

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**TRƯỜNG .....**

**-----□□□□-----**

**TIỂU LUẬN**  
**TÌNH HUỐNG TRANH CHẤP ĐẤT**  
**ĐAI**

**“Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh  
chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta”**

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Không ai có thể phủ nhận vai trò quan trọng của đất đai đối với cuộc sống của con người, nó có ý nghĩa hàng đầu trong đời sống kinh tế, chính trị, xã hội và an ninh, quốc phòng của mỗi quốc gia.

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng xảy ra phổ biến trong xã hội. Đặc biệt, khi nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, đất đai trở thành một loại hàng hóa đặc biệt có giá trị thì tranh chấp đất đai có xu hướng ngày càng gia tăng cả về số lượng cũng như mức độ phức tạp. Tình trạng tranh chấp đất đai kéo dài với số lượng người dân khiếu kiện ngày càng đông là vấn đề rất đáng được quan tâm. Tranh chấp đất đai phát sinh nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến nhiều mặt của đời sống xã hội như: Làm đình đốn sản xuất, tổn thương đến các mối quan hệ trong cộng đồng dân cư, ảnh hưởng đến phong tục đạo đức tốt đẹp của người Việt Nam, gây ra sự mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội. Tranh chấp đất đai kéo dài nếu không được giải quyết dứt điểm sẽ dễ dẫn đến “điểm nóng”, bị kẻ xấu lợi dụng, làm giảm niềm tin của nhân dân đối với Nhà nước. Vì vậy, việc nghiên cứu tranh chấp đất đai và pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai là cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Đây cũng là vấn đề đang được Đảng, Nhà nước và các cấp, các ngành đặc biệt quan tâm.

Kể từ khi Hiến pháp 1980 ra đời thì ở nước ta chỉ còn lại một hình thức sở hữu đất đai duy nhất - đó là sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu [36]. Nhìn chung, trong thời gian qua các quy định của pháp luật về đất đai đã từng bước đi vào cuộc sống, phát huy hiệu quả điều chỉnh, bảo vệ có hiệu quả chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, góp phần đáng kể vào việc đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp, khai thác đất đai ngày càng có hiệu quả và tiết kiệm hơn. Bộ luật Dân sự năm năm 1995 đã bước đầu thiết lập cơ chế để giúp người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình. Luật Đất đai năm 2003 thay thế cho Luật Đất đai năm

1993 và Bộ luật Dân sự năm 2005 thay thế cho Bộ luật Dân sự năm 1995 đã phần nào giải quyết được những hạn chế trong việc đảm bảo thực hiện quyền của người sử dụng đất - một trong những quyền cơ bản mang tính đặc thù được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, góp phần ổn định trật tự, an toàn xã hội, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Mặc dù vậy, hiện nay ở nước ta các văn bản pháp luật điều chỉnh việc tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai có nhiều nhưng chưa thực sự đồng bộ; nhiều quy định không phù hợp với đời sống xã hội, có sự mâu thuẫn, chồng chéo nhau nhưng lại chậm được sửa đổi bổ sung v.v... làm cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn và có phần kém hiệu quả.

Trong những năm qua, do nhiều nguyên nhân khác nhau mà các tranh chấp đất đai ở nước ta đang ngày càng gia tăng. Mỗi năm, tòa án nhân dân các cấp thụ lý và giải quyết hàng ngàn vụ tranh chấp đất đai. Nhìn chung, ngành tòa án nhân dân đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về đất đai, chất lượng xét xử ngày càng 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 vì nhiều lý do khác nhau, nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai chưa thực sự đem lại hiệu quả như mong muốn, trong đó có cả yếu tố khách quan như: Pháp luật chưa thực sự đồng bộ; nhiều quy định không phù hợp với đời sống xã hội, có sự mâu thuẫn, chồng chéo nhau nhưng lại chậm được sửa đổi bổ sung... và yếu tố chủ quan như: Đội ngũ những người tiến hành tố tụng chưa thực sự nhận thức đầy đủ về tính chất đặc thù của các vụ tranh chấp đất đai; chậm khắc phục các tồn tại, vướng mắc trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp đất đai; trình độ chuyên môn của một số thẩm phán còn hạn chế, v.v..... Trong khi đó, trong hệ thống các cơ quan nhà nước thì tòa án nhân dân là một trong những cơ quan nhà nước được giao thẩm quyền giải quyết các vụ tranh chấp đất đai, có vai trò ngày càng quan trọng, đã và đang có nhiều đóng góp đáng kể. Vì vậy, qua nghiên cứu tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành để giải quyết các tranh chấp

về đất đai tại tòa án nhân dân nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra được 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 trong điều kiện hội nhập hiện nay là việc làm 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 tranh chấp đất đai cũng như nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án ở nước ta, cần có những công trình khoa học nghiên cứu một cách có hệ thống về các vấn đề này. Đây là việc làm có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn cấp thiết. Hiện nay, ở Việt Nam chưa có một công trình nào nghiên cứu một cách tổng thể và chuyên sâu về vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta.

Xuất phát từ những căn cứ lý luận và thực tiễn trên thì việc nghiên cứu đề tài “**Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta**” là một nhu cầu cấp bách trong tình hình hiện nay.

## **2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận án**

Đề tài “Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Từ đó đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

Để đạt được mục đích nói trên, luận án có các nhiệm vụ sau đây:

- Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Cụ thể là, nghiên cứu làm rõ khái niệm tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án cũng như các khái niệm khác có liên quan, để từ đó phân tích đặc điểm của tranh chấp đất đai, phân loại tranh chấp đất đai, nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp đất đai và xác định vai trò giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Nghiên cứu những vấn đề lý luận về quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án.

- Nghiên cứu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án, từ đó chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án hiện nay.

- Nêu các phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, thích hợp góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, giúp các cơ quan chức năng nói chung và tòa án nói riêng giải quyết các tranh chấp này một cách có hiệu quả, tránh việc khiếu kiện kéo dài gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống xã hội.

### **3. Đối tượng nghiên cứu của luận án**

Luận án có đối tượng nghiên cứu là: Các văn bản quy phạm pháp luật nội dung về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai qua các thời kỳ lịch sử khác nhau; thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta thông qua một số vụ án cụ thể trong những năm gần đây.

### **4. Những điểm mới của luận án**

*Thứ nhất*, luận án đã nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện khái niệm tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; đưa ra quan niệm về quyền sử dụng đất, qua đó làm rõ bản chất pháp lý của tranh chấp đất đai; các hình thức giải quyết tranh chấp; xác định được các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân.

*Thứ hai*, luận án đã phân tích và đánh giá một cách toàn diện và khách quan thực trạng các quy định của pháp luật nội dung về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai để giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nước ta. Đã chỉ ra được những ưu điểm và hạn chế trong các quy định pháp luật đất đai và việc áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh

chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam để làm cơ sở hoàn thiện pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam, đảm bảo công bằng và ổn định xã hội.

*Thứ ba*, luận án đã đề ra được phương hướng và các giải pháp đồng bộ và cụ thể để khắc phục những hạn chế, khó khăn, bất cập góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta nhằm đảm bảo hiệu quả trong giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án trong tình hình hiện nay.

### **5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án**

Có thể coi luận án là công trình đầu tiên nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án thông qua thực tiễn áp dụng pháp luật để xét xử các tranh chấp về đất đai. Những kết luận và đề xuất, kiến nghị mà luận án nêu ra đều có cơ sở khoa học và thực tiễn. Vì vậy, chúng có giá trị tham khảo trong việc sửa đổi pháp luật.

Những kết quả nghiên cứu của luận án có thể có giá trị tham khảo đối với những người làm công tác xét xử các tranh chấp về đất đai trong hệ thống tòa án nhân dân.

### **6. Bố cục của luận án**

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo luận án có 4 chương:

Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu, cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu.

Chương 2: Những vấn đề lý luận và thực tiễn về tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

Chương 3: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai, về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai và thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam.

Chương 4: Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam, những vướng mắc phát sinh và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nhìn từ góc độ áp dụng pháp luật.

## CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU, CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

#### 1.1.1. Tình hình nghiên cứu

Do nhu cầu sử dụng đất, giá trị về quyền sử dụng đất ngày càng tăng làm cho giá đất tăng lên một cách nhanh chóng, đúng nghĩa là “Tấc đất tấc vàng”. Cho nên, có thể, chỉ vì một mâu thuẫn nhỏ trong việc quản lý, sử dụng đất đai đã là nguyên nhân phát sinh tranh chấp gay gắt.

