thẩm quyền của TAND cấp tỉnh. Theo Điều 37 BLTTDS 2015 thì TAND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm các TCĐĐ sau đây:

Một là, các TCĐĐ có yếu tố nước ngoài, gồm: i) TCĐĐ giữa người sử dụng đất trong nước (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất) với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam; ii) TCĐĐ giữa tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam với nhau.

Hai là, các TCĐĐ thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp huyện nhưng TAND cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.

Ngoài ra, TAND cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm các vụ việc TCĐĐ đã được TAND cấp huyện giải quyết theo thủ tục sơ thẩm nhưng bị Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp kháng nghị hoặc bị đương sự kháng cáo theo trình tự, thủ tục do BLTTDS 2015 quy định.

2.2.2.2. Phân định thẩm quyền Tòa án cùng cấp

** Các quy định có tính nguyên tắc về phân định thẩm quyền sơ thẩm tranh chấp đất đai giữa các Tòa án cùng cấp*

Thứ nhất, thẩm quyền của Tòa án nơi có bất động sản

Theo Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản. Quy định này được xây dựng dựa trên quan niệm là Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án có điều kiện tốt nhất cho việc giải quyết tranh chấp. Bởi lẽ, tất cả các hồ sơ, giấy tờ về bất động sản do cơ quan quản lý bất động sản nắm giữ, cơ quan này nắm vững thực trạng, nguồn gốc của bất động sản. Do vậy, Tòa án nơi có bất động sản có điều kiện xác minh để giải quyết sát với thực tế: xem xét, thẩm định tại chỗ (xác minh thực địa); cho định giá tài sản; thu thập tài liệu từ cơ quan nhà đất... Như vậy, đối với tranh chấp về bất động sản thì khi thụ lý đơn khởi kiện, Tòa án cần xác định đúng địa điểm của bất động sản mà các đương sự đang có tranh chấp có nằm trên địa giới hành chính của Tòa án mình hay không nếu không thuộc địa giới hành chính của Tòa án thì phải chuyển đơn và hướng dẫn cho đương sự.

Thứ hai, thẩm quyền của Tòa án nơi cư trú, nơi làm việc, nơi có trụ sở của bị đơn

Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì “Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi bị đơn có trụ sở, nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động...”. Như vậy, theo quy định này thì tùy thuộc vào bị đơn là cơ quan, tổ chức hay bị đơn là cá nhân mà thẩm quyền của Tòa án được xác định khác nhau.

** Các quy định khác về phân định thẩm quyền sơ thẩm tranh chấp đất đai giữa các Tòa án cùng cấp*

Thứ nhất, quy định về phân định thẩm quyền sơ thẩm dân sự theo sự thỏa thuận của các đương sự

Theo Điều b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: “*Các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cá nhân hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cơ quan, tổ chức giải quyết những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động...*”. Quy định này thể hiện sự linh hoạt, mềm dẻo của pháp luật trong việc đương sự có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp dân sự, không gò bó ở những quy định cứng nhắc, tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho các đương sự khi tham gia tố tụng.

Thứ hai, quy định về phân định thẩm quyền sơ thẩm dân sự giữa các Tòa án cùng cấp theo sự lựa chọn của nguyên đơn

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết TCĐĐ trong các trường hợp:

- Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết;

- Nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết;

- Nếu bị đơn không có nơi cư trú, làm việc, trụ sở ở Việt Nam hoặc vụ án về tranh chấp việc cấp dưỡng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc giải quyết;

- Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi xảy ra việc gây thiệt hại giải quyết;

- Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết;

- Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên

đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết;

- Nếu tranh chấp bất động sản mà bất động sản có ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết.

2.2.3. Trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai

Nói đến trình tự, thủ tục giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án chính là nói đến pháp luật về hình thức. Để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống nói chung và các tranh chấp về đất đai nói riêng thì hệ thống các văn bản về hình thức để điều chỉnh hoạt động này là điều không thể thiếu. Luật hình thức là văn bản pháp lý quan trọng, là cơ sở để áp dụng luật nội dung vào giải quyết các TCĐĐ. Văn bản pháp luật hình thức không thể thiếu dùng để điều chỉnh các TCĐĐ đó là Bộ Luật tố tụng dân sự.

Khi có TCĐĐ xảy ra và đương sự lựa chọn hình thức giải quyết thông qua Tòa án thì pháp luật về hình thức sẽ do luật tố tụng dân sự điều chỉnh. Kể từ khi Bộ luật tố tụng dân sự ra đời và có hiệu lực thi hành thì việc giải quyết TCĐĐ thông qua Tòa án có một số những thay đổi so với trước đây.

Theo đó, cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp để viết đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết TCĐĐ (Tòa án nơi có bất động sản).

- Sau khi nhận được đơn khởi kiện thì trong thời hạn 05 ngày làm việc Tòa án phải xem xét và có một trong các quyết định: tiến hành các thủ tục thụ lý giải quyết vụ án nếu thuộc thẩm quyền; chuyển đơn khởi kiện cho Tòa án có thẩm quyền, nếu không thuộc thẩm quyền thì báo cho người khởi kiện biết; trả lại đơn khởi kiện nếu không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Tuy nhiên, một điểm mới của Bộ luật tố tụng 2015 đó là việc Tòa án không được trả lại đơn khởi kiện với lý do chưa có pháp luật điều chỉnh. Quy định này đã tạo điều kiện thuận lợi và đảm bảo tối đa quyền lợi của các đương sự khi xảy ra tranh chấp; đồng thời cũng giải quyết tình trạng Tòa án không thụ lý giải quyết vụ án vì những lý do không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Tòa án thì người khởi kiện phải tiến hành nộp tiền tạm ứng án phí và nộp lại biên lai để Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết vụ án.

- Kể từ thời điểm tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì thời hạn chuẩn bị xét xử là 04 tháng đối với vụ án và 02 tháng đối với việc dân sự; nếu vụ án có tính chất phức tạp hoặc có trở ngại khách quan thì được gia hạn nhưng không được vượt quá 02 tháng đối với vụ án và 01 tháng đối với yêu cầu dân sự.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án vẫn phải tiến hành thủ tục hòa giải bắt buộc tại phiên tòa trừ những vụ án không được hòa giải hoặc hòa giải không được. Thủ tục hòa giải phải tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình hòa giải nếu các đương sự thỏa thuận được những vấn đề cần giải quyết trong vụ án thì lập biên bản hòa giải thành và trong thời hạn 07 ngày kể từ thời điểm lập biên bản hòa giải mà các đương sự không thay đổi ý kiến thì Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nếu tại phiên hòa giải mà các đương sự không thỏa thuận được thì Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tuy nhiên, như đã nêu ở trên, sau khi xét xử sơ thẩm vụ án mà các đương sự không đồng ý với bản án, quyết định của Tòa án thì có thể kháng cáo để tòa án cấp trên giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự phải gửi đơn kháng cáo có đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại Điều 272 BLTTDS 2015. Kèm theo đơn kháng cáo là các tài liệu, chứng cứ bổ sung (nếu có) để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Khi nhận thấy việc kháng cáo có cơ sở và đủ thẩm quyền để xét xử phúc thẩm thì Tòa án tiến hành các thủ tục thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự thủ tục giải quyết phúc thẩm vụ án dân sự được quy định tại BLTTDS 2015 (từ Điều 270 đến Điều 315). Cũng như trình tự, thủ tục giải quyết vụ việc nói chung, trình tự thủ tục giải quyết TCĐĐ tại Tòa án cấp phúc thẩm là không quá 05 tháng. Việc quy định này là hợp lý trong quá trình giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung và TCĐĐ nói riêng bởi vì tính chất của TCĐĐ thường đa dạng, phức tạp và ảnh hưởng lớn đến đời sống của các đương sự tham gia tranh chấp nên cần phải nghiên cứu xử lý

thận trọng, kỹ càng, tránh những sai sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự tham gia tranh chấp.

Kết luận Chương 2

Qua quá trình kế thừa, xây dựng và phát triển, hệ thống pháp luật nội dung và hình thức về giải quyết các TCĐĐ ngày càng được hoàn thiện, tạo ra một hành lang pháp lý an toàn để các bên TCĐĐ vận dụng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đồng thời cũng là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền áp dụng giải quyết các TCĐĐ sao cho phù hợp.

Pháp luật về nội dung được áp dụng để giải quyết TCĐĐ trước hết phải kể đến Luật đất đai, Bộ luật dân sự ngoài ra còn có các luật khác như Luật xây dựng, Luật Nhà ở, Luật hôn nhân và gia đình,.. Những văn bản pháp luật này được vận dụng một cách linh hoạt trong từng trường hợp giải quyết các TCĐĐ. Có thể thấy, TCĐĐ là một loại tranh chấp phức tạp, phải vận dụng quy phạm pháp luật ở nhiều lĩnh vực khác nhau trong quá trình giải quyết mới đảm bảo tính chính xác, toàn diện.

Về xác định thẩm quyền và trình tự, thủ tục giải quyết các TCĐĐ được thực hiện trên cơ sở các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hiện nay, xu hướng xây dựng pháp luật là chuyển thẩm quyền giải quyết các TCĐĐ sang cho Tòa án bởi vì Tòa án là cơ quan độc lập, có hệ thống thẩm phán, cán bộ có trình độ hiểu biết, áp dụng cao, được qua đào tạo chính quy nên chất lượng giải quyết sẽ được nâng cao hơn.

CHƯƠNG 3

THỰC TIỄN VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN TẠI QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

3.1.1. Thực tiễn tranh chấp đất đai bằng Tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Là một thành phố trẻ, năng động và đang trên đà phát triển mạnh mẽ với quyết tâm xây dựng một hình ảnh thành phố văn minh, hiện đại và phát triển, trong những năm qua tình hình thu hút đầu tư, xây dựng các nhà máy, khu công nghiệp, các khu dân cư trên địa bàn thành phố, các công trình giao thông công cộng diễn ra ngày càng nhiều. Kéo theo đó là ruộng đồng, làng quê trước kia trở thành các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu vực thành thị nên giá đất theo đó cũng ngày càng tăng. Đất đai từ chỗ không có giá trị hoặc có giá trị kinh tế thấp đột nhiên trở thành thứ của cải, hàng hóa có giá trị cao trên thị trường. Điều này đã làm nảy sinh những mâu thuẫn về lợi ích kinh tế liên quan đến đất đai làm cho tình trạng TCĐĐ ngày càng trở thành vấn đề nóng bỏng. Trong những năm qua, cùng với sự đổi thay rõ rệt về kinh tế, diện mạo thì thành phố Đà Nẵng cũng là một trong những điểm nóng của cả nước về vấn đề tranh chấp liên quan đến đất đai.

Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, với diện tích 21,35 km², chiếm 1,66% diện tích toàn thành phố, với số dân hơn 200.000 người, chiếm 21,17% dân số toàn thành phố và mật độ dân số đông, khoảng 1035,92 người /km², tập trung nhiều tuyến đường chính, nhiều công trình quan trọng về an ninh, chính trị của thành phố nên Hải Châu được coi là quận trung tâm của thành phố Đà Nẵng. Tại quận Hải Châu mức giá đất thực tế trên thị trường bất động sản và theo khung giá đất của thành phố có mức bình quân cao nhất trên toàn thành phố. Chính điều này đã phần nào tác động làm cho những TCĐĐ trên địa bàn thời gian vừa qua luôn gay gắt,

phức tạp, khó giải quyết. Trong những năm trở lại đây, những TCĐĐ trên địa bàn quận Hải Châu hết sức phức tạp, không chỉ tăng về số lượng mà còn tăng cả về tính chất phức tạp của tranh chấp. Chỉ tính riêng trong năm 2015, trên địa bàn quận Hải Châu có khoảng hơn 90 vụ việc liên quan đến TCĐĐ, trong số đó có 35 vụ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng con đường Tòa án, trong số đó, tranh chấp chủ yếu về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể, tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua đất nhưng nhờ người khác đứng tên hộ, tranh chấp tài sản khi ly hôn liên quan đến đất đai, tranh chấp di sản thừa kế là quyền sử dụng đất,...

3.1.2. Những kết quả đã đạt được trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Qua thực tiễn giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, có thể khái quát những kết quả đạt được trong công tác như sau:

Thứ nhất, số lượng các vụ việc giải quyết TCĐĐ nói chung cũng như giải quyết TCĐĐ bằng Tòa án nói riêng năm sau đều cao hơn năm trước.

TCĐĐ trên địa bàn quận ngày càng có xu hướng tăng cả về số lượng và mức độ phức tạp, do đó để tránh tình trạng án tồn đọng, không giải quyết kịp thời làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện thì trong thời gian vừa qua TAND quận Hải Châu luôn chỉnh đốn lề lối, tác phong làm việc của đội ngũ thẩm phán, cán bộ tòa án, đẩy nhanh tiến độ thụ lý giải quyết các vụ án TCĐĐ, hướng dẫn người dân làm lại đơn khởi kiện theo đúng yêu cầu hoặc gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết nếu vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án,... Các TCĐĐ đều được TAND quận Hải Châu giải quyết dứt điểm, nhanh chóng, theo tinh thần thượng tôn pháp luật, được các bên tham gia tranh chấp và dư luận trong nhân dân đồng tình.

Thứ hai, việc giải quyết TCĐĐ tại TAND quận Hải Châu luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật

Trong quá trình giải quyết, về mặt hình thức TAND quận Hải Châu đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn về mặt nội dung, do nhận thức rõ tính đặc thù, phức tạp của TCĐĐ, nó liên quan đến nhiều quan hệ khác nhau của đời sống xã hội nên trong quá trình giải quyết ngoài áp dụng luật đất đai thì còn vận dụng áp dụng các quy định của Luật nhà ở, Luật công chứng, Luật xây dựng, Luật hôn nhân và gia đình,... để vụ việc được giải quyết triệt để.

Thứ ba, việc giải quyết TCĐĐ tại TAND quận Hải Châu đảm bảo vận dụng một cách phù hợp các đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước

Bên cạnh việc áp dụng đúng đắn, thống nhất hệ thống pháp luật đất đai và các hướng dẫn của TAND tối cao trong công tác xét xử thì trong quá trình giải quyết, tòa án còn vận dụng một cách phù hợp các đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước vào việc giải quyết các TCĐĐ sao cho phù hợp với đặc điểm chính trị của địa phương và đặc trưng của chế độ quản lý về đất đai khác nhau qua mỗi thời kỳ ở nước ta.

Thứ tư, TAND quận Hải Châu luôn chú trọng thực hiện công tác hoà giải trong giải quyết vụ án TCĐĐ

Hoà giải trong giải quyết vụ án TCĐĐ là công tác được TAND quận Hải Châu chú trọng thực hiện và đạt được hiệu quả trong thời gian qua. Hoà giải thành TCĐĐ không chỉ giúp cho ngành Tòa án rút ngắn được thời gian giải quyết tranh chấp mà còn giúp các bên đương sự tiết kiệm thời gian, tiền bạc, công sức trong việc “*theo đuổi*” khiếu kiện, “*đánh tan*” tâm lý “*thắng - thua*”; duy trì sự ổn định, đoàn kết và không làm “*sứt mẻ*” tình cảm trong nội bộ nhân dân.

Những kết quả trên trong việc giải quyết TCĐĐ tại TAND quận Hải Châu đã góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự, an toàn xã hội, phát triển kinh tế địa phương, bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, nâng cao hiệu lực quản lý của Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, bảo vệ các giao dịch hợp pháp trong đời sống xã hội. Phần lớn các bản án, quyết định của Tòa án các cấp xét xử các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất có căn cứ pháp luật, phù hợp với hoàn cảnh lịch sử, được nhân dân đồng tình, dư

luận xã hội ủng hộ và bảo đảm hiệu lực thi hành.

3.1.3. Những khó khăn, vướng mắc và hạn chế trong việc giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được thì trong thời gian vừa qua, công tác xét xử các vụ TCĐĐ tại tòa án cũng bộc lộ những hạn chế nhất định. Tỷ lệ các vụ án tranh chấp về đất đai bị hủy, bị sửa do xác định sai tư cách hoặc thiếu người tham gia tố tụng, dẫn đến những quyết định sai hoặc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng còn tương đối cao; việc hoãn phiên tòa không đúng quy định vẫn còn xảy ra làm kéo dài việc giải quyết một số vụ án. Đáng chú ý có một số vụ án TCĐĐ kéo dài, qua nhiều cấp xét xử nhưng việc nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện, chưa áp dụng đúng các chủ trương, chính sách về đất đai nên việc giải quyết gây ra bức xúc trong dư luận.

Qua nghiên cứu thực tiễn giải quyết một số vụ án TCĐĐ của TAND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng có thể rút ra những khó khăn, vướng mắc khi áp dụng pháp luật để giải quyết loại tranh chấp này như sau:

Thứ nhất, những vướng mắc liên quan đến hệ thống pháp luật

Pháp luật chưa thật thống nhất, đồng bộ, giữa Luật, Nghị định, Pháp lệnh về đất đai có những mâu thuẫn với nhau hay mâu thuẫn với các văn bản pháp luật của các ngành liên quan như Luật Xây dựng, Luật Nhà ở; vẫn còn tồn tại hiện tượng luật khung, luật ống; luật đã có hiệu lực lại phải chờ Nghị định, Thông tư hướng dẫn...; trong khi số lượng các vụ án mà tranh chấp liên quan đến đất đai mà Tòa án phải thụ lý, giải quyết ngày càng tăng, tính chất vụ việc ngày càng phức tạp. Có trường hợp các văn bản trước tuy hết hiệu lực nhưng vẫn còn được áp dụng để giải quyết một số vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tùy thuộc vào thời điểm xảy ra tranh chấp và tình tiết của vụ án đã khiến việc áp dụng gặp nhiều khó khăn hơn, đôi khi có sự mâu thuẫn do cách hiểu và áp dụng pháp luật của các thẩm phán không giống nhau.

Ngay trong chính những quy định được áp dụng trực tiếp để giải quyết TCĐĐ tại Tòa án như Luật đất đai 2013, Bộ luật tố tụng dân sự cũng tồn tại những vướng mắc. Theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

thì Tòa án có thẩm quyền và giải quyết tranh chấp về hợp đồng dân sự (Khoản 3 Điều 26) và giải quyết các tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai (Khoản 9 Điều 26). Với quy định của Luật đất đai 2013 thì không còn phân biệt thẩm quyền của Tòa án giữa tranh chấp về hợp đồng dân sự và tranh chấp về các giao dịch có đối tượng là quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, khi thụ lý giải quyết những vụ án là các giao dịch có đối tượng là quyền sử dụng đất thì Tòa án không rõ áp dụng khoản nào của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết.

Ngoài ra, khi áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vào thực tiễn giải quyết các TCĐĐ tại Tòa án vẫn còn bộc lộ một số những bất cập cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi bổ sung hướng dẫn ở những văn bản thi hành Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như sau:

Một là, bất cập do khó xác định thẩm quyền theo vụ việc hay thẩm quyền theo lãnh thổ

Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, khi xác định thẩm quyền theo lãnh thổ, ưu tiên việc xác định thẩm quyền theo nơi có quyền sử dụng đất (bất động sản) trước thẩm quyền theo nơi cư trú của bị đơn (Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015). Xong thực tiễn áp dụng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thì khi có nhiều quan hệ pháp luật tranh chấp trong cùng vụ án (mỗi quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định thẩm quyền theo từng vụ việc khác nhau) thì thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án được xác định theo quan hệ pháp luật tranh chấp chính. Chẳng hạn, nếu đó là quan hệ pháp luật tranh chấp về hôn nhân gia đình, hợp đồng tín dụng thì dù vợ chồng có tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất hay các bên đương sự có tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (bảo đảm cho hợp đồng tín dụng) thì thẩm quyền của Tòa án vẫn được xác định theo nơi cư trú của bị đơn hoặc nơi hợp đồng tín dụng được ký kết, thực hiện mà không phải là nơi có quyền sử dụng đất (bất động sản).

Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 quy định TCĐĐ bao gồm mọi tranh chấp về quyền sử dụng đất thì khi xác định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì dù đó là tranh chấp về hôn nhân gia đình, hợp đồng tín dụng nhưng nếu các bên có tranh

chấp về quyền sử dụng đất (bất động sản) thì thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án phải được xác định theo nơi có quyền sử dụng đất (bất động sản) mà không phụ thuộc quan hệ tranh chấp chính là quan hệ nào. Tức là, thẩm quyền theo lãnh thổ đối với nơi có bất động sản được ưu tiên áp dụng trước.