Trong bối cảnh tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp, khó xử lý, tồn đọng, kéo dài, việc giải quyết tranh chấp còn nhiều bất cập thiếu thống nhất thì tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai có thể được nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau, phạm vi khác nhau. Cho đến nay đã có khá 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 án, có thể kể đến một số công trình khoa học đã được công bố được sắp xếp theo các nhóm sau:

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai:

“*Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005*”, Luận văn thạc sỹ luật học của Nguyễn Văn Phước (2007), Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh. Tác giả chủ yếu tập trung vào việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật về một trong các quan hệ tranh chấp đất đai đó là thừa kế quyền sử dụng đất. Trọng tâm của việc nghiên cứu đề tài này là những vấn đề lý luận chung về thừa kế quyền sử dụng đất, thực trạng pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất và những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất. Tác giả không đề cập các loại tranh chấp đất đai khác. Bài “*Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa hiện nay*” của tác giả Lê Đức Thịnh 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 – Đắc Lắc. Bài viết phân loại, đánh giá các nội dung khiếu kiện liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp, phân tích tìm hiểu các nguyên nhân chính của vấn đề tranh chấp, khiếu kiện trong thu hồi đất nông nghiệp và từ đó đóng góp thêm ý kiến cho các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp phục vụ quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Báo cáo tham luận *“Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân trong quá trình thực thi pháp luật”* của GS.TSKH Đặng Hùng Võ 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 – Đắc Lắc. Tác giả phân tích những nguyên nhân chủ yếu gây ra tranh chấp khiếu kiện liên quan đến đất đai, tái tranh chấp, tái khiếu kiện xuất hiện trong quá trình thực thi pháp luật về đất đai và đề xuất những giải pháp đổi mới nhằm hạn chế tranh chấp khiếu kiện. Báo cáo tham luận *“Tình hình tranh chấp khiếu kiện đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua”* của tác giả Vũ Ngọc Kịch 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 – Đắc Lắc. Tác giả chủ yếu đề cập tình hình tranh chấp đất đai trong thời gian qua, các dạng tranh chấp đất đai thường gặp, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu nại về đất đai; Báo cáo tham luận *“Những dạng tranh chấp đất đai chủ yếu ở nước ta hiện nay và khuôn khổ pháp luật liên quan”* của TS. Doãn Hồng Nhung 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 – Đắc Lắc. Tác giả nêu lên những dạng tranh chấp đất đai phổ biến ở nước ta hiện nay và khung pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Báo cáo tham luận *“một số vấn đề về thực trạng tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai”* của tác giả Đào Trung Chính 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 – Đắc Lắc. Tác giả nêu lên tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai; nguyên nhân chủ yếu phát sinh tranh chấp, khiếu nại

và đề xuất, kiến nghị về xử lý tình hình. Báo cáo tham luận “*Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân có tính lịch sử*” của TS. Nguyễn Quang Tuyền 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 – Đắk Lắk. Tác giả phân tích như thế nào là tranh chấp đất đai, những đặc trưng cơ bản của loại tranh chấp này, các dạng tranh chấp phổ biến hiện nay và những nguyên nhân có tính lịch sử của tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài, đồng thời kiến nghị một số giải pháp nhằm góp phần giải quyết triệt để các tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài. Bài viết “*Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật đất đai 2003*” đăng trên Tạp chí Khoa học pháp luật số 2 (33) năm 2006 của Lưu Quốc Thái, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Trong bài viết này chủ yếu tác giả đi sâu phân tích khái niệm tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 để góp phần xác định chính xác về thẩm quyền, thủ tục và nội dung cần giải quyết đối với từng loại tranh chấp đất đai.

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung như: “*Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*”, Luận văn Thạc sỹ luật học của Châu Huệ (2003), Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội. Tác giả chủ yếu tập trung phân tích các quy định về phân định thẩm quyền giữa Tòa án và Ủy ban nhân dân, giữa Tòa dân sự và Tòa hành chính; đề cập thực trạng tranh chấp đất đai và thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta; phân tích, đánh giá thực trạng của quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trước khi có Luật Đất đai năm 2003 và đề xuất một số giải pháp nhằm ngăn ngừa, hạn chế các tranh chấp đất đai và hoàn thiện cơ chế phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Góc độ tiếp cận của tác giả khi nghiên cứu đề tài này là pháp luật thực định; “*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. Tác giả chủ yếu nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai để thấy được những điểm phù hợp và những điểm chưa phù hợp từ đó có những đề xuất nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai cũng như 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 tranh chấp về đất đai.

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án có thể kể đến: “*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 năm 2001 của Tòa án nhân dân tối cao, do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài. Đề tài đã khái quát được tình hình giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, nêu ra những nét đặc thù trong việc giải quyết các loại việc nêu trên, đánh giá chung cũng như phân tích những sai lầm trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất và nguyên nhân của những sai lầm đó. Đề từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân theo Luật Đất đai năm 1993.

Một trong những công trình có giá trị đối việc nghiên cứu của tác giả đó là cuốn sách chuyên khảo “*Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử*” của tác giả Trương Duy Lượng, do Nxb. Chính trị quốc gia xuất bản năm 2008 và tái bản có sửa chữa, bổ sung năm 2009. Nội dung cuốn sách đưa ra những vấn đề lý luận và thực tiễn xét xử các vụ án dân sự, trong đó phần nhiều là các tranh chấp liên quan đến đất đai, thông qua đó nêu ra được những vấn đề vướng mắc trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án và hướng xử lý nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác xét xử. Có thể nói cuốn sách này mang tính thực tiễn rất cao. “*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 Tp. Hồ Chí Minh. Trong luận văn, tác giả nêu cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và đi vào phân tích, đánh giá chủ yếu các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật. “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án*”, Luận văn thạc sỹ luật học của Trần Văn Hà (2007), Viện Nhà nước và Pháp luật. Tác giả chủ yếu tập trung vào việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng

con đường toà án, đánh giá các điểm mới của pháp luật đất đai về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án. Trọng tâm của việc nghiên cứu đề tài này là vấn đề nhận dạng các tranh chấp đất đai, nguyên nhân của nó, tác động của nó đối với các mặt của đời sống xã hội, thực tiễn áp dụng pháp luật vào giải quyết các tranh chấp đất đai tại toà án, đánh giá chất lượng và hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án và những kiến nghị hoàn thiện pháp luật. “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng toà án từ thực tiễn tại Tp. Đà Nẵng*” Luận văn thạc sỹ luật học của Mai Thị Tú Oanh (2008). Trong luận văn này, tác giả thông qua việc nghiên cứu, phân tích, đánh giá các quy định của luật thực định, thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân các cấp của thành phố Đà Nẵng nhằm làm sáng tỏ cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai. Từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật và cơ chế áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở toà án các cấp của thành phố Đà Nẵng, góp phần làm cho các quy định của pháp luật thực sự phù hợp với thực tiễn cuộc sống nhằm đảm bảo ngày một tốt hơn các quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức và của công dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, phạm vi nghiên cứu của luận văn chỉ giới hạn ở những vụ việc mà các cấp toà án ở thành phố Đà Nẵng đã thụ lý giải quyết. “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, Luận văn thạc sỹ luật học của Nguyễn Thị Hải Yến (2009), Viện Nhà nước và Pháp luật. Tác giả nghiên cứu khái niệm, đặc điểm pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, làm rõ nội dung chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và căn cứ pháp lý xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam; nghiên cứu thực tiễn thực hiện, giải quyết tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất của toà án nhân dân trong thời gian từ năm 2003 đến nay, chỉ ra một số bất cập, vướng mắc trong nhận thức và thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; trên cơ sở đó xác định phương hướng, giải pháp cơ bản góp phần hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Báo cáo tham luận “*Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại toà 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. Tác giả nêu số liệu giải quyết tranh chấp đất đai của ngành tòa án trong năm 2007 và 8 tháng đầu năm 2008; những khó khăn, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân. Đồng thời nêu một số kiến nghị nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân. 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. Trong bài viết này tác giả nêu tình hình giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án thành phố Đà Nẵng - mặt thành công và chưa thành công. Thông qua đó nêu ra một số khó khăn vướng mắc khi áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai. Bài viết “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những vấn đề đặt ra*” của Mai Thị Tú Oanh đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 11(294)/2012. Tác giả nêu một số vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các cấp tòa án nhân dân đã giải quyết. Thông qua đó rút ra được những khó khăn vướng mắc khi áp dụng pháp luật để giải quyết loại tranh chấp này cũng như thấy được những bất cập của hệ thống pháp luật.

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai và những vấn đề khác có liên quan như: Bài viết “*Hòa giải tranh chấp đất đai theo Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 và một số vấn đề đặt ra*” của Mai Thị Tú Oanh đăng trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 21, tháng 11/2012. Tác giả nêu các quy định của pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai. Thông qua đó nêu ra được những bất cập chồng chéo, thiếu cụ thể của các quy định pháp luật và nêu quan điểm của mình khi vận dụng pháp luật để giải quyết; Bài viết “*Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án*” đăng trên trang web <http://phapluatdansu.com> ngày 12/12/2011 của TS. Trần Anh Tuấn, Khoa Luật dân sự, Đại học Luật Hà Nội. Tác giả phân tích thuật ngữ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo pháp luật hiện hành để xác định rõ

hơn những tranh chấp nào thì thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án và phân tích quy định của việc hòa giải cơ sở đối với những tranh chấp về đất đai. Bài viết *“Một vài suy nghĩ về những quy định chung trong phần chuyển quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết và hướng xử lý một vài tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2005”* của tác giả Trương Duy Lượng (2006), đăng trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 23/2006. Tác giả phân tích những quy định chung của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết và hướng xử lý vướng mắc. Bài viết *“Hòa giải ở cơ sở khi có tranh chấp quyền sử dụng đất”*, của tác giả Trương Duy Lượng (2007), đăng trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 4/2007. Tác giả phân tích những quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất, tầm quan trọng của công tác hòa giải và những bất cập khi tiến hành hòa giải đối với loại tranh chấp này. Bài viết *“Vướng mắc về pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai”* đăng trên trang web <http://isponre.gov.vn> ngày 15/10/2010 của Nguyễn Xuân Trọng và Trần Hoài Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tác giả nêu lên các vướng mắc trong các tiêu chí để phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, phạm vi điều chỉnh về tranh chấp đất đai trong luật đất đai, trong hòa giải bắt buộc và trong trình tự giải quyết tranh chấp. Bài viết *“Các đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam”* của T.S Trần Quang Huy (2007), đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 10/2007. Tác giả bình luận chủ yếu về các đặc trưng cơ bản của quyền sử dụng đất ở Việt Nam, theo đó có thể nhận biết quyền sử dụng đất ở Việt Nam chính là một quyền về tài sản đặc biệt, được quyền giao dịch nhưng phải tuân thủ các quy định của pháp luật; Bài viết *“Vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai”* của PGS.TS Phạm Hữu Nghị (2005), đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số (1)/2005. Tác giả phân tích vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện 3 quyền năng của chủ sở hữu đất đai, với tư cách là đại diện duy nhất cho chủ sở hữu, Nhà nước cần tạo ra môi trường pháp lý phù hợp để các quyền của người sử dụng đất được thực hiện một cách thuận lợi vì lợi ích của người sử dụng đất và vì lợi ích của xã hội. Bài giảng *“Chính sách, pháp luật đất đai với nền kinh*