Hai là, thực tiễn áp dụng thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với các tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất chưa thống nhất

Trong thực tiễn, việc vận dụng quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để xác định thẩm quyền của Tòa án đối với các tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất còn có những ý kiến khác nhau. Có ý kiến cho rằng, tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp về bất động sản, do vậy, trong những trường hợp này Tòa án có thẩm quyền phải là Tòa án nơi bị đơn giải quyết. Quan điểm này dựa trên lập luận rằng, đối với tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc quyền sử dụng đất thì trước hết phải xác định xem ai là người có quyền thừa kế rồi mới chia, trong số các đương sự thì có đương sự chỉ yêu cầu hưởng giá trị chứ không yêu cầu chia hiện vật. Ngoài ra, cũng có ý kiến cho rằng, tranh chấp thừa kế thì di sản có thể bao gồm cả động sản, bất động sản cho nên không thể áp dụng nguyên tắc xác định thẩm quyền của Tòa án theo nơi có bất động sản toạ lạc.

Việc nghiên cứu pháp luật một số nước và pháp luật chế độ cũ về tố tụng dân sự cho thấy, nguyên tắc nơi phát sinh sự kiện mở thừa kế sẽ được áp dụng để xác định thẩm quyền của Tòa án đối với các vụ việc yêu cầu chia thừa kế. Tức là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc sẽ là Tòa án nơi mở thừa kế hay Tòa án nơi khai phát di sản. Thế nhưng, luật thực định của chúng ta hiện nay không đề cập đến nguyên tắc này. Do vậy, trong khi nhà lập pháp chưa có những quy định khác thì việc xác định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ tạm thời vẫn được thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự hiện hành, trên nguyên tắc ưu tiên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nơi có bất động sản (nếu có nhiều bất động sản thì là Tòa án nơi có một trong các bất động sản). Hoặc có thể tính đến phương án tách vụ án thừa kế về động sản và bất động sản riêng để xác định thẩm quyền của Tòa án theo nguyên tắc nơi hiện diện của bị đơn và nơi có bất động sản tranh chấp, nếu có

sự đồng thuận của các thừa kế. Tuy nhiên, tính khả thi trên thực tế của việc tách vụ án là không cao, bởi lẽ nếu tách vụ án thì khó giải quyết toàn diện việc chia di sản, hơn nữa trong số các đương sự có thể có đương sự không đồng ý việc tách vụ án thừa kế để chia riêng về động sản và bất động sản.

Ba là, vướng mắc trong quy định về thời hiệu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011 thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, với quy định TCĐĐ có nội hàm rộng như phân tích ở trên thì có trường hợp tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay hết thời hiệu nhưng hợp đồng thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng còn thời hiệu; hay trường hợp, thời hiệu khởi kiện về thừa kế đã hết nhưng tranh chấp về quyền sử dụng đất là đối tượng của quan hệ thừa kế tranh chấp lại không tính thời hiệu...

Tuy nhiên, thời hiệu khởi kiện thì những tranh chấp nói chung là 02 năm kể từ ngày biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Các tranh chấp các giao dịch (hợp đồng) về quyền sử dụng đất (bản chất vẫn là hợp đồng dân sự) thì lại không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Điều này gây khó khăn cho các Thẩm phán trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Thứ hai, những vướng mắc về cơ chế phối hợp

Việc phối hợp giữa UBND, TAND, cơ quan thi hành án, các sở ban ngành liên quan trong việc xác minh thu thập, đánh giá chứng cứ, định giá quyền sử dụng đất v.v... còn thiếu chặt chẽ. Theo Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ chứng cứ cho tòa án nhưng trên thực tế thì đối với người dân hầu như việc lấy thông tin trong kho lưu trữ của các cơ quan Nhà nước về các tài liệu có thể chứng minh cho việc khởi kiện của mình là không thể, ngay cả việc Thẩm phán trực tiếp đi thu thập thì không phải lúc nào cũng gặp thuận lợi. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm cho việc giải quyết vụ án bị kéo dài, án bị cải sửa hoặc bị hủy nhiều do phát sinh những tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm hoặc giám đốc thẩm, tái thẩm.

Thứ ba, một số vướng mắc khi áp dụng quy định về thủ tục hòa giải bắt buộc tại cơ sở trước khi khởi kiện tại Tòa án

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai thì hòa giải ở cơ sở là một thủ tục bắt buộc trong giải quyết TCĐĐ, kết quả hòa giải phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Tuy nhiên, hiện nay khi UBND triệu tập các bên để hòa giải trong nhiều trường hợp phía bị đơn không đến (mặc dù đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ) do vậy phát sinh vấn đề: khi bị đơn không đến thì UBND không thể tiến hành hòa giải được, trong biên bản hòa giải cũng không thể có chữ ký của bị đơn. Giả sử UBND có lập biên bản không hòa giải vì bị đơn không đến thì biên bản này có được coi là biên bản hòa giải không thành không và tòa án có được căn cứ vào đó để thụ lý giải quyết các TCĐĐ theo thủ tục tố tụng dân sự không? Đây là một vấn đề vướng mắc trong thực tiễn giải quyết các TCĐĐ tại tòa án, cần phải được hướng dẫn một cách cụ thể trong thời gian tới để việc áp dụng pháp luật đất đai được thực hiện một cách thống nhất.

Ngoài ra, kết quả hòa giải thành tại UBND không có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên đương sự, nên nếu sau khi ủy ban nhân dân cấp xã hòa giải thành xong mà các bên không thực hiện thì phải xử lý như thế nào. Vì trong thực tế, có nhiều trường hợp trong thời gian chờ thực hiện kết quả hòa giải thành thì hết thời hiệu khởi kiện. Vấn đề này cũng có nhiều quan điểm khác nhau, có quan điểm cho rằng cần tính cả thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự nhưng cũng có quan điểm cho rằng không đồng tình. Trong trường hợp này nên chăng tính thời gian hòa giải ở UBND cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết TCĐĐ.

Thứ tư, vướng mắc trong thực tiễn giải quyết các loại tranh chấp đất đai tại tòa án

Một là, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất
Hàng năm, TAND quận Hải Châu thụ lý một số lượng đáng kể các vụ án tranh

chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, những tranh chấp này có xu hướng ngày càng tăng về cả số lượng và tính chất phức tạp. Nó phức tạp là vì giá trị tranh chấp lớn, người tham gia tố tụng đông, thường hay bị kháng cáo, kháng nghị. Xảy ra tình trạng trên là do: việc nhận thức và vận dụng một số quy định của pháp luật vào giải quyết loại tranh chấp này còn lúng túng, thiếu thống nhất; bỏ sót người tham gia tố tụng; việc xác minh, kiểm tra, đánh giá chứng cứ không kỹ hoặc tính thời hiệu không chính xác; di sản là đất ở có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ để lại, nay một hoặc một số người con, cháu đã đứng tên kê khai và có tên trong sổ địa chính nên khó chứng minh, xác định có coi đất đó là di sản thừa kế quyền hay không, tranh chấp di sản thừa kế là quyền sử dụng đất mà có phần di sản đã hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế, cũng làm cho Tòa án còn có nhiều lúng túng khi giải quyết,... làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Ví dụ: Tranh chấp “yêu cầu chia di sản thừa kế” giữa bà Đặng Thị Liên Hà, trú tại K60/6 Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với các bị đơn là bà Đặng Thị Thanh Thuận trú tại K60/6 Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu, bà Đặng Thị Thanh trú tại tổ 4, phường Bình Hiên, quận Hải Châu, bà Đặng Thị Thu Thủy trú tại K60/6 Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu, bà Đặng Thị Thu Lệ trú tại K60/6 Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu và bà Đặng Thị Kim Hòa trú tại K40/4 Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu.

Nhà và đất có diện tích sử dụng là 217,40 m² và diện tích xây dựng 108,20m² có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401102003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/9/2003 tại K60/6 Trưng Nữ Vương, phường Bình Hiên, quận Hải Châu nguồn gốc là của ông Đặng Văn Quế và bà Trần Thị Cơ. Bà Trần Thị Cơ chết năm 1972 không để lại di chúc. Ngày 16/5/2005, ông Quế khởi kiện yêu cầu TAND quận Hải Châu chia tài sản chung của ông và bà Cơ, còn lại ½ chia đều cho ông và các con theo quy định của pháp luật. Trong khi TAND quận Hải Châu đang giải quyết thì ông Quế chết, trước khi chết ông Quế để lại di chúc cho bà Hà được hưởng phần nhà và đất thuộc sở hữu của ông Quế và phần ông Quế được hưởng thừa kế của bà Cơ. Sau khi ông Quế chết, TAND quận

Hải Châu đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Quế với lý do chưa có người thừa kế nghĩa vụ tố tụng. Nay bà Hà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia phần đất mà bà được hưởng theo di chúc của ông Quế đồng thời căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất chỉ yêu cầu được nhận 77m² đất kí hiệu là B trên sơ đồ phân chia thửa đất, trên phần diện tích này có 01 ngôi nhà cũ không còn giá trị sử dụng. Các bị đơn không đồng ý chia nhà đất theo di chúc của ông Quế, gộp chung vào phần tài sản của bà Cơ để chia đều cho các đồng thừa kế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2012/DSST ngày 28/12/2012 của TAND quận Hải Châu quyết định: bà Hà được hưởng phần di sản thừa kế của ông Quế với phần diện tích đất 77,00m² có ký hiệu B theo sơ đồ phân thửa, kèm theo phần diện tích này là 01 ngôi nhà cấp 4; buộc bà Thanh phải tháo dỡ nhà tạm có diện tích 12m² trên phần đất mà bà Hà được hưởng; ông Lợi và bà Thủy giao lại phần nhà được xác định không còn giá trị sử dụng trên phần diện tích đất của bà Hà.

Về vụ việc trên, quan điểm cá nhân có một số bình luận như sau:

Sau khi ông Quế chết, TAND quận Hải Châu tạm đình chỉ yêu cầu của ông Quế, đến ngày 03/8/2006 bà Hà có đơn khởi kiện về chia thừa kế theo di chúc, đây là quan hệ mới, độc lập với yêu cầu của ông Quế nhưng TAND quận Hải Châu nhập thành một, đồng thời sau quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án yêu cầu của ông Quế đến nay vẫn chưa có quyết định đưa vụ án ra xét xử lại, như vậy, TAND quận Hải Châu đã vi phạm về mặt thủ tục tố tụng.

Về phần nội dung, do nhà và đất tại số K60/6 Trưng Nữ Vương thuộc quyền sở hữu của ông Quế và bà Cơ nên khi bà Cơ chết không để lại di chúc ông Quế được hưởng một nửa tài sản đó là đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông cùng các đồng thừa kế khác của bà Cơ cũng được hưởng kỹ phần từ di sản của bà Cơ. Ông Quế chết để lại di chúc thừa kế toàn bộ di sản cho bà Hà, di chúc hợp pháp nên bà Hà có quyền được hưởng di sản của ông Quế là đúng theo quy định của pháp luật.

Hai là, vướng mắc trong việc giải quyết các tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những giao dịch phổ biến, đa

dạng, sôi động nhất hiện nay, tuy nhiên bên trong nó cũng ẩn chứa nhiều yếu tố phức tạp bởi vì loại giao dịch này gắn liền với tài sản có giá trị cao và người chuyển nhượng cũng không phải chủ sở hữu của tài sản đó. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản phải đăng ký sử dụng nhưng cơ quan nhà nước lại chậm trễ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhiều trường hợp khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ có giấy tờ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương; đến nay, bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà và các công trình kiến trúc trên diện tích đất đó thì mới xảy ra tranh chấp, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng;... Đây là một trong những nguyên nhân quan trọng làm cho việc giải quyết các tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết sức khó khăn, dẫn đến lúng túng và xử lý khác nhau.

Ví dụ: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn bà Phan Thị Hạnh, trú tại tổ 09, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ và bị đơn là ông Nguyễn Xuân Dũng trú tại 26 Nguyễn Hữu Thọ, quận Hải Châu.

Ông Dũng và bà Hạnh có làm ăn chung, bà Hạnh nhận chuyển nhượng 1602m² đất tại thôn Cẩm Toại Trung, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, sau đó chuyển nhượng lại ½ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Dũng và được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 714718 đứng tên bà và ông Dũng. Sau này, bà Hạnh vay của ông Dũng 105.000.000đ và hai bên đến Văn phòng công chứng Phước Nhân để ký hợp đồng chuyển nhượng ½ diện tích đất của bà Hạnh sang cho ông Dũng; đồng thời hai bên cũng viết giấy hẹn đến ngày 28/3/2012 mà Bà không trả được nợ thì ông Dũng được quyền đi làm thủ tục trước bạ sang tên cho ông Dũng đối với ½ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất. Đến thời hạn, bà Hạnh liên hệ để trả tiền cho ông Dũng nhưng không liên lạc được và biết ông Dũng đã nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang để làm thủ tục sang tên diện tích đất nói trên. Sau đó, bà Hạnh làm đơn khởi kiện tại TAND quận Hải Châu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa bà Hạnh và ông

Dũng do Văn phòng công chứng Phước Nhân công chứng ngày 28/12/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2012/DS-ST ngày 03/8/2012, TAND quận Hải Châu tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hạnh.

Qua vụ việc, quan điểm cá nhân như sau:

Theo giấy cam kết ngày 18/01/2012 thể hiện bà Hạnh mượn của ông Dũng 105.000.000đ và hẹn sẽ trả số tiền trên trước ngày 28/3/2012, nếu quá thời hạn mà bà Hạnh không trả thì ông Dũng có quyền làm thủ tục trước bạ, sang tên diện ½ diện tích đất của bà Hạnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 714718 sang cho ông Dũng. Như vậy, việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phước Nhân thực chất là để bảo đảm cho khoản vay của mình, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Do đó, giao dịch giả tạo là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong trường hợp này, TAND quận Hải Châu nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hạnh và tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hạnh và ông Dũng vô hiệu.

Ba là, vướng mắc trong việc áp dụng giải quyết tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ

Cho ở nhờ vừa có tính chất là giao dịch dân sự, vừa bị chi phối bởi chính sách, pháp luật đất đai; trong khi các chính sách đất đai trong mỗi thời kỳ lại có những thay đổi khác nhau và Nhà nước cũng không có một văn bản cụ thể nào quy định hướng xử lý các loại quan hệ đã hình thành trong mỗi giai đoạn đó. Chính điều này đã tạo nên sự khó khăn, lúng túng cho Tòa án trong quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ và vận dụng các quy định của pháp luật để giải quyết các tranh chấp. Cụ thể:

Ví dụ: Tranh chấp đòi lại đất giữa ông Trần Kim trú tại 27/10 Thái Phiên và ông Trần Minh Dũng trú tại H5/7-K67 Trưng Nữ Vương, phường Bình Hiên, quận Hải Châu.

Ông Kim và bà Dương (vợ ông Kim, mẹ nuôi ông Mạnh) kết hôn năm 1996, bà Dương nhận nuôi ông Mạnh từ năm 1980 và hai người sống tại ngôi nhà H5/7-

K67 Trung Nữ Vương đến khi bà Dương lấy ông Kim. Sau đó, ông Kim và bà Dương sửa chữa lại ngôi nhà để buôn bán, ban đêm về ngôi nhà tại 27/10 Thái Phiên để ngủ. Còn ông Dũng lấy vợ và sống tại ngôi nhà địa chỉ H5/7-K67 Trung Nữ Vương. Đến năm 2008, bà Dương bị bệnh và chết. Ông Kim yêu cầu ông Dũng trả lại nhà tại địa chỉ H5/7-K67 Trung Nữ Vương. Ông Dũng có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế là nhà và đất tại địa chỉ H5/7-K67 Trung Nữ Vương cho ông Kim và ông Mạnh là hai đồng thừa kế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 172/2011/DSST ngày 20/12/2011, TAND quận Hải Châu không chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà của ông Kim, chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Mạnh; đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Mạnh phải giao toàn bộ nhà đất tại địa chỉ H5/7-K67 Trung Nữ Vương cho ông Kim sở hữu và sử dụng; ông Kim trích trả cho ông Dũng 145.552.300đ.

Qua vụ việc, cá nhân có một số ý kiến như sau:

Tòa án sơ thẩm đã không xem xét nguồn gốc nhà và đất tại H5/7-K67 Trung Nữ Vương có trước khi bà Dương kết hôn với ông Kim nên đây là tài sản riêng của bà Dương. Ông Mạnh là con nuôi của bà Dương theo giấy khai sinh năm 1980 khi ông Mạnh 01 tuổi và đăng ký thường trú tại H5/7-K67 Trung Nữ Vương từ năm 1996. Đồng thời ông Mạnh cũng sinh sống tại đây một thời gian dài, ổn định còn ông Kim đang sống tại 27/10 Thái Phiên ổn định nên trong trường hợp này Tòa án nên xử theo hướng chia di sản thừa kế cho ông Mạnh được tiếp tục sinh sống tại ngôi nhà H5/7-K67 Trung Nữ Vương và trả lại cho ông Kim phần tiền mà ông Kim được hưởng trong vai trò là đồng thừa kế của bà Dương.

Bốn là, những vướng mắc trong việc giải quyết các tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất

Thực tiễn giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất rất khó khăn, phức tạp. Bởi vì người dân chưa hiểu rõ trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất; các ứng xử, giao dịch mang nặng tính duy tình, nhất là trong quan hệ gia đình nên khi có tranh chấp xảy ra nếu chỉ áp dụng đơn thuần các quy định của pháp luật thì thuận lợi cho Tòa án nhưng chưa thực sự phù hợp với thực

tiền xã hội do đó chưa nhận được sự đồng tình ủng hộ về mặt dư luận xã hội. Trường hợp thường gặp trong thực tế xét xử là tranh chấp giữa gia đình bố mẹ chồng với con dâu, bố mẹ vợ với con rể. Khi con xây dựng gia đình, cha mẹ cho con một diện tích đất để làm nhà riêng nhưng chỉ tuyên bố bằng miệng hoặc không tuyên bố gì. Khi con cái ly hôn thì mới xảy ra tranh chấp và việc xác định trường hợp nào thì được coi là đã tặng cho, trường hợp nào thì được coi là chưa tặng cho là một trong những vấn đề có rất nhiều vướng mắc, rất khó giải quyết. Trên thực tế, khi giải quyết loại tranh chấp này do việc thu thập rất khó khăn đồng thời, quan điểm, việc đánh giá chứng cứ giữa các Thẩm phán, Tòa án các cấp khác nhau nên dẫn đến việc xét xử không thống nhất.

Năm là, vướng mắc trong việc giải quyết các vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, khó tránh khỏi việc các hộ dân sinh sống liền kề coi nới nhà cửa, lấn chiếm đất, xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố trên diện tích đất của nhau nên trong thực tế TCĐĐ dạng này tương đối phổ biến. Thực tiễn khi Tòa án giải quyết các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm giữa các bên tranh chấp phát sinh một số vướng mắc như:

- Trong quá trình giải quyết, Tòa án cần thu thập các tài liệu như sổ sách địa chính, sổ quản lý ruộng đất, bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... các tài liệu về hiện trạng của thửa đất, các tài liệu thể hiện mốc giới, tứ cận của thửa đất, các tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời xác định mốc giới, thực tế sử dụng đất, thời gian sử dụng đất để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của mỗi bên đương sự, từ đó mới xác định các bên có lấn chiếm đất của nhau hay không. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp Tòa án không chú ý thu thập, xác minh các vấn đề trên dẫn đến việc giải quyết các vụ án thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

- Trong trường hợp khi Tòa án đã xác định đất bị lấn chiếm, nhưng bên lấn chiếm đã xây nhà kiên cố, nếu đập bỏ sẽ gây ra sụp đổ căn nhà, hoặc hai bên xây dựng tường nhà sát nhau... Tòa án khi giải quyết vẫn tuyên bố tháo dỡ (có trường

hợp chi đập bỏ 0,5cm đến 15cm tường ...) dẫn đến không thi hành án được.

Ví dụ: vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Công Dũng, bà Nguyễn Thị Huy cùng trú tại K123/16 Nguyễn Thị Minh Khai quận Hải Châu và vợ chồng ông Nguyễn Thi, bà Nguyễn Thị Hoài Thanh cùng trú tại K7/10 Pasteur, quận Hải Châu.