*tế thị trường ở Việt nam*” của GS.TSKH Đặng Hùng Võ tại Chương trình giảng dạy kinh tế Fulbright. Tác giả nêu tình hình, kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai - những vấn đề nổi cộm, sự bất cập và giải pháp đổi mới; Báo cáo tham luận “*Khiếu kiện của người dân về đất đai và vai trò Ban Dân nguyện của Ủy ban Thường vụ quốc hội*” của tác giả Hà Công Long 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 – Đắk Lắk. Tác giả đề cập đến những dạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai thường gặp, nguyên nhân chủ yếu làm phát sinh tranh chấp, khiếu nại tố cáo và vai trò của ban dân nguyện trong giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; Bài viết “*Vai trò của pháp luật đất đai trong việc kiểm chế những cơn sốt đất*” của T.S Phạm Duy Nghĩa (2002) đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2002. Tác giả tập trung nghiên cứu về nhu cầu, chức năng và khả năng thực tế của pháp luật trong việc ổn định thị trường bất động sản; Bài viết “*Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt Nam*” của PGS.TS Phạm Hữu Nghị (2002) đăng trên tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 8/2002. Tác giả nghiên cứu về tình hình thực hiện chính sách đất đai, phân tích những hạn chế, thiếu sót, bất cập của chính sách và việc thực hiện chính sách đất đai, đồng thời tìm ra những nguyên nhân của tình trạng ấy và đề xuất quan điểm, phương hướng, giải pháp đổi mới nhằm đáp ứng yêu cầu của công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

+ Các công trình nghiên cứu ở nước ngoài trực tiếp về đề tài hầu như không đáng kể do sự khác biệt về chế độ sở hữu về đất đai cũng như cơ chế giải quyết tranh chấp về đất đai. Chỉ có một số bài viết đề cập riêng lẻ những vấn đề, khía cạnh khác nhau có liên quan đến đề tài nghiên cứu mà tác giả tham khảo đó là: Báo cáo của Đoàn công tác “*Nghiên cứu khảo sát về chính sách, pháp luật đất đai của Trung Quốc*” (2002), Báo cáo của Đoàn công tác của Ban Kinh tế trung ương “*Nghiên cứu, khảo sát chính sách, pháp luật đất đai của Đài Loan*” (2002), Bài viết của TS Nguyễn Ngọc Điện về “*Cấu trúc kỹ thuật của hệ thống pháp luật sở hữu bất động sản Việt Nam - một góc nhìn Pháp*”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 6/2007, Bài viết “*So sánh các yếu tố luật pháp của thị trường bất động sản*” của GS. Ulf

JENSEN, Trường Đại học Tổng hợp Lund (Thụy Điển). Các bài viết và báo cáo nói trên cho ta thấy những tương đồng trong chính sách và pháp luật giữa Việt Nam và một số nước có chung chế độ công hữu đất đai như Trung Quốc, những khác biệt trong chính sách của các nước về hình thức sử dụng đất; Dự án Strar-Vietnam: Cam kết WTO/BTA và vấn đề tranh chấp đất đai, nêu ra cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Singapore, nhiệm vụ mục tiêu của việc giải quyết tranh chấp đất đai, quy trình thu hồi đất, quy trình khiếu nại, cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai ở Singapore và phiên xét xử cũng như kinh nghiệm của Quốc tế về giải pháp giảm thiểu tranh chấp đất đai.

### **1.1.2. Đánh giá tình hình nghiên cứu**

Qua tìm hiểu về tình hình nghiên cứu có liên quan đến đề tài “**Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta**” nghiên cứu sinh đưa ra một số nhận xét sau:

- Các công trình có chung nhận xét: Từ nhiều năm nay, tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai của công dân diễn ra gay gắt, phức tạp ở hầu hết các địa phương trong cả nước, nhiều nơi đã trở thành điểm nóng. Do đó, đây là vấn đề đang được Đảng, Nhà nước và toàn xã hội quan tâm. Đứng trước tình hình như vậy, có khá nhiều các công trình nghiên cứu và bài viết liên quan đến vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai nói chung dưới nhiều góc độ khác nhau với nhiều cách tiếp cận khác nhau.

- Nhiều nhà nghiên cứu cho rằng, sự bất cập của hệ thống pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai làm cho việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại của công dân còn nhiều hạn chế, áp dụng pháp luật không thống nhất gây ra nhiều tranh cãi, quan điểm của các nhà nghiên cứu nhiều khi không thống nhất.

- Pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai thiếu tính ổn định, thường xuyên phải sửa đổi, bổ sung, văn bản hướng dẫn nhiều và có khi chồng chéo, mâu thuẫn nhau nên nhiều công trình vừa nghiên cứu, công bố thì một số kết quả nghiên cứu đã không còn tính thời sự nữa.

- Tuy có nhiều các công trình nghiên cứu và bài viết nhưng phần viết về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án không nhiều, chỉ là một phần trong các công trình nghiên cứu đó.

- Nhìn chung, các công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai đã làm giàu thêm kiến thức lý luận và thực tiễn về vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam chưa được nghiên cứu một cách tổng thể dưới góc độ nhìn từ thực tiễn qua công tác giải quyết tranh chấp đất đai của ngành tòa án nhân dân và đặc biệt là chưa có công trình nghiên cứu nào về vấn đề này ở cấp độ tiến sỹ.

Hay nói cách khác, nhìn nhận một cách tổng quan thì các công trình, các 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 tranh chấp đất đai và hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, khách quan mà thừa nhận rằng, từ cách tiếp cận hệ thống cho thấy, ở các công trình nghiên cứu vừa kể trên, mỗi tác giả, mỗi đề tài nghiên cứu mới chỉ tiếp cận vấn đề tranh chấp và hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai ở một góc độ, một quy định cụ thể nào đó của pháp luật thực định. Chẳng hạn, có những công trình chỉ nghiên cứu hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai thông qua con đường Tòa án, song lại chưa đề cập đến hoạt động này bằng con đường hành chính; chưa chú trọng và đánh giá cao vai trò của hoạt động hòa giải tranh chấp trong tiến trình này. Hoặc có những bài viết, những công trình nghiên cứu tiếp cận quyền sử dụng đất là quyền tài sản, trong đó quyền khiếu kiện các tranh chấp đất đai là quyền dân sự cần được pháp luật tôn trọng và được bảo vệ. Một vài công trình nghiên cứu khác nghiên cứu bản chất của tranh chấp đất đai thông qua việc phân biệt với khiếu nại, tố cáo... Cho đến nay, chưa có bất kỳ công trình nào nghiên cứu chuyên sâu về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai một cách toàn diện dưới góc độ lý luận và thực tiễn của vấn đề, các công trình nghiên cứu cũng chưa đặt nội dung nghiên cứu trong mối quan hệ giao thoa giữa các ngành luật. Đặc biệt, chưa có công trình nào nhận định

vấn đề từ khía cạnh thực tiễn thông qua việc điều tra, thu thập và tổng hợp số liệu ở các địa phương. Mặt khác, trong bối cảnh nền kinh tế - xã hội đang có những thay đổi liên tục và nhanh chóng thì các kết quả mà giới khoa học pháp lý nước ta đã đạt được vẫn cần tiếp tục được nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện.

Vì vậy, Luận án tiến sỹ với đề tài “*Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta*” là công trình được nghiên cứu ở cấp độ luận án tiến sỹ, trên cơ sở kế thừa và phát huy những kết quả cũng như thành công của các công trình nói trên. Theo đó, để có thể nghiên cứu một cách toàn diện cả về lý luận và thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật về tranh chấp đất đai nhằm đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai; đề tài này tập trung nghiên cứu và giải quyết những vấn đề chính là: cơ chế, chính sách pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai; đánh giá đúng thực trạng và những yếu tố ảnh hưởng đến giải quyết tranh chấp đất đai; trình tự, thủ tục và các quy định, quy trình giải quyết tranh chấp đất đai, để từ đó có thể đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và cơ chế áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án, góp phần tháo gỡ một số vướng mắc hiện nay còn gặp phải trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai nói chung làm cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai ngày càng có hiệu quả hơn, góp phần đem lại công bằng, ổn định xã hội.

## **1.2. Cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu**

### **1.2.1. Cơ sở lý thuyết**

Khi nghiên cứu đề tài về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta, nghiên cứu sinh sử dụng một số cơ sở lý thuyết như:

- Những quan điểm của Chủ nghĩa Mác – Lê-nin và tư tưởng Hồ Chí Minh; Chủ trương, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về chế độ sở hữu đất đai ở nước ta, về bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đảm bảo công bằng, ổn định xã hội.

- Quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa XHCN Việt Nam về chính sách đất đai, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và những

lĩnh vực có liên quan sao cho đồng bộ, khách quan đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế.

Đây là những quan điểm về Nhà nước mang tính chất chỉ đạo hoạt động xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đất đai, tranh chấp và giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam trong tình hình hiện nay.

- Đề tài tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta được nghiên cứu dưới góc độ các quy định của pháp luật về tranh chấp và giải quyết tranh chấp đất đai qua các thời kỳ để qua đó rút ra được những bất cập, thiếu sót của hệ thống pháp luật nhằm có giải pháp hoàn thiện, đảm bảo cho công tác giải quyết các tranh chấp đất đai trong cộng đồng dân cư ngày càng hiệu quả hơn.

Luận án được triển khai với hàng loạt câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu như sau:

**(1) Về khía cạnh lý luận:**

+ Câu hỏi nghiên cứu: Tranh chấp đất đai là gì?