Vợ chồng ông Dũng có ngôi nhà và đất tại K123/16 Nguyễn Thị Minh Khai, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401010850 với diện tích công nhận là 77,5m²; vợ chồng ông Thi cũng có nhà và đất tại K7/10 Pasteur theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401010111 do nhà nước cấp với diện tích 61,4 m². Năm 2012, ông Dũng làm lại nhà thì phát hiện diện tích đất bị lấn bị nhà ông Thi lấn chiếm 0.07m x 4,75m = 0,325m² để đặt 01 lavabo (bồn rửa chén) diện tích (0.07m x 1m) và 03 ống nhựa. Gia đình ông Dũng yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trên, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình Ông nhưng gia đình ông Thi không đồng ý cho rằng mình không hề lấn chiếm. Ông Dũng đã khởi kiện gia đình ông Thi yêu cầu trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Tại bản dân sự sơ thẩm số 82/2012/DS-ST ngày 26/10/2012, TAND quận Hải Châu quyết định: buộc vợ chồng ông Thi, bà Thanh phải giao lại phần diện tích đất 0,3325m² đã lấn chiếm của hộ ông Dũng; đồng thời buộc gia đình ông tháo dỡ các công trình kiến trúc đang đặt trên diện tích đất nói trên; trả lại cho vợ chồng ông Dũng 1.744.300đ tiền trung cầu giám định tại trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Qua nội dung vụ việc, cá nhân có một số quan điểm nhận xét như sau:

Đối với những vụ tranh chấp quyền sử dụng đất do đất bị lấn chiếm như trên thì thường diện lấn chiếm nhỏ, các đương sự không thể tự mình chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; đồng thời, nếu có xác minh thì Tòa án cũng khó xác định được chính xác diện tích lấn chiếm. Do đó, trong những trường hợp này thường phải chung cầu giám định để có kết quả chính xác. Việc chung cầu giám định đo đạc của TAND quận Hải Châu giúp cho việc giải quyết vụ việc được chính xác hơn, đảm bảo được quyền lợi hợp pháp của các bên tranh chấp.

Sáu là, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn

Trong thực tiễn đời sống hiện nay, việc ly hôn không còn là vấn đề mới mẻ mà nó ngày càng trở nên nóng hổi, bức thiết hơn bao giờ hết, tỷ lệ ly hôn ở nước ta tương đối cao so với các nước khác trên thế giới. Đồng nghĩa với việc ly hôn là nảy sinh các vấn đề tranh chấp về tài sản, nuôi con, cấp dưỡng, đáng chú ý là những tranh chấp khi phân chia tài sản chung mà trong đó có quyền sử dụng đất. Trong thực tiễn thường xảy ra tình trạng khi phát sinh tranh chấp thì các bên không chứng minh được và Tòa án cũng khó xác định đó là tài sản chung hay tài sản riêng hình thành trước hôn nhân; hay việc xác định công sức mà mỗi bên bỏ ra để có khối tài sản chung là quyền sử dụng đất cũng rất khó khăn,... Những điều này đã làm cho Thẩm phán có những quan điểm, cách nhìn nhận khác nhau trong quá trình giải quyết làm cho việc giải quyết không được thống nhất.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì những tranh chấp về quyền sử dụng đất phải qua thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã, không nói rõ việc tranh chấp đất đai khi vợ chồng ly hôn có được loại bỏ thủ tục hòa giải ở cơ sở không? Bàn về vấn đề này cũng có nhiều quan điểm khác nhau, có quan điểm cho rằng không cần thiết phải qua hòa giải vì nó chỉ là quan hệ phát sinh từ việc ly hôn, các bên tự thoả thuận, nếu không được thì yêu cầu tòa án giải quyết. Cũng có quan điểm phân ra hai trường hợp: (1) Nếu vợ chồng tranh chấp về quyền sử dụng đất với nhau thì không cần thông qua hòa giải; (2) Nếu vợ chồng tranh chấp với bên thứ ba thì cần phải qua hòa giải. Quan điểm cá nhân cho rằng: Không cần thiết phải qua hòa giải ở ủy ban nhân dân vì nó chỉ là một trong những quan hệ phát sinh từ việc ly hôn, nếu máy móc bắt buộc phải tách ra hòa giải tại UBND thì thủ tục sẽ rất rườm rà, phức tạp, kéo dài việc giải quyết vụ án một cách không cần thiết.

Ví dụ: Vụ việc tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất khi ly hôn giữa ông Nguyễn Ngọc Dũng, trú tại K334/15 Đống Đa, quận Hải Châu và bà Phạm Thị Ngọc Anh, trú tại 279 Đống Đa, quận Hải Châu.

Bà Ánh và ông Dũng tự nguyện kết hôn có đăng ký kết hôn năm 1986, tuy nhiên, trong quá trình sinh sống hai bên tạo dựng được khối tài sản chung là nhà

và đất tại địa chỉ K334/15 Đống Đa. Sau này, hai bên có mâu thuẫn nên năm 2009 bà Ánh khởi kiện xin ly hôn tại TAND quận Hải Châu và được TAND quận Hải Châu chấp nhận yêu cầu, tuy nhiên do có kháng cáo nên TAND thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án, bác đơn xin ly hôn của bà Ánh. Sau đó, bà Ánh chuyển đến sống riêng tại nhà bố mẹ tại địa chỉ 279 Đống Đa. Năm 2011, bà Ánh tiếp tục gửi đơn khởi kiện yêu cầu xin ly hôn tại TAND quận Hải Châu, theo đó yêu cầu được xử ly hôn với ông Dũng, tài sản chung bà có nguyện vọng được sở hữu và đồng ý thôi trả một nửa giá trị ngôi nhà cho ông Dũng. Ông Dũng mong muốn được đoàn tụ để chăm lo cho con và nếu ly hôn thì cũng muốn sở hữu tài sản chung và thôi trả một nửa giá trị ngôi nhà cho bà Ánh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2011/HNGĐ-ST ngày 01/9/2011, TAND quận Hải Châu xử cho bà Ánh được ly hôn với ông Dũng, giao nhà và đất tại địa chỉ K334/15 Đống Đa cho bà Ánh sở hữu, buộc bà phải trả cho ông Dũng số tiền chênh lệch là 201.685.500đ. Ông Dũng còn phải hoàn trả cho bà Ánh 969.500đ chi phí giám định.

Qua nội dung vụ việc, cá nhân có một số ý kiến như sau:

Việc TAND quận Hải Châu xử cho ông Dũng và bà Ánh ly hôn là phù hợp. Tuy nhiên, việc phân chia tài sản chung chưa hợp lý, bởi vì: Sau thời điểm năm 2009, bà Ánh chuyển đến sống riêng tại địa chỉ 279 Đống Đa, còn ông Dũng và các con vẫn sống tại địa chỉ K334/15 Đống Đa. Nay ông Dũng không có chỗ ở nào khác, các con ông bà cũng muốn được tiếp tục sinh sống cùng ông Dũng tại ngôi nhà trên. Do đó, để hợp tình, hợp lý thì TAND quận Hải Châu nên xét đến những yếu tố này để yêu xử cho ông Dũng được quyền tiếp tục sinh sống tại ngôi nhà K334/15 Đống Đa và thôi trả cho bà Ánh một nửa giá trị ngôi nhà.

3.2. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

3.2.1. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật

3.2.1.1. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai

Hệ thống pháp luật đất đai là một lĩnh vực pháp luật bao gồm nhiều văn bản

quy phạm pháp luật và có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như pháp luật dân sự, pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư v.v... Mặc dù, hệ thống pháp luật này thường xuyên được rà soát, sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng đòi hỏi của công cuộc phát triển đất nước. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai trong giải quyết các TCĐĐ cho thấy những quy định của pháp luật đất đai còn chông chéo, mâu thuẫn, thiếu sự thống nhất, một số quy định còn chưa phù hợp cần phải được tiếp tục sửa đổi và hoàn thiện. Để góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của TAND cần khẩn trương tiến hành sửa đổi các quy định của pháp luật đất đai. Cụ thể:

Thứ nhất, về vấn đề hòa giải tại UBND cấp xã

Luật đất đai 2003 mà mới đây nhất là Luật đất đai 2013 đã mở rộng hơn thẩm quyền giải quyết TCĐĐ của Tòa án. Theo quy định của pháp luật đất đai thì thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã là một yêu cầu bắt buộc trước khi các bên đương sự tiến hành các bước tiếp theo trong quá trình giải quyết TCĐĐ nói chung. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện đã phát sinh một số mâu thuẫn, vướng mắc về thủ tục hòa giải tại cơ sở, vì vậy cần có những quy định cụ thể hơn về vấn đề này theo hướng:

Một là, bổ sung quy định đối với trường hợp UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp tổ chức buổi hoà giải nhưng một trong các bên hoặc hai bên đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng thì UBND cấp xã vẫn tiến hành hòa giải vắng mặt, lập biên bản hòa giải mà không có chữ ký của bên vắng mặt; đồng thời tổng đạt văn bản đến bên vắng mặt trong buổi hòa giải. Biên bản hòa giải là căn cứ để các bên đương sự tiến hành các thủ tục tiếp theo như khởi kiện tranh chấp đất đai tại Tòa án hoặc gửi đơn yêu cầu đến UBND cấp có thẩm quyền giải quyết.

Hai là, trường hợp UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp hoà giải thành nhưng sau đó một trong các bên lại thay đổi ý kiến không chấp nhận kết quả hoà giải thành thì không cần tiếp tục các thủ tục hòa giải vì một bên tranh chấp đã không có thiện chí chấp hành theo sự thỏa thuận của các bên nếu tiếp tục hòa giải chỉ làm kéo dài quá trình giải quyết vụ việc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Trong

trường hợp này nên hướng dẫn các bên khởi kiện ra Tòa án hoặc gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai đến UBND cấp có thẩm quyền để được giải quyết.

Thứ hai, cần có những nghiên cứu về lộ trình chuyển giao các tranh chấp về quyền sử dụng đất cho Tòa án.

Tuy Luật đất đai 2013 đã mở rộng hơn thẩm quyền của Tòa án trong giải quyết TCĐĐ của Tòa án, nhưng trong thời gian tới cần nghiên cứu để xác định thời điểm phù hợp chuyển giao tất cả các TCĐĐ cho Tòa án thụ lý giải quyết. Việc chuyển giao này là phù hợp với thực tiễn và yêu cầu khách quan. Bởi vì, khi các TCĐĐ do Tòa án giải quyết sẽ đảm bảo sự khách quan, công bằng, chính xác hơn trong việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất; nâng cao hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp và phù hợp với thông lệ quốc tế. Việc pháp luật nước ta hiện nay quy định thẩm quyền giải quyết một số loại TCĐĐ thuộc UBND chỉ bước đệm, là giai đoạn quá độ trong thời điểm nhà nước chưa hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân. Chuyển giao thẩm quyền giải quyết TCĐĐ cho Tòa án cũng sẽ giảm được áp lực cho các cơ quan nhà nước, đảm bảo việc giải quyết tranh chấp được chính xác, khách quan hơn do cán bộ làm công tác giải quyết TCĐĐ tại các cơ quan nhà nước hiện nay thường là kiêm nhiệm, trình độ hiểu biết, áp dụng pháp luật chưa cao.

Thứ ba, bổ sung thêm các quy định để làm rõ hơn vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước

Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Trong vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai, Nhà nước phân cấp thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất quá lớn cho UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện song pháp luật đất đai lại chưa xác lập được cơ chế phù hợp để kiểm soát, giám sát quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của các cơ quan Nhà nước. Điều này dẫn đến tình trạng có sự lạm quyền trong việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất; thậm chí trong nhiều trường hợp có dấu hiệu tham nhũng, tiêu cực gây bất bình trong nhân dân. Vì vậy, Nhà nước cần sửa đổi, bổ sung các quy định về

cơ chế hữu hiệu để giám sát các cơ quan Nhà nước thực hiện vai trò chủ sở hữu đất đai; tăng cường hoạt động xem xét, đánh giá việc phân cấp về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất giữa trung ương và địa phương nhằm khắc phục sự lạm quyền trong giao đất, cho thuê đất...

Thứ tư, cần nghiên cứu về vấn đề cho phép các tổ chức tín dụng phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi đến hạn mà bên thế chấp không thanh toán được khoản vay.

Một lượng lớn tranh chấp đất đai hiện nay mà tòa án đang thụ lý giải quyết là tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng. Khi đến hạn, mà bên thế chấp không thanh toán được khoản nợ thì các tổ chức tín dụng không được quyền tự phát mại tài sản để thu hồi nợ mà phải nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Việc khởi kiện này vô hình chung đã làm chậm quá trình thu hồi vốn của các tổ chức tín dụng vì quá trình giải quyết các TCĐĐ thường phức tạp, bị kéo dài vì do sự không hợp tác, cố tình kéo dài của bên thế chấp và phải trải qua nhiều cấp xét xử. Do đó, pháp luật đất đai nên chăng có quy định về quyền tự phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của các tổ chức tín dụng khi các tổ chức, các nhân thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất không thanh toán được các khoản nợ.

3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai

Thứ nhất, sửa đổi các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tranh chấp đất đai

Trong thực tế giải quyết những vụ việc TCĐĐ cho thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất là rất cần thiết bởi TCĐĐ là một loại tranh chấp đặc thù, đối tượng tranh chấp là loại tài sản đặc biệt, có giá trị và trải qua nhiều biến động trong quá trình Nhà nước thực hiện các chính sách cải tạo đất đai. Có những tranh chấp mà các bên tranh chấp mà các đương sự không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà do một người thứ ba ngay tình đang sử dụng, hay có những tranh chấp mà nếu chỉ áp dụng các quy định pháp luật để giải quyết sẽ dẫn đến bản án không phù hợp với thực tiễn và không thể thi hành được.

Tuy nhiên, BLTTDS năm 2014 lại quy định Tòa án chỉ được tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản khi đương sự có yêu cầu. Nếu đương sự không có yêu cầu thì Tòa án không thể tự mình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản được. Do đó, để đảm bảo tính khách quan và hiệu lực thi hành của bản án phù hợp với thực tế thì cần quy định về quyền của Tòa án trong việc tự mình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là nhà đất đang tranh chấp khi thấy cần thiết.

Thứ hai, về vấn đề định giá tài sản nên quy định theo hướng để Tòa án trung cầu Trung tâm giám định về giá để tiến hành định giá tài sản tranh chấp trong vụ án.

Trong thực tế, quyền sử dụng đất là một tài sản có giá trị lớn, việc giải quyết các vụ việc TCĐĐ thường xuyên phải tiến hành định giá nhằm xác định giá trị tài sản nhưng pháp luật hiện nay vẫn chưa coi việc định giá là một hình thức giám định về giá và chưa phát triển các trung tâm giám định về giá, vì vậy khi cần xác định giá trị tài sản đang tranh chấp Tòa án phải thành lập Hội đồng định giá.

Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án được thành lập hội đồng thẩm định giá, tuy nhiên, quy định này được nhận thức và áp dụng chưa thống nhất. Một thực tế xảy ra khá phổ biến hiện nay Chủ tịch Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, các thành viên khác của Hội đồng thẩm định giá Tòa án thường chọn cán bộ của UBND cấp xã (thậm chí là những người trong ban cán sự thôn, bản) tham gia bởi vì những người này dễ mời tham gia hơn những cán bộ ở cấp khác; nhưng do trình độ nhận thức và trực tiếp về pháp luật còn hạn chế nên những quyết định có thể dẫn đến những sai lầm, đưa ra những kết quả định giá không chính xác, thiếu chuyên nghiệp. Do đó, để khắc phục những hạn chế này cần phải coi định giá là một loại giám định về giá, đòi hỏi những người tham gia định giá phải là các nhà chuyên môn có kiến thức sâu sắc, am tường giá cả thị trường đối với tài sản cần định giá nói chung và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nói riêng để đảm bảo cho việc định giá được thuận lợi. Do đó, nên khuyến khích thành lập các trung tâm thẩm định về giá và khuyến khích các bên đương sự trung cầu các trung tâm giám định về giá để đảm bảo tính công bằng, khách quan của kết quả thẩm định giá.

Thứ ba, bổ sung quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc thực hiện ủy thác tư pháp có yếu tố nước ngoài

Trong các TCĐĐ thì có những tranh chấp mà đương sự đang sinh sống, học tập, công tác hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên có những trường hợp cần ủy thác tư pháp cho cơ quan ngoại giao của Việt Nam ở nước ngoài hoặc Tòa án nước ngoài thu thập tài liệu, chứng cứ là cần thiết trong việc giải quyết vụ án, nhưng thực tế cho thấy việc ủy thác tư pháp rất kém hiệu quả, có nhiều vụ ủy thác không nhận được kết quả ủy thác hoặc có nhận được nhưng rất chậm gây ra trở ngại lớn cho việc giải quyết vụ án. Vì vậy, cần có một văn bản pháp luật quy định cụ thể về phạm vi, trình tự, thủ tục của các cơ quan trong ủy thác tư pháp để việc ủy thác tư pháp đạt hiệu quả cao hơn.

3.2.2. Về hướng dẫn thi hành pháp luật trong giải quyết các tranh chấp đất đai

3.2.2.1. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong một số trường hợp cụ thể

Thứ nhất, giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chia thừa kế

Tuy thời gian qua, Tòa án đã giải quyết tương đối tốt các tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất nhưng bên cạnh đó vẫn còn gặp phải một số vướng mắc, cần được hướng dẫn để việc giải quyết được thống nhất:

Một là, trường hợp đất có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ để lại mà một hoặc một số người con, cháu đã đứng tên kê khai hay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể coi đất đó là của người đang đứng tên, mà cần phải điều tra, đánh giá chứng cứ, xem xét việc kê khai, đứng tên đó có thể hiện ý chí của các thừa kế đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho người đang đứng tên không. Nếu chưa thể hiện ý chí của các thừa kế thì phải coi đất đó là di sản để chia.

Hai là, việc xác định các bản thỏa thuận được lập giữa các bên có nội dung tương tự như di chúc. Có nhiều tòa án xem các bản thỏa thuận này là di chúc nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các trường hợp này các Thẩm phán khi xét xử cần phải nghiên cứu, phân tích kỹ các biên bản thỏa thuận và đối chiếu với các điều kiện có hiệu lực của di chúc trong Bộ luật Dân sự để có quyết định cho chính xác, tránh làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Ba là, việc xác định thời hiệu khởi kiện đối với các vụ kiện chia thừa kế nhà đất mà các đương sự khiếu nại đến UBND phường, xã để hòa giải và trong thời gian chờ đợi giải quyết hoặc chờ thi hành kết quả hòa giải thành thì hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự sau đó các bên mới khởi kiện ra tòa. Trường hợp này có nhiều Tòa án ở một số địa phương thì lại máy móc không chấp nhận tính trừ thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự. Về vấn đề này, nên tính thời gian hòa giải ở UBND cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết TCĐĐ và nếu khởi kiện theo hướng chia tài sản chung thì điều kiện, thủ tục khởi kiện sẽ rất phức tạp, gây khó khăn cho đương sự khi khởi kiện.

Thứ hai, giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất đai

Như đã trình bày ở trên, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra rất phổ biến trong các TCĐĐ hiện nay. Vì vậy, với tính chất đa dạng, phức tạp của nó thì trong quá trình giải quyết Tòa án nên lưu ý một số điểm sau để áp dụng giải quyết một cách thống nhất:

Một là, những TCĐĐ mà giữa các bên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng này chỉ nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác như (thế chấp, cầm cố, vay tài sản, tặng cho,...) thì Tòa án cần xem xét bản chất, mục đích của các bên khi tiến hành giao dịch để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó có bị vô hiệu hay không.

Hai là, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm các điều kiện là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không có sự chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND có thẩm quyền, nếu sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà kiên cố trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển

nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

Thứ ba, giải quyết vướng mắc trong thực tiễn xét xử tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Xuất phát từ tình hình thực tế, trên cơ sở vận dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho, luật hôn nhân và gia đình, đặc điểm tâm lý, xã hội, theo quan điểm cá nhân nên giải quyết một số trường hợp tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất hướng sau:

Một là, nếu việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện bằng lời nói, không có chứng cứ nào để chứng minh về việc cho tài sản thì không công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất.

Hai là, trường hợp đất do bố mẹ mua và đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi mua đã giao cho vợ chồng con sử dụng, bố mẹ không kê khai, không đứng tên trong sổ sách địa chính, còn vợ chồng con đã kê khai, và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bố mẹ biết không phản đối, khi ly hôn mới đòi lại, thì bác yêu cầu của bố mẹ. Nếu bố mẹ đứng ra kê khai và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định đất vẫn của bố mẹ, chưa cho vợ chồng con.

Ba là, trường hợp đất có nguồn gốc là của bố mẹ, sau khi con xây dựng gia đình bố mẹ giao cho con sử dụng. Vợ chồng con đã xây dựng nhà kiên cố có khuôn viên riêng, và quản lý, sử dụng liên tục, đã kê khai đứng tên trong sổ địa chính, hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng người con, bố mẹ biết không có ý kiến gì hoặc chính bố mẹ kê khai ghi tên vợ chồng. Chỉ đến khi vợ chồng người con mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, bố mẹ mới đòi lại với lý do là chưa cho, thì phải bác yêu cầu của bố mẹ, xác định nhà đất là tài sản chung vợ chồng.