Giả thiết nghiên cứu: Hiện nay có nhiều cách hiểu khác nhau về tranh chấp đất đai. Theo khoản 26, Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*. Đây là khái niệm có nội hàm rộng và chưa rõ ràng.

Kết quả nghiên cứu: Làm rõ về mặt học thuật cũng như về mặt pháp lý của khái niệm tranh chấp đất đai.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Đặc điểm của tranh chấp đất đai?

Giả thiết nghiên cứu: Đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt nên nó có những đặc điểm chung như những tranh chấp dân sự khác nhưng cũng có những đặc điểm riêng của nó.

Kết quả nghiên cứu: Làm sáng tỏ các đặc điểm riêng có của tranh chấp đất đai.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Hiện nay có những dạng tranh chấp đất đai nào?

Giả thiết nghiên cứu: Tranh chấp đất đai xảy ra phổ biến trên cả nước và phát sinh dưới nhiều dạng khác nhau, có thể là tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh

chấp khác có liên quan đến quyền sử dụng đất, v.v... Việc xác định quan hệ pháp luật nào là tranh chấp đất đai, quan hệ pháp luật nào là khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai còn nhiều lúng túng làm cho việc xác định thẩm quyền giải quyết gặp nhiều khó khăn.

Kết quả nghiên cứu: Nhận dạng và xác định được các dạng tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Những nguyên nhân nào dẫn đến tranh chấp đất đai?

Giả thiết nghiên cứu: Tranh chấp đất đai xảy ra ngày càng gay gắt và phức tạp đều do tác động của nhiều nguyên nhân khác nhau. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau.

Kết quả nghiên cứu: Tìm ra những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai, để làm cơ sở lý luận nhằm đưa ra những biện pháp giải quyết tranh chấp một cách thoả đáng, góp phần ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những tranh chấp đất đai có thể xảy ra.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Tranh chấp đất đai có tác động như thế nào đến đời sống kinh tế - xã hội?

Giả thiết nghiên cứu: đất đai là một loại tài sản đặc biệt, có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống con người. Các tranh chấp đất đai hiện nay mang nội dung kinh tế cũng như có ý nghĩa chính trị, do đó khi tranh chấp đất đai xảy ra ngày càng nhiều và có tính gay gắt thì không thể không có tác động đáng kể đến đời sống kinh tế - xã hội.

Kết quả nghiên cứu: Nêu lên và phân tích được những tác động của tranh chấp đất đai đối với đời sống kinh tế - xã hội.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Giải quyết tranh chấp đất đai là gì? Tại sao phải giải quyết tranh chấp đất đai? Có bao nhiêu hình thức để giải quyết tranh chấp đất đai?

Giả thiết nghiên cứu: Giải quyết tranh chấp đất đai là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn của hai hay nhiều bên trong quan hệ đất đai trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Nếu như việc phát sinh các tranh chấp là không thể

tránh khỏi thì việc giải quyết nó là vô cùng cần thiết. Qua việc giải quyết tranh chấp đất đai mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, lợi ích xã hội và của người sử dụng đất, mang lại sự ổn định trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của luật đất đai cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước được thực hiện một cách triệt để. Giải quyết tranh chấp đất đai có thể bằng hình thức hòa giải ở cơ sở, có thể bằng hình thức thông qua cơ quan hành chính hoặc bằng phán quyết của tòa án.

Kết quả nghiên cứu: Làm sáng tỏ khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai. Làm rõ tính cần thiết của việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và các hình thức được vận dụng để giải quyết tranh chấp.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Như thế nào là giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án?

Giả thiết nghiên cứu: Giải quyết tranh chấp đất đai có thể thực hiện bằng phương thức hành chính tại UBND hoặc có thể được giải quyết bằng phương thức tòa án. Khi giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức tòa án thì các thẩm phán chủ yếu phải vận dụng các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về dân sự để xác định thẩm quyền và giải quyết.

Kết quả nghiên cứu : Làm sáng tỏ khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Làm rõ tính cần thiết của việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án và phân biệt được thẩm quyền của UBND và của tòa án.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Quyền sử dụng đất là gì?

Giả thiết nghiên cứu: Do đất đai là một loại tài sản đặc biệt, người có quyền sử dụng đất lại không có quyền sở hữu đối với đất đai do đó, hầu hết các tranh chấp đất đai hoặc là trực tiếp, hoặc là gián tiếp đều liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất cụ thể là quyền gì, có phải là quyền sử dụng thông thường hay không thì vẫn còn nhiều tranh cãi.

Kết quả nghiên cứu: Phân tích, làm rõ như thế nào là quyền sử dụng đất. Xác định quyền sử dụng đất là một quyền đặc biệt, khác với các quyền sử dụng thông thường khác, nhằm góp phần làm rõ khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Việc giải quyết tranh chấp đất đai bị chi phối bởi những yếu tố nào?

Giả thiết nghiên cứu: Cũng như những tranh chấp thông thường khác, việc giải quyết tranh chấp đất đai sẽ bị chi phối bởi những yếu tố nhất định.

Kết quả nghiên cứu: Nêu ra được những yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai, thông qua đó có sự điều chỉnh thích hợp nhằm góp phần giải quyết ngày càng tốt hơn các tranh chấp đất đai phát sinh trong xã hội.

## **(2) Về khía cạnh pháp luật thực định:**

+ Câu hỏi nghiên cứu: Thế nào là pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai? Các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trước khi có Luật đất đai năm 2003 và quy định của pháp luật hiện hành như thế nào?

Giả thiết nghiên cứu: Nói đến pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, thường thì người ta hiểu rằng đó là những văn bản pháp luật dân sự hoặc hành chính được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình sử dụng đất đai. Ý thức được tầm quan trọng cũng như ý nghĩa của lãnh thổ, đất đai nên Nhà nước ta, qua từng thời kỳ lịch sử đều đã ban hành một hệ thống các văn bản pháp luật về việc giải quyết tranh chấp liên quan đến đất đai. Các văn bản này ra đời nhằm đáp ứng nhu cầu giải quyết các tranh chấp đất đai nảy sinh trong các thời kỳ lịch sử để ổn định kinh tế, trật tự, an toàn xã hội. Tuy nhiên, hiện nay nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai còn chưa mang lại hiệu quả như mong muốn là có một phần do hệ thống pháp luật còn chưa thống nhất, thiếu tính đồng bộ, chồng chéo lẫn nhau.

Kết quả nghiên cứu: Thông qua việc so sánh, đối chiếu các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai qua các thời kỳ, tìm ra đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong từng thời kỳ.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta có những nguyên tắc nào?

Giả thiết nghiên cứu: Việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án phải tuân theo những nguyên tắc nhất định, nó được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng

chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án.

Kết quả nghiên cứu: Nêu ra được những nguyên tắc cần phải tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Pháp luật có quy định như thế nào về thẩm quyền, trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai?

Giả thiết nghiên cứu: Tranh chấp đất đai cũng là một trong những tranh chấp dân sự. Do đó, khi tòa án thụ lý giải quyết phải xác định chính xác thẩm quyền và phải tuân theo những trình tự, thủ tục tổ tụng nhất định.

Kết quả nghiên cứu: Phân biệt được thẩm quyền giữa UBND và tòa án, xác định loại tranh chấp nào thì thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân. Nêu ra và phân tích được những quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án giúp cho việc áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp đất đai chính xác, hiệu quả.

+ Câu hỏi nghiên cứu: Thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án những năm gần đây như thế nào? Khi áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh chấp đất đai thì có những vướng mắc gì?

Giả thiết nghiên cứu: Hàng năm, ngành tòa án nhân dân giải quyết hàng ngàn vụ tranh chấp đất đai hoặc các tranh chấp khác có liên quan đến đất đai nhưng nhiều khi hiệu quả không cao, thiếu tính thống nhất, có tình trạng hiểu và sử dụng pháp luật không thống nhất, khi áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai thì phát sinh nhiều vướng mắc. Cùng một dạng tranh chấp nhưng ở những địa phương khác nhau và các cấp tòa án khác nhau thì có cách giải quyết khác nhau, áp dụng pháp luật khác nhau.

Kết quả nghiên cứu: Thông qua thực tiễn giải quyết một số vụ án tranh chấp đất đai để so sánh, phân tích, nhận xét và từ đó nêu ra được những bất cập, vướng mắc khi áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án.

### **(3) Đề xuất, kiến nghị:**

Câu hỏi nghiên cứu: Với những bất cập, vướng mắc đã nghiên cứu được thì cần phải có giải pháp gì để hoàn thiện pháp luật?

Giả thuyết nghiên cứu: Hiện nay, ở Việt Nam việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai còn nhiều vướng mắc nhưng chưa có công trình nghiên cứu nào đưa ra được các giải pháp một cách cụ thể, toàn diện, đầy đủ và hợp lý để khắc phục những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành.

Kết quả nghiên cứu: Đề xuất được một số giải pháp tích cực cho việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, nhìn từ góc độ áp dụng pháp luật; kiến nghị hướng dẫn việc thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở một số lĩnh vực cụ thể nhằm tháo gỡ vướng mắc, đảm bảo tính minh bạch của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, góp phần ổn định xã hội, giữ gìn thuần phong, mỹ tục của dân tộc, đáp ứng nhu cầu hội nhập hiện nay.

### **1.2.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để làm rõ các vấn đề nghiên cứu, luận án được xử lý trên cơ sở phương pháp luận là Chủ nghĩa duy vật biện chứng và Chủ nghĩa duy vật lịch sử. Đây là phương pháp luận khoa học được vận dụng nghiên cứu trong toàn bộ luận án để đánh giá khách quan về hệ thống pháp luật thực định trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta.

Theo đó, luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu như: Phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn; phương pháp phân tích và tổng hợp; phương pháp hệ thống; phương pháp luật học so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp lịch sử cụ thể... Cụ thể:

- *Phương pháp thống kê*: Phương pháp này được tác giả sử dụng chủ yếu ở chương 1 và chương 4 để đưa ra đánh giá về tình hình nghiên cứu của luận án và thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai của ngành tòa án.

- *Phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn*: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận án. Cụ thể, tác giả sử dụng lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai để phân tích, đánh giá về pháp luật thực định

và thực tiễn các hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta; từ đó, khái quát lên thành những vấn đề có tính lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án (Chương 2, Chương 3); kết hợp lý luận và thực tiễn làm cơ sở đề xuất các phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta hiện nay (Chương 4)...

- *Phương pháp phân tích và tổng hợp*: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận án. Cụ thể là được sử dụng để phân tích các quy phạm pháp luật, đi sâu vào tìm tòi, trình bày, các quan điểm, nhận xét về vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai, các quy định và thực tiễn của công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; khái quát lại để phân tích, rút ra những cái thuộc về bản chất của các hiện tượng, các quan điểm, quy định và hoạt động thực tiễn này (Chương 2, Chương 3); từ đó rút ra các đánh giá, kết luận và kiến nghị phù hợp nhằm tiếp tục xây dựng và hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta (Chương 4).

- *Phương pháp hệ thống* được sử dụng xuyên suốt toàn bộ luận án nhằm trình bày các vấn đề, các nội dung trong luận án theo một trình tự, một bố cục hợp lý, chặt chẽ, có sự gắn kết, kế thừa, phát triển các vấn đề, các nội dung để đạt được mục đích, yêu cầu đã được xác định cho luận án.

- *Phương pháp so sánh*: Phương pháp này chủ yếu được sử dụng tại Chương 2 của luận án. Cụ thể là được vận dụng trong việc so sánh các quy định của pháp luật qua các thời kỳ lịch sử khác nhau. Ngoài ra, tác giả cũng sử dụng phương pháp này để tham khảo pháp luật về đất đai và quy trình, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai ở Trung Quốc và Singapore; rút ra những điểm chung, những khác biệt về quy định của pháp luật trong lĩnh vực này.

### **1.2.3. Về hướng tiếp cận của đề tài**

+ Luận án sẽ kế thừa (có chọn lọc, phân tích và bình luận) các kết quả nghiên cứu đã được công bố trước đề tài này trên cơ sở tập hợp, hệ thống ở mức đầy đủ

nhất có thể đối với các công trình khoa học có liên quan đến tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta hiện nay.

+ Bên cạnh việc nghiên cứu trực tiếp các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai, luận án sẽ tập trung ưu tiên hướng nghiên cứu vào thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta thời gian khoảng 7 năm trở lại đây, đánh giá những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc cùng với những ưu điểm, hạn chế trong hoạt động này để rút ra các kiến nghị nhằm hạn chế tối đa các khó khăn, vướng mắc.

+ Trên cơ sở phương hướng đề ra, luận án đưa ra các giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai hiện nay ở nước ta nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, giúp cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai của ngành tòa án ngày càng có hiệu quả hơn, đảm bảo tính công bằng xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

### **Kết luận chương 1**

1. Phân tích, đánh giá các công trình đã được các tác giả khác nghiên cứu, có liên quan đến đề tài để xác định được các công trình khoa học trước đây đã giải quyết được những nội dung gì liên quan đến đề tài tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta. Trên cơ sở đó, kế thừa, phát huy và tìm ra những vấn đề mà đề tài cần nghiên cứu, góp phần hoàn thiện pháp luật và hướng dẫn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai một cách thống nhất đáp ứng được xu thế phát triển và hội nhập hiện nay.

2. Qua các nội dung đã trình bày cho thấy, pháp luật tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai là vấn đề đã được nhiều tác giả quan tâm nghiên cứu ở nhiều góc độ khác nhau. Các công trình nghiên cứu đã góp phần hoàn thiện pháp luật về đất đai và về giải quyết tranh chấp đất đai.

Tuy nhiên, vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam chưa được nghiên cứu một cách tổng thể dưới góc độ nhìn từ thực tiễn áp dụng pháp luật qua công tác giải quyết tranh chấp đất đai của ngành tòa án nhân dân và đặc biệt là chưa có công trình nghiên cứu nào về vấn đề này ở cấp độ tiến sỹ.

3. Để đạt được mục đích nghiên cứu của luận án thì tác giả dựa trên cơ sở lý thuyết về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai kết hợp với đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật để triển khai nghiên cứu, sử dụng, kết hợp linh hoạt các phương pháp nghiên cứu phù hợp với từng chương, từng mục của luận án.

## **CHƯƠNG 2: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM**

Đối với mỗi quốc gia, đất đai là hiện thân của chủ quyền, của lãnh thổ, là nguồn tài nguyên quý giá và trở thành nguồn nội lực cho sự nghiệp phát triển kinh tế, xã hội, an ninh và quốc phòng. Đối với mỗi người dân, vượt xa hơn ý nghĩa đất đai là nơi ăn, chốn ở, nguồn sống, nguồn việc làm, là tư liệu sản xuất không gì thay thế được trong sản xuất nông, lâm nghiệp, là tư liệu lao động chung trong các ngành sản xuất khác thì ở khía cạnh kinh tế, đất đai đối với mỗi người dân đã và đang trở thành một phương thức tích lũy của cải lâu dài và vững chắc nhất. Chúng không chỉ phục vụ cho các mục đích hiện hữu do nhu cầu của đời sống hàng ngày và cho các nhu yếu khác nhau của mỗi người, mà chúng đã trở thành loại tài sản đặc biệt, hàng hóa đặc biệt trao đổi, lưu thông trên thị trường dưới sự tác động mạnh mẽ của các quy luật của thị trường.

Xã hội ngày càng phát triển, theo đó, các quan hệ đất đai cũng ngày càng được thiết lập đa dạng và phong phú hơn cả bề rộng lẫn chiều 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 nhanh chóng ở phạm vi quy mô cũng như độ phức tạp của nó. Kéo theo đó, các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ cũng phát sinh và phát triển theo chiều hướng đa dạng và phức tạp về tính chất, mức độ và ngày càng phổ biến hơn.

Dẫu vẫn hiểu và ý thức được rằng, tranh chấp đất đai là hiện tượng xuất hiện bình thường trong đời sống xã hội, ở mọi thời kỳ lịch sử và chúng cũng tồn tại ở bất kỳ chế độ sở hữu nào, song điều không thể phủ nhận được rằng, ở mỗi quốc gia khác nhau, với chế độ chính trị khác nhau, đặc biệt là với chế độ sở hữu về đất đai khác nhau thì tính chất, đặc điểm của tranh chấp đất đai xảy ra cũng có đặc điểm không giống nhau, và điều quan trọng hơn là sự chi phối của chủ thể sở hữu đối với việc giải quyết các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng về tranh chấp cũng hết sức khác nhau.

Với nhận thức nêu trên, việc nghiên cứu bản chất của quyền sử dụng đất trong bối cảnh đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc nghiên cứu tính đặc thù của tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án ở Việt Nam hiện nay.

## **2.1. Các khái niệm: Quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai**

### **2.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất**

Đất đai là một bộ phận không thể tách rời với lãnh thổ quốc gia. Ngoài ý nghĩa là cơ sở vật chất thì lãnh thổ còn có ý nghĩa đối với việc tồn tại và duy trì một ranh giới quyền lực nhà nước trong một cộng đồng dân cư nhất định. Không chỉ có vậy, đối với con người, nếu được khai thác, sử dụng hợp lý, đất đai là một tài nguyên vô tận, trở thành một loại tư liệu sản xuất có giới hạn về không gian, diện tích nhưng vô hạn về thời gian sử dụng và khả năng sinh lời. Chính bởi vậy, nhằm đảm bảo cho việc quản lí và khai thác tối đa các lợi ích mà đất đai mang lại cho con người, pháp luật của nước ta cũng có những quy định chặt chẽ về quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình nhằm xác lập cho những người trực tiếp sử dụng đất những quyền và lợi ích nhất định, tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho người sử dụng đất phát huy năng lực tự chủ trong quá trình sử dụng đất. Cụ thể:

Hiến pháp 1992 tại Điều 17 của nước ta quy định:

*“Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.*

*Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài.*

*Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật”*

Hiện thực hóa quy định của đạo luật gốc, Luật Đất đai 2003 tại Điều 5 khẳng định rõ hơn quyền sở hữu đất đai. Theo đó, khoản 1 Điều 5 Luật này khẳng định: Toàn bộ đất đai trong phạm vi cả nước thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Cùng với đó, với vai trò chủ sở hữu đại diện, Nhà nước có quyền