Bốn là, trường hợp bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua, hợp đồng chuyển nhượng đứng tên vợ chồng, có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vợ chồng người con đã làm nhà ăn ở ổn định. Đến khi bố

mẹ mất cũng không có ý kiến gì về khoản tiền bố mẹ bỏ ra cùng với con mua đất, chỉ đến khi ly hôn người chồng (hoặc vợ) mới khai là khoản tiền đó bố mẹ chỉ cho vay, nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác thì phải coi số tiền đó bố mẹ đã cho vợ chồng, nhà đất là của vợ chồng.

Năm là, trường hợp bố mẹ cho con tài sản, có lập văn bản, trong đó ghi rõ chỉ cho người vợ hoặc người chồng, thì dù hợp đồng tặng cho đó diễn ra trong thời gian quan hệ hôn nhân còn tồn tại cũng không coi là tài sản chung của vợ chồng, và phải xác định đó là tài sản riêng, được cho riêng người được chỉ định trong hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, nếu sau đó người được tặng cho riêng đã nhập vào khối tài sản chung vợ chồng thì phải coi tài sản đó là tài sản chung, nhưng khi xem xét, đánh giá công sức đóng góp phải coi họ có công sức đóng góp nhiều hơn.

Thứ tư, hướng giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ

TCDD trong trường hợp đất cho mượn, cho ở nhờ về bản chất là giao dịch dân sự nhưng lại liên quan đến những chính sách, pháp luật đất đai trong các thời kỳ nên việc giải quyết gặp nhiều khó khăn. Do hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về vấn đề này nên trong một số trường hợp cụ thể có thể giải quyết theo hướng:

Một là, trường hợp người có quyền sử dụng đất hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khởi kiện yêu cầu người ở nhờ trên đất phải trả lại đất cho họ. Hầu hết toà án đều xử: Công nhận quyền sử dụng đất cho người chủ đất (người cho ở nhờ), cho người ở nhờ trên đất được tiếp tục sử dụng đất, vì họ không còn chỗ ở nào khác. Tuy nhiên, chỉ buộc người ở nhờ phải thanh toán thành quả lao động trên đất. Điều này là chưa hợp lý mà lẽ ra Toà án phải buộc người ở nhờ phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá tại thời điểm xét xử thì mới đảm bảo quyền lợi cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Hai là, nguồn gốc đất tranh chấp là của chủ đất cũ (do cha ông để lại, do mua bán, được tặng cho, được thừa kế, hoặc khai hoang, phục hóa,.. mà có) nhưng do chiến tranh, do làm ăn mà chủ đất cũ bỏ đi nơi khác sinh sống, sau giải phóng chủ đất cũ không về quản lý, khai thác sử dụng nên người khác đến canh tác, ở nhờ cho

đến nay; hay trường hợp người đang sử dụng đất là người mua lại đất của người ở nhờ hoặc được người ở nhờ cho sử dụng nhưng người có quyền sử dụng đất không có ý kiến gì, nay mới khởi kiện. Trong trường hợp này cần công nhận quyền sử dụng đất cho bên ở nhờ, bác yêu cầu đòi lại đất của chủ đất để nhằm đảm bảo ổn định cuộc sống, sản xuất cho bên đang sử dụng đất.

Ba là, trong trường hợp cả người chủ đất và người ở nhờ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc giải quyết của Tòa án gặp nhiều khó khăn trong khâu thu thập, đánh giá chứng cứ. Trong trường hợp này, Tòa án căn cứ vào thời gian sử dụng đất, căn cứ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến của các cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,..từ đó công nhận quyền sử dụng đất cho bên chủ đất hay bên ở nhờ một cách hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Thứ năm, hướng giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất bị lấn chiếm

Như đã phân tích ở trên, tranh chấp quyền sử dụng đất trong thực tế tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nhiều khi chỉ là các tranh chấp một diện tích đất rất nhỏ hoặc bên lấn chiếm đã xây dựng phần kiến trúc kiên cố trên đất lấn chiếm thì Tòa án cần phải xác minh thực tế để từ đó có phán quyết hợp tình, hợp lý và có hiệu lực thi hành cao. Tòa án cũng cần cân nhắc kỹ khi buộc bên lấn chiếm trả phần đất đã lấn chiếm khi có khả năng thi hành trên thực tế mà không gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của các bên, trừ trường hợp khi xây dựng trên phần đất lấn chiếm các bên đã có tranh chấp và cơ quan có thẩm quyền đã quyết định cấm xây dựng, nhưng bên lấn chiếm vẫn cố tình xây dựng. Trong trường hợp không thể buộc bên lấn chiếm trả lại phần đất và không gian đã lấn chiếm thì buộc họ phải thanh toán cho bên kia giá trị QSDĐ theo giá thị trường hoặc bồi thường thiệt hại phần đất hoặc không gian mà chủ đất không được sử dụng.

Thứ sáu, hướng giải quyết một số tranh chấp đất đai khác

Trong thực tiễn giải quyết các TCĐĐ trên địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng còn gặp phải dạng tranh chấp có yếu tố nước ngoài như TCĐĐ liên quan đến người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà đất nhưng nhờ người khác đứng

tên hộ. Đối với loại tranh chấp này hiện nay Tòa án cũng đang gặp nhiều khó khăn lúng túng, thiếu thống nhất trong việc giải quyết, do đó nên có hướng dẫn như sau:

Một là, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam: Đối với các đối tượng này nếu thời điểm khi họ gửi tiền về để mua nhà ở và nhờ người khác đứng tên hộ thì họ chưa thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nhưng khi tranh chấp xảy ra họ đã thuộc diện có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, thì khi giải quyết việc tranh chấp giữa họ với người Việt Nam ở trong nước đứng tên mua nhà hộ họ, Tòa án cần công nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện nói trên được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà họ đã bỏ tiền ra mua và nhờ người khác đứng tên.

Hai là, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà theo pháp luật không thuộc diện được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam nhưng đã gửi tiền về nhờ bạn bè, người thân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, và nhờ họ đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì khi xảy ra tranh chấp giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người đứng tên hộ trong giấy tờ nhà đất, thì cần xử lý như sau:

Đây là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp đòi lại nhà đất do người khác đứng tên hộ Tòa án không công nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài gửi tiền về nhờ bạn bè, người thân đứng tên mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sở hữu nhà, được sử dụng đất đó tại Việt Nam. Tuy nhiên, pháp luật không quy định phải tịch thu tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được từ giao dịch không hợp pháp, trừ trường hợp pháp luật có quy định phải tịch thu. Do đó, trong trường hợp này phải định giá giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và nếu người đã đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có nhu cầu sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đó thì công nhận cho họ được sở hữu nhà, được sử dụng đất, đồng thời buộc họ thanh toán cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài bằng đúng số tiền họ

đã bỏ ra mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu sau khi thanh toán còn dư ra (trong trường hợp giá trị nhà, quyền sử dụng đất ở thời điểm xét xử cao hơn giá lúc mua) thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài sẽ được hưởng 1/2 số tiền chênh lệch đó, còn lại 1/2 số tiền chênh lệch sẽ do người đã đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã đồng ý nhận sử dụng nhà, đất đó được hưởng. Trong trường hợp giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở thời điểm xét xử lại ít hơn số tiền mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ ra mua nhà, đất trước đây, thì người đã nhận nhà đất chỉ phải thanh toán cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo đúng giá trị mới theo định giá ở thời điểm xét xử.

3.2.2.2. Về cơ chế phối hợp trong giải quyết các tranh chấp đất đai

Qua thực tiễn xét xử cho thấy việc phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan hành chính thường không mấy hiệu quả. Các cơ quan hành chính Nhà nước và cơ quan chuyên môn như cơ quan tài nguyên môi trường, nhà đất, hải quan, lưu trữ, xuất nhập cảnh, UBND,... là nơi thường nắm giữ những tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ việc tranh chấp nhưng nhiều khi cán bộ các cơ quan này thiếu sự hợp tác trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của đương sự; thậm chí có trường hợp Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ còn gặp trở ngại. Vì vậy, cần có một cơ chế xử lý thích hợp, có hiệu quả đối với các trường hợp các cá nhân, cơ quan, tổ chức đang nắm giữ tài liệu, chứng cứ của vụ án mà thiếu sự hợp tác hoặc không cung cấp tài liệu, chứng cứ của vụ án để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, kịp thời, chính xác và đúng pháp luật.

Tại địa bàn quận Hải Châu nên thành lập Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong đó có TCĐĐ. Hội đồng tư vấn có trách nhiệm cung cấp giấy tờ hồ sơ, chứng cứ liên quan cho Tòa án, Viện kiểm sát làm rõ nội dung các vụ án tranh chấp. Đồng thời xác định rõ cán bộ, công chức cụ thể có nghĩa vụ cung cấp và mức độ chịu trách nhiệm về tính xác thực, đầy đủ hoặc cố tình trì hoãn, không thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, phía tòa án đối với những vụ việc phức tạp cần phải liên hệ nhiều cơ quan để xác minh, thu thập chứng cứ và thực hiện các nghiệp vụ

thuật khác nên phối hợp hoặc thông qua Hội đồng tư vấn quận.

3.2.2.3. Về bồi dưỡng kiến thức nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, thẩm phán làm việc tại Tòa án

Thứ nhất, tổ chức bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ thẩm phán, cán bộ TAND thuộc quận

Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán là một trong những khâu then chốt để bảo đảm công tác giải quyết các TCĐĐ đạt hiệu quả cao. Trong thời gian qua, TAND quận Hải Châu đã cử một số thẩm phán và cán bộ thuộc TAND quận tham gia các lớp bồi dưỡng kiến thức, nghiệp vụ tại Trường cán bộ toà án - Toà án nhân dân tối cao. Qua các lớp học này sẽ giúp cho các Thẩm phán và các cán bộ toà án nhân dân nhận thức được tính chất đặc thù trong quá trình giải quyết các tranh chấp về đất đai để từ đó những người này nắm vững được các nguyên tắc chỉ đạo, áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai, cũng như các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự nhằm giải quyết các vụ việc có hiệu quả và chất lượng cao.