định đoạt đất đai thông qua hàng loạt các quyền như: quyền quyết định mục đích, thời hạn, hạn mức sử dụng đất; quyền phân bổ đất đai thông qua các hoạt động giao đất cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thực hiện quản lí nhà nước ở cả phương diện hành chính và kinh tế thông qua việc điều tiết các nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất, điều tiết các thu nhập đối với người sử dụng đất và thực hiện quyền giải quyết các tranh chấp, bất đồng, các khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Với các quy định cụ thể nêu trên của pháp luật hiện hành cho thấy, quyền sử dụng đất trong trường hợp này là một trong ba quyền năng của quyền sở hữu đó là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai theo cách tiếp cận truyền thống từ Cổ luật La Mã về quyền sở hữu tài sản. Theo đó, khi một tài sản được xác định thuộc quyền sở hữu của ai thì người đó có quyền được chi phối đối với tài sản đó theo cách riêng của mình để thỏa mãn cho nhu cầu của họ. Việc tiến hành khai thác, sử dụng tài sản nhằm để hưởng thụ những giá trị do tài sản đó mang lại là một trong những cách thức chi phối của người có quyền sở hữu tài sản, miễn sao quá trình thực hiện quyền sử dụng tài sản phục vụ cho lợi ích của mình phải không được vượt ra khỏi phạm vi pháp luật quy định. Với ý nghĩa đó, quyền sử dụng tài sản là một trong những cách thức thực hiện quyền sở hữu tài sản. Pháp luật Việt Nam cũng tiếp cận quyền sở hữu tài sản từ quan điểm gốc rễ này. Cụ thể, Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2005 cũng đã ra khái niệm về quyền sở hữu: “*Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật*”. Từ cơ sở pháp lý nền tảng nêu trên hoàn toàn cho phép chúng ta có cách tiếp cận đối với quyền sở hữu, quyền sử dụng của những tài sản cụ thể (trong đó có tài sản là đất đai) một cách tương tự. Theo đó, người có quyền sở hữu đối với tài sản là đất đai cũng có ba quyền năng quan trọng: quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai và quyền định đoạt đất đai. Trong các quyền năng cơ bản nêu trên của chủ sở hữu đối với đất đai thì quyền có vai trò quan trọng và ý nghĩa quyết định trong việc chuyển hóa đất đai từ một tài sản tự nhiên thuần túy và ở dạng “*tiềm năng*”, “*nguyên thủy*” trở thành tài sản có giá trị và giá trị sử dụng cụ thể để đáp ứng cho nhu cầu của con người và sự phát triển của

xã hội, quyền có vai trò thực hiện hóa ý đồ của chủ sở hữu đất đai, làm cho đất đai có giá trị về mặt kinh tế đó là quyền sử dụng đất.

Khi xem xét và tiếp cận quyền sử dụng đất trong mối quan hệ với quyền sở hữu đất đai cho chúng ta thấy, quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu và bị chi phối bởi quyền sở hữu đối với đất đai. Ở các nước duy trì chế độ sở hữu tư nhân về đất đai thì quyền sử dụng đất là một quyền năng của quyền sở hữu và không tách rời quyền sở hữu. Người có quyền sử dụng đất cũng đồng thời là người có quyền sở hữu chính mảnh đất đó. Trong quá trình sử dụng đất và thực hiện các quyền đối với đất, họ cũng đồng thời là người có quyền quyết định số phận pháp lý đối với mảnh đất thuộc quyền sở hữu của mình. Khác với các nước thực hiện quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai nêu trên, ở các nước duy trì chế độ sở hữu Nhà nước hay chế độ sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu thì quyền sử dụng đất được tiếp cận có phần khác biệt hơn. Theo đó, quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không là phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không là dựa trên cơ sở sự chuyển giao hoặc cho phép của Nhà nước mới có được. Tuy nhiên, trong quá trình khai thác và sử dụng đất ấy, quyền sử dụng đất của mỗi chủ thể lại mang tính độc lập tương đối, chúng được thoát ly ra khỏi quyền sở hữu và trở thành một chế định độc lập trong quan hệ với Nhà nước và chủ thể khác, người có quyền sử dụng đất được Nhà nước xác lập có quyền chủ động khai thác và sử dụng cho các nhu cầu và mục đích khác nhau.

Bằng các quy định về quyền sở hữu đất đai ghi nhận tại Điều 17 Hiến pháp 1992 và Điều 5 Luật đất đai năm 2003), Nhà nước đã trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức và cá nhân thông qua các hình thức nhận giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất và họ trở thành

người có quyền sử dụng đất chứ không phải người có quyền sở hữu đất đai. Khi chuyển giao đất cho người sử dụng đất, tùy thuộc vào các hình thức sử dụng đất khác nhau mà Nhà nước cho phép các chủ thể sử dụng đất khác nhau được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Theo từ điển giải thích Luật học thì : *“Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất”* [93, tr.59]. Theo định nghĩa này thì quyền sử dụng đất của Nhà nước không được thực hiện trực tiếp bởi Nhà nước mà gián tiếp thực hiện qua chủ thể là người sử dụng đất, là người được Nhà nước cho phép sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý khác nhau và trao cho họ những quyền và nghĩa vụ pháp lý cụ thể trong quá trình khai thác quyền sử dụng đất. Và như vậy, những giá trị và khả năng sinh lợi của đất, những thuộc tính có ích trên từng mảnh đất và ở phạm vi toàn bộ đất đai của quốc gia có được khai thác và sử dụng có hiệu quả hay không là tùy thuộc vào Người sử dụng đất – người trực tiếp thực hiện quyền sử dụng đất theo ý đồ của Nhà nước. Tuy nhiên, không phải bất kỳ chủ thể nào cũng có thể trở thành chủ thể sử dụng đất, cũng đương nhiên có quyền sử dụng đất, mà quyền đó phụ thuộc vào sự cho phép của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu. Đến đây có thể thấy rằng quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc (nếu xem xét chúng với ý nghĩa một trong ba quyền năng của chủ sở hữu) và vừa mang tính độc lập (nếu xem xét chúng với ý nghĩa là quyền khai thác trực tiếp các giá trị của đất của từng chủ thể sử dụng đất cụ thể). Tuy không đồng nhất giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất nhưng quyền sở hữu đất đai được chủ sở hữu đất đai chuyển giao cho người sử dụng đất thực hiện và trở thành một loại quyền tài sản thuộc về người sử dụng đất [92, tr.82-83]. Về điểm này, PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa cho rằng: *“Phải thừa nhận quyền sử dụng đất của cá nhân và tổ chức là quyền tài sản tư, cần được Nhà nước tôn trọng và bảo hộ. Điều đó không có nghĩa là phải thay đổi sở hữu về đất đai. Sáng tạo ra khái*

*niệm quyền sử dụng đất cả người Việt Nam và người Trung Quốc dường như đã tạo ra một khái niệm sở hữu kép, một khái niệm sở hữu đa tầng: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, song quyền sử dụng đất lại thuộc về cá nhân hoặc tổ chức” [32, tr.64].*

Như vậy, chủ thể thực hiện QSDĐ với tư cách là chủ thể sử dụng đất chứ không phải với tư cách chủ sở hữu. Với tư cách là người đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai thông qua các quyền năng được pháp luật ghi nhận và đảm bảo thực hiện, đó là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Tuy nhiên, không phải tự bản thân nhà nước trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai để khai thác những thuộc tính vốn có của đất mà Nhà nước giao cho NSDD sử dụng tức là giao cho NSDD một trong 3 quyền năng của mình đó là QSDĐ. Nằm trong tay QSDĐ diện tích đất mà nhà nước giao cho, bên cạnh QSDĐ ổn định, lâu dài, NSDD còn được thực hiện các giao dịch QSDĐ của mình như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn,.. bằng giá trị QSDĐ nhằm đảm bảo quyền lợi thiết thực cho mình. Để đảm bảo các quyền trên của NSDD được thực hiện trên thực tế, pháp luật nước ta cũng xác lập tiền đề và điều kiện để QSDĐ của mỗi người dân được đảm bảo. Từ đây, chế định về QSDĐ được hình thành.

Từ những phân tích trên ta có khái niệm: ***Quyền sử dụng đất là chỉ những khả năng của một chủ thể được thực hiện hoặc được hưởng những quyền nhất định khi khai thác và sử dụng đất để phục vụ cho các nhu cầu khác nhau của đời sống xã hội. Những quyền đó được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế.***

Từ khái niệm trên ta có thể thấy chế định QSDĐ có những đặc trưng sau:

*Thứ nhất*, chế định QSDĐ phát sinh trên cơ sở chế độ sở hữu đất đai. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu, nhà nước có quyền định đoạt toàn bộ vốn đất đai trên phạm vi cả nước. Nhà nước có quyền năng của một sở hữu chủ đối với tài sản là đất đai tuy nhiên riêng QSDĐ nhà nước lại giao cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng. Như vậy, QSDĐ được chuyển giao từ chủ sở hữu toàn dân sang người đại diện là Nhà nước và từ đó người đại diện giao QSDĐ cho các cá

nhân, hộ gia đình, tổ chức. Trong quá trình sử dụng diện tích đất mà nhà nước giao cho, NSDD được phép thực hiện các quyền trong phạm vi luật định.

*Thứ hai*, quyền sử dụng đất của NSDD mang tính phụ thuộc vào Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu.

Vì quyền sử dụng đất của người sử dụng có được từ Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện nên trong quá trình sử dụng đất, nhà nước có quyền đặt ra những yêu cầu và điều kiện mà NSDD phải tuân theo. Với tài sản thông thường, chủ thể có quyền sử dụng tài sản sẽ đồng thời có quyền chiếm hữu và định đoạt tài sản đó theo ý chí của mình miễn là việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đó không gây thiệt hại và làm ảnh hưởng tới lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Tuy nhiên, đối với tài sản là QSDĐ, do đây là một loại tài sản đặc biệt với đại diện chủ sở hữu là Nhà nước, NSDD chỉ được chuyển giao QSDĐ chứ không phải toàn bộ quyền năng của một chủ sở hữu cho nên Nhà nước có quyền đưa ra những điều kiện và yêu cầu đối với NSDD để đảm bảo cho QSDĐ thực sự phát huy giá trị của nó. Đến đây có thể nhận thấy rằng, quyền sử dụng đất của NSDD mang tính phụ thuộc vào Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện. Nếu như quyền sử dụng đất của Nhà nước mang tính gián tiếp và trừu tượng thì ngược lại, quyền sử dụng đất của người sử dụng lại mang tính trực tiếp và cụ thể [92, tr.92-96].

*Thứ ba*, quyền sử dụng đất của NSDD mang tính độc lập tương đối với quyền sở hữu đại diện của Nhà nước về đất đai.