Ngoài ra, tham gia khóa học còn giúp cho các thẩm phán và cán bộ tòa án nắm được các kỹ năng tiến hành hoà giải. Đây là công việc rất quan trọng và cũng rất phức tạp vì phần lớn các vụ tranh chấp về đất đai đều có mức độ quyết liệt cao. Để hoà giải có kết quả đòi hỏi các Thẩm phán phải kiên trì và có “nghệ thuật” hoà giải, phải đầu tư nhiều thời gian, công sức, tránh làm hình thức, chiếu lệ.

Thứ hai, TAND quận cũng phải thường xuyên tổng kết công tác giải quyết các TCĐĐ thông qua thực tiễn công tác xét xử để rút ra những sai lầm mà các thẩm phán thường gặp trong công tác xét xử các TCĐĐ, đồng thời phân tích các nguyên nhân của những sai lầm đó, đề ra được những biện pháp khắc phục để xây dựng nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ.

3.2.2.4. Tăng cường công tác tuyên truyền, bồi dưỡng kiến thức pháp luật về đất đai

Những TCĐĐ kéo dài trong thực tế một phần xuất phát từ sự thiếu hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân. Nhiều trường hợp khi nhà nước thu hồi đất cho các

công trình công cộng, vì mục đích an ninh quốc phòng hoặc cho các nhà đầu tư nhưng người dân cố tình không chịu bàn giao mặt bằng, đòi bố trí tái định cư tại chỗ,... làm chậm tiến độ thi công các dự án, công trình; hay các khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc đòi lại đất mà nhà nước đã lấy trong thời kỳ thực hiện các chính sách đất đai; hoặc trường hợp do không hiểu biết pháp luật đất đai nên tự đặt mình vào hoàn cảnh bất lợi khi tham gia vào những quan hệ đất đai như chuyển nhượng, tặng cho, cho ở nhờ,... Với những TCĐĐ này tòa án đã tiến hành giải quyết hoặc trả lại đơn khởi kiện do không thuộc thẩm quyền những người dân vẫn tiếp tục nộp đơn khởi kiện hoặc khiếu kiện kéo dài.

Vì vậy, để giải quyết tình trạng trên thì trong thời gian tới TAND cần phối hợp với UBND quận có các hình thức tuyên truyền pháp luật đất đai một cách sâu rộng trên các phương tiện thông tin đại chúng hoặc qua các buổi sinh hoạt tổ dân phố mà người tuyên truyền là các thẩm phán, cán bộ Tòa án để qua đó người dân biết và hiểu được các quy định của pháp luật đất đai từ đó có những điều chỉnh hành vi khi tham gia vào các quan hệ đất đai một cách phù hợp, đúng pháp luật.

Kết luận Chương 3

Qua thực tiễn TCĐĐ tại quận Hải Châu – một quận trung tâm của thành phố Đà Nẵng có thể thấy TCĐĐ là một trong những tranh chấp phổ biến và cũng khó giải quyết nhất hiện nay. Mỗi năm TAND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý cả trăm vụ TCĐĐ và số lượng tranh chấp này tăng dần qua từng năm. TAND quận Hải Châu đã tiến hành thụ lý, giải quyết dứt điểm các TCĐĐ không để xảy ra “điểm nóng” trên địa bàn.

Qua việc xem xét, đánh giá thực tiễn giải quyết một số vụ TCĐĐ đã chỉ ra những hạn chế, vướng mắc cần phải được khắc phục, sửa chữa trong thời gian tới. Những hạn chế, vướng mắc này xuất phát từ cả những nguyên nhân chủ quan và khách quan. Trong phạm vi luận văn cũng đã trình bày một số kiến nghị về phương diện lập pháp và thực tiễn áp dụng để nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết TCĐĐ nói chung và TCĐĐ trên địa bàn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nói riêng.

KẾT LUẬN

Trong những năm qua, thành phố Đà Nẵng đang trong quá trình hiện đô thị hóa mạnh mẽ, thị trường bất động sản phát triển ngày càng mạnh mẽ. Nhưng đi kèm với đó là những TCĐĐ cũng ngày càng tăng không chỉ về số lượng mà còn về tính chất phức tạp. Do đó, giải quyết TCĐĐ nói chung và giải quyết TCĐĐ tại Tòa án nói riêng đang là một vấn đề bức thiết của không chỉ ở thành phố Đà Nẵng mà còn trên phạm vi cả nước.

Với vai trò là một quận trung tâm của thành phố Đà Nẵng, Tòa án nhân dân quận Hải Châu từ trước đến nay luôn phải tiếp nhận và xử lý một số lượng lớn các TCĐĐ. Những tranh chấp trên địa bàn quận thường có tính chất phức tạp, khó giải quyết do tranh chấp thường xảy ra trong nhiều thời kỳ quản lý, sử dụng đất với các chính sách đất đai khác nhau. Vì vậy, giải quyết TCĐĐ không thỏa đáng và kịp thời sẽ trở thành những “điểm nóng” tiềm ẩn nhiều nguy cơ gây mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội ở địa phương và tác động tiêu cực đến môi trường đầu tư - kinh doanh.

Thời gian qua, TAND Hải Châu đã thực hiện việc giải quyết hàng trăm vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất góp phần vào việc tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa, giáo dục ý thức tuân thủ pháp luật cho người dân và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất... Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của TAND quận Hải Châu còn bộc lộ một số hạn chế, khiếm khuyết. Những hạn chế, khiếm khuyết này xuất phát từ những nguyên nhân chủ quan như năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của một bộ phận không nhỏ đội ngũ cán bộ toà án nói chung và các thẩm phán nói riêng còn hạn chế, chưa cập nhật, nắm bắt kịp thời, đầy đủ những quy định mới của hệ thống pháp luật đất đai; chưa được trang bị đầy đủ các kỹ năng cơ bản, cần thiết trong giải quyết tranh chấp nói chung và tranh chấp về quyền sử dụng đất nói riêng... Ngoài ra, còn do các nguyên nhân khách quan như hệ thống chính sách, pháp luật đất đai của Nhà nước ta có sự khác nhau ở từng thời kỳ, giai đoạn phát triển của đất nước;

các quy định về đất đai thường xuyên có sự sửa đổi, bổ sung gây khó khăn cho đội ngũ cán bộ thực thi pháp luật trong việc nắm bắt, tìm hiểu; ý thức chấp hành pháp luật của người dân còn hạn chế; công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều yếu kém hay công tác phối hợp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai với tòa án chưa thực sự đạt hiệu quả,... Điều này làm ảnh hưởng đến hiệu quả của công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất của Tòa án.

Để nâng cao hiệu quả giải quyết các TCĐĐ thì trong thời gian tới cần tiến hành đồng bộ các giải pháp: tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai; thường xuyên tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nâng cao trình độ, kiến thức và kỹ năng giải quyết TCĐĐ cho đội ngũ cán bộ TAND nói chung và các Thẩm phán nói riêng. Đồng thời, tăng cường tuyên truyền, phổ biến, giáo dục nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai cho người dân...

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo tham luận “*Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân – Kiến nghị và giải pháp*” của TS. Nguyễn Văn Cường và cử nhân Trần Văn Tăng, Viện khoa học xét xử, Tòa án nhân dân tối cao tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk
2. Chính phủ (1999), Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, *Về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.*
3. Chính phủ (2001), Nghị định số 79/2001/NĐ-CP, *Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP.*
4. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP *Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.*
5. Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP *về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013*
6. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
7. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI*, <http://baodientu.chinhphu.vn>
8. Trần Văn Hà (2007), “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
9. Trần Thu Hạnh (2009), “*Một số giải pháp nâng cao vị thế của đội ngũ thẩm phán trong tổ tụng hình sự đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp*”, *Tạp chí Luật học* số 29/2009
10. Trần Quang Huy (2007), “*Các đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam*”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật* số 10/2007, tr. 71-74.
11. Hiến pháp năm 2013

12. Châu Huệ (2003), *Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai 2003*, Luận văn Thạc sỹ luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.
13. Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), *Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh;
14. Nguyễn Văn Luật, Trương Duy Lượng (2011), *Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân*, Đề tài khoa học cấp bộ.
15. Nguyễn Văn Luật (2013), *Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*, Đề tài khoa học cấp bộ.
16. Trương Duy Lượng (2009), *Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử*”, NXB. Chính trị quốc gia năm 2008
17. Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 12/11/2007 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2008
18. Mai Thị Tú Oanh (2013), *Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta*, Luận án tiến sỹ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội
19. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật Đất đai năm 2013*
20. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2003), *Luật Đất đai năm 2003*
21. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2011), *Bộ Luật tố tụng dân sự 2004 sửa đổi năm 2011*
22. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015*
23. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), *Bộ Luật dân sự năm 2005*
24. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ luật tố tụng dân sự 2015*

25. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Tổ chức tòa án nhân dân năm 2014*
26. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật công chứng năm 2014*
27. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Nhà ở năm 2014*
28. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014*
29. Quốc hội nước công hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật xây dựng năm 2014*
30. Dương Thị Sen (2012), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân, Luận văn thạc sỹ Luật học, Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội*
31. Lưu Quốc Thái (2006), “Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong luật đất đai 2003” *Tạp chí Khoa học pháp luật số 2(33)*
32. Nguyễn Xuân Trọng và Trần Hoài Nam (2010), *Vướng mắc về pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai*, trang web <http://inponre.gov.vn>
33. Tòa án nhân dân tối cao (2002), *Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ
34. Tòa án nhân dân tối cao (2002), *Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ
35. Tòa án nhân dân quận Hải Châu (2011), *Bản án số 64/2011/DSST*
36. Tòa án nhân dân quận Hải Châu (2011), *Bản án số 172/2011/DSST*
37. Tòa án nhân dân quận Hải Châu (2012), *Bản án số 85/2012/DSST*
38. Tòa án nhân dân quận Hải Châu (2012), *Bản án số 52/2012/DSST*
39. Tòa án nhân dân quận Hải Châu (2012), *Bản án số 82/2012/DSST*

40. Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao, Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất
41. Thông tư Liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng.
42. Trung tâm từ điển học, *từ điển tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng 1996
43. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), “*Từ điển giải thích thuật ngữ luật học*”, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
44. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Giải thích Thuật ngữ luật học (Luật Đất đai, Luật Lao động, Tư pháp quốc tế)*, NXB Công an nhân dân, Hà Nội - 1999
45. Nguyễn Như Ý (2001), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, NXB Giáo dục, Hà Nội