Điều 181 BLDS 2005 quy định: “*quyền tài sản là quyền giá trị được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ*”. Như vậy, là một quyền tài sản, QSDĐ có thể là đối tượng của nhiều giao dịch dân sự như chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cầm cố,... Những quyền này tạo điều kiện cho NSDD phát huy tính năng động, tự chủ trong quá trình sử dụng đất. Những quy định này cũng đảm bảo cho người có QSDĐ có điều kiện khai thác tốt tiềm năng đất đai, đẩy nhanh quá trình tích tụ, tập trung đất đai vào tay những người có khả năng kinh doanh, sản xuất từ đó góp phần cơ cấu lại nền kinh tế nông thôn, thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, điều tiết thị trường đúng với chủ trương,

định hướng của Đảng và Nhà nước ta hiện nay. Tiếp cận theo hướng này, đã có nhiều quan điểm đồng tình, theo đó, quyền sử dụng đất được coi là một loại hàng hóa đặc biệt: *“Quyền sử dụng đất hiện nay được quan niệm là loại hàng hóa đặc biệt, được lưu chuyển đặc biệt trong khuôn khổ các quy định của pháp luật”* [92, tr.24]. Quyền sử dụng đất là một loại quyền dân sự đặc thù vì: Quyền sử dụng đất là quyền về tài sản mà nó gắn liền với một loại tài sản đặc biệt là đất đai; Phạm vi chủ thể tham gia bị hạn chế; Hình thức, thủ tục thực hiện các quyền năng của người sử dụng đất được pháp luật quy định chặt chẽ [Xem thêm: 35].

Từ các phân tích và nhận định nêu trên cho thấy rằng quyền sử dụng đất dù được chế định với ý nghĩa là một trong các quyền cơ bản của quyền sở hữu đất đai hay quyền sử dụng đất được chế định với ý nghĩa là một quyền độc lập của người sử dụng đất thì suy cho cùng, quyền sử dụng đất ở Việt Nam cũng được phát sinh trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Sự đa dạng về nội dung quyền sử dụng đất là phụ thuộc chủ yếu vào chế độ sở hữu. Xét cho cùng, quyền sử dụng đất là quyền phái sinh, quyền thứ hai, quyền phụ thuộc vào ý chí của chủ sở hữu đất đai. Điều này cũng minh chứng rõ vì sao, khi nghiên cứu các chế định cụ thể về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, các quyền của người sử dụng đất luôn thể hiện mối quan hệ gắn bó mật thiết, bị chi phối, ràng buộc chặt chẽ với quyền sở hữu; theo đó, Nhà nước với vai trò chủ sở hữu đại diện của mình luôn thể hiện sự định hướng, quản lý, kiểm soát và thậm chí là thể hiện sự can thiệp sâu vào trò của mình đối với các chủ thể khi thực hiện quyền sử dụng đất.

Có thể khẳng định rằng, nghiên cứu bản chất của QSDĐ nói chung và bản chất của QSDĐ trong các giao dịch dân sự và thương mại nói riêng có ý nghĩa thiết thực trong việc luận giải sâu sắc hơn ở cả phương diện lý luận và thực tiễn về tranh chấp đất đai. Cụ thể, QSDĐ với ý nghĩa là một quyền phái sinh trên cơ sở quyền sở hữu đại diện của Nhà nước về đất đai cho phép chúng ta nhận định được mức độ can thiệp và sự chi phối của Nhà nước với vai trò là chủ sở hữu đại diện trong quan hệ tranh chấp đất đai và tính đặc thù trong việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án nói riêng. Theo đó, có những

tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai, đặc biệt là những tranh chấp gắn chặt với yếu tố lịch sử, tranh chấp mà tính chất và sự ảnh hưởng của chúng có tính chất lan tỏa ở phạm vi diện rộng, tác động lớn đến đời sống kinh tế, chính trị, xã hội thì khi Tòa án giải quyết, một mặt tuân thủ các quy định của pháp luật để giải quyết, song mặt khác, phải đặt chúng trong mối quan hệ giữa hiện tại với lịch sử, giữa tính chất của tranh chấp với tình hình chính trị xã hội để có những phán quyết vừa minh bạch, khách quan, vừa hài hòa giữa pháp luật, đạo lý và tình người, góp phần ổn định đời sống, tinh thần cho người dân, gắn với trật tự, an toàn xã hội. Đây chính là sự chi phối của ý chí Nhà nước với vai trò là chủ sở hữu đại diện được hiện thực hóa bởi quyền hạn và nhiệm vụ của những người "cầm cân nảy mực" đó là cán bộ Thẩm phán khi thực hiện hoạt động xét xử. Mặt khác, nghiên cứu QSDĐ với ý nghĩa là một loại tài sản cho phép chúng ta thấy được nhu cầu và đòi hỏi khách quan từ hệ thống pháp luật về sự cần thiết phải ghi nhận QSDĐ vận hành một cách bình thường như các tài sản khác trong nền kinh tế thị trường. Theo đó, Nhà nước với vai trò "kiến tạo" tạo sân chơi pháp lý bình đẳng và an toàn cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ đất đai cần phải có những thiết chế thu tiền, thanh toán, an toàn và hiệu quả cho các bên tham gia quan hệ đất đai. Và một khi QSDĐ được pháp luật xác lập đầy đủ cơ sở pháp lý, người có QSDĐ có đủ tư cách trở thành chủ thể trong các quan hệ đất đai thì bất kỳ một ngoại lệ nào nhằm can thiệp sâu vào quá trình xác lập, thực hiện các quan hệ đó đều là sự can thiệp không cần thiết và là những rào cản cần phải được xóa bỏ. Quán triệt được tinh thần này có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc định hướng cho các cán bộ Tòa án, đặc biệt là Thẩm phán khi xét xử các tranh chấp đất đai, đặc biệt là các tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên cơ sở tôn trọng các thỏa thuận, các cam kết và quyền tự do Hợp đồng là cái gốc để định hướng giải quyết vụ việc. Tránh tình trạng "Hình sự hóa các quan hệ dân sự".

### **2.1.2. Khái niệm tranh chấp đất đai**

Trải qua nhiều giai đoạn lịch sử với những chính sách pháp luật đất đai khác nhau, cho dù đất đai là tài sản thuộc sở hữu tư nhân, hay chỉ được giao quyền sử

dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân...thì ở nước ta, hiện tượng TCĐĐ vẫn xảy ra phổ biến, diễn biến phức tạp, ảnh hưởng xấu đến công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và việc sử dụng đất nói riêng, gây ra nhiều bất ổn nhất định đối với đời sống kinh tế - xã hội. Nhà nước phải ban hành nhiều quy định pháp luật để giải quyết vấn đề trên. Vậy TCĐĐ là gì? Khái niệm này tưởng chừng đơn giản nhưng lại có nhiều ý nghĩa trong việc phân định thẩm quyền, xác định nội dung cần giải quyết đối với các TCĐĐ...

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” [96, 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” [102, tr.808].

Trong đời sống xã hội có nhiều loại tranh chấp khác nhau, tùy theo loại tranh chấp mà có các khái niệm khác nhau như: 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... Tiếp cận ở góc độ pháp lý thì 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 [Xem 93]. Vậy, tranh chấp đất đai là gì? Có thể khẳng định rằng, Trước khi Luật Đất đai 2003 ra đời, thuật ngữ “TCĐĐ” chưa được chính thức giải thích, mà chủ yếu là chỉ được “hiểu ngầm” qua các quy định của pháp luật về giải quyết TCĐĐ, quy định về giải quyết các tranh chấp khác có liên quan đến quyền sử dụng đất. Lần đầu tiên tại khoản 26 Điều 4 của Luật Đất đai 2003 đã định nghĩa “TCĐĐ là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”. Tuy nhiên, quy định trên đã lấy một thuật ngữ đang cần làm rõ nội hàm là cụm từ “tranh chấp” để định nghĩa cho một khái niệm có nội hàm tương tự “TCĐĐ”. Việc định nghĩa như vậy chưa thể hiện được tính khoa học cao.

Theo khái niệm này, đối tượng tranh chấp trong TCĐĐ là *quyền và nghĩa vụ* của NSDD. Nhưng, đây là tranh chấp tổng thể các quyền và nghĩa vụ hay chỉ là tranh chấp từng quyền và nghĩa vụ “đơn lẻ” của NSDD do pháp luật đất đai quy định, hay bao gồm cả tranh chấp những quyền và nghĩa vụ mà NSDD có được khi tham gia vào các quan hệ pháp luật khác cho đến nay vẫn chưa được chính thức xác định. Bên cạnh đó, chủ thể tranh chấp vốn được gọi là “hai hay nhiều bên” cũng không được xác định rõ ràng: chỉ bao gồm NSDD hay là tất cả các chủ thể có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của NSDD trong quan hệ TCĐĐ? Chính sự chung chung này đã khiến cho nội dung của TCĐĐ nhiều lúc được mở rộng tối đa ở mức độ có thể.

Các nhà khoa học pháp lý đã đưa ra định nghĩa về TCĐĐ như sau: “*TCĐĐ là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai*” [92, tr.455]. Theo quan điểm này thì TCĐĐ là một khái niệm có nội hàm tương đối rộng, trong đó: các chủ thể tham gia quan hệ tranh chấp là các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai bao gồm Nhà nước và người sử dụng đất; đối tượng của TCĐĐ là tất cả những xung đột về lợi ích, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể là Nhà nước và người sử dụng đất.

Dẫn chiếu tới quy định của Luật Đất đai năm 2003 về giải quyết TCĐĐ chúng ta có thể thấy, các chủ thể tham gia TCĐĐ chỉ bao gồm những người sử dụng đất. Mặc dù, Điều 135 và Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003 sử dụng cả hai khái niệm “TCĐĐ” và “tranh chấp quyền sử dụng đất” nhưng chúng ta phải khẳng định rằng khái niệm “TCĐĐ” rộng hơn khái niệm “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Chính do chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam nên nội dung chính của quan hệ TCĐĐ chỉ bó hẹp lại là tranh chấp về QSDĐ. Nhà nước không thừa nhận và đứng ra là một bên chủ thể ngang hàng với người sử dụng đất trong các vụ TCĐĐ. Theo đó, nếu người sử dụng đất thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng bởi các quyết định của cơ quan nhà nước, hành vi hành chính của cán bộ công chức thì có quyền khiếu nại theo thủ tục khiếu nại, tố cáo.

Ở một khía cạnh khác, khoản 26 Điều 4 Luật Đất đai 2003 cũng có thể được

hiểu ở phạm vi khác. Cụ thể, TCĐĐ là tranh chấp về “quyền” và tranh chấp về “nghĩa vụ” liên quan đến đất đai của người hiện đang quản lý, sử dụng đất với những người có liên quan trong quan hệ đất đai. Theo đó, tất cả các giao dịch dân sự giữa các chủ thể mà đối tượng của giao dịch đó là đất đai, quyền và nghĩa vụ về đất đều được hiểu là quan hệ đất đai. Và theo cách hiểu này, các tranh chấp liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng về đất đai sẽ được hiểu là tranh chấp đất đai, chẳng hạn tranh chấp về nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hay tranh chấp về quyền yêu cầu trả công trong hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng đất... Rõ ràng, các tranh chấp dạng này là những tranh chấp dân sự thuần túy, và thực tiễn các vụ việc này đều không được các cơ quan hành chính thụ lý mà được Tòa án nhân dân thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tiếp đó, “Quan hệ đất đai” được hiểu là quan hệ giữa người với người trong việc sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai [Xem 92], trong đó có cả các chủ thể là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai. Nếu hiểu một cách thuần túy tranh chấp đất đai là tranh chấp “giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai” thì có nghĩa là sẽ có loại tranh chấp đất đai giữa cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai với người sử dụng đất. Điều này là hoàn toàn mâu thuẫn với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Bởi lẽ, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý với tư cách đại diện chủ sở hữu. Trong quá trình quản lý đó, Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất, giao một phần diện tích đất cho các cơ quan, trong đó có Ủy ban nhân dân các cấp để làm trụ sở phục vụ hoạt động quản lý xã hội. Người sử dụng đất, nếu không nhất trí với cơ quan Ủy ban nhân dân về việc quản lý, sử dụng đối với một diện tích đất cụ thể nào đó, chỉ có quyền đề nghị Nhà nước xem xét lại việc giao đất đó đã thực sự công bằng, hợp lý hay chưa, chứ không có quyền tranh chấp diện tích đất đó với cơ quan Ủy ban nhân dân.

Như vậy, định nghĩa tranh chấp đất đai theo khoản 26 Điều 4 Luật Đất đai 2003 do có nội hàm rất rộng nên đã gây nhiều cách hiểu không chính xác. Nhiều quan điểm đã đồng tình với cách hiểu rằng, tranh chấp đất đai là tranh chấp phát

sinh giữa các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ trong quá trình quản lý và sử dụng đất [94, tr.74]. 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 tranh chấp đất đai một cách chung chung [Xem: 56]. Vì vậy, theo chúng tôi, tranh chấp đất đai, tự thân khái niệm đã nói lên nội hàm của khái niệm. Theo đó, tranh chấp đất đai 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. 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.

Như vậy, nên hiểu tranh chấp đất đai 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, vì làm rõ khái niệm tranh chấp đất đai có thể giúp xác định chính xác đối tượng tranh chấp trong tranh chấp đất đai, góp phần áp dụng pháp luật một cách chính xác và thống nhất, góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai, tránh được trường hợp quy định của luật này chòng chéo lên quy định của luật kia. Hiện nay, 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. Vì vậy theo tôi, tranh chấp đất đai là bao gồm tranh chấp quyền sử dụng đất và tất cả các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và trong điều kiện của nước ta hiện nay, cũng nên hiểu tranh chấp đất đai chính là tranh chấp quyền sử dụng đất và các tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất thì phù hợp hơn. Như vậy, có thể hiểu: ***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.***

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.

Khách quan cũng cần phải thừa nhận rằng, cũng chính định nghĩa tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành còn chưa rõ ràng, chưa cụ thể nên trên thực tế chúng cũng là nguyên nhân dẫn đến tình trạng "mù mờ", thiếu đi sự phân định rạch ròi và thậm chí trong nhiều trường hợp người ta đồng nhất giữa tranh chấp với khiếu nại, tố cáo về đất đai, trong khi chúng hoàn toàn có đối tượng, tính chất, đặc điểm và phạm vi khác nhau. Vì vậy, để đảm bảo cho hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án nói riêng đúng pháp luật, đúng thẩm quyền thì sự cần thiết phải làm rõ nội hàm của vấn đề này.

Trước tiên cần phân biệt tranh chấp đất đai và khiếu nại liên quan đến đất đai: Trong quá trình giải quyết khiếu kiện, nếu không hiểu đúng các vấn đề mang tính nguyên tắc pháp luật thì không thể đánh giá đúng bản chất sự việc và như vậy không thể vận dụng những quy định pháp luật phù hợp với vấn đề cần giải quyết. Tuỳ thuộc vào bản chất các sự kiện pháp lý xảy ra liên quan đến việc khai thác, quản lý, sử dụng đất đai, nên có nhiều ngành luật cùng điều chỉnh quan hệ pháp luật này. Đến nay, thực tiễn vẫn còn tình trạng không phân biệt được thế nào là khiếu nại, thế nào là khởi kiện hành chính về đất đai, thế nào là khởi kiện về tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật dân sự. Sự nhầm lẫn không đáng có này, từ phía cơ quan công quyền, và cả từ phía cá nhân, pháp nhân đã gây ra những rắc rối, bất ổn trong đời sống pháp luật, có lúc đã xâm hại đến quyền, lợi ích chính đáng của người dân.

Như đã nêu trên, theo Từ điển Tiếng Việt thì “tranh chấp” là: (1) *Giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào và (2) Đấu tranh giằng co khi có ý kiến bất đồng thường là trong vấn đề quyền lợi giữa hai bên*. Theo định nghĩa này, có thể hiểu theo nghĩa thông thường “tranh chấp đất đai” là việc giành nhau về một phần đất nào đó hoặc quyền và nghĩa vụ liên quan đến phần đất đó mà chưa rõ nó thuộc về bên nào. Việc “giành nhau” này có thể bằng hành động trực tiếp (chiếm

trực tiếp), cũng có thể mới ở phân ý kiến (đòi cơ quan có thẩm quyền phải công nhận cho mình thay vì cho người khác). Việc giành nhau này không chỉ “giữa hai bên” như Từ điển nêu mà có thể giữa nhiều bên.

“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 138, Luật Đất đai 2003).

Rõ ràng đây là 2 vấn đề do 2 Luật khác nhau điều chỉnh, nhưng những năm vừa qua việc nhầm lẫn 2 vấn đề này trong quá trình giải quyết tại địa phương là khá phổ biến. Có rất nhiều vụ việc tranh chấp đất đai được người giải quyết cho là “khiếu nại” nhưng sau đó người ta thêm từ “đòi đất” hay “tranh chấp đất đai” để thành cụm từ không rõ ràng và chưa hề có một văn bản pháp luật nào của Nhà nước ta quy định (như: “khiếu nại đòi đất”, “khiếu nại tranh chấp đất đai”, “khiếu nại đòi đất cũ”, “khiếu nại đòi đất tập đoàn”...). Theo đó, vì coi “tranh chấp” là “khiếu nại” nên trong quá trình giải quyết, nhiều nơi không tuân theo quy định của Luật Đất đai (Điều 135 và 136) mà lại vận dụng Luật Khiếu nại, tố cáo để giải quyết. Điều đó là sai vì trình tự, thẩm quyền giải quyết khác nhau, thời hạn, thời hiệu cũng khác nhau và đặc biệt là quyết định giải quyết tranh chấp không được quyền khiếu nại (khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai 2003), mặc dù đây cũng là quyết định hành chính.

Trong nhiều năm gần đây, khiếu kiện về đất đai luôn chiếm tỷ lệ lớn và cũng là những vụ việc gay gắt, phức tạp, khó giải quyết. Chính vì lẽ đó, việc xác định đúng bản chất của các vụ khiếu kiện từ đó định ra một cơ chế giải quyết có hiệu quả là vấn đề mà chúng ta cần cố gắng đạt được. Muốn vậy, trước hết không thể không đề cập đến sự phân định tương đối về mặt lý thuyết giữa tranh chấp và khiếu nại.

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.

Sự nhầm lẫn giữa tranh chấp đất đai và khiếu nại đã dẫn tới một thực trạng, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân các địa phương nhiều khi giải quyết giống như quy trình giải quyết khiếu nại hành chính nói chung, từ đó làm hạn chế việc bảo vệ quyền lợi của người liên quan. Thậm chí, nhiều nơi vẫn còn nhầm lẫn giữa quyết định giải quyết khiếu nại về đất đai với quyết định giải quyết tranh chấp đất đai cả về nội dung và hình thức, cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Có những nơi vẫn xác định quyết định giải quyết tranh chấp đất đai là quyết định hành chính và giải quyết theo trình tự giải quyết khiếu nại.

Như vậy, có thể thấy sự khác biệt về bản chất giữa tranh chấp 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.

## ***2.2. Tranh chấp đất đai: Đặc điểm và phân loại***

### ***2.2.1. Đặc điểm của tranh chấp đất đai***

Tranh chấp đất đai là hiện tượng xã hội, có thể xảy ra ở mọi lúc, mọi nơi. Ở các vùng, miền khác nhau thì tranh chấp đất đai có thể có những nét riêng. Theo

khoản 26, Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 thì “*tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Hay nói cách khác, tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa các đương sự trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Như vậy, tranh chấp đất đai chính là các mâu thuẫn, bất đồng ý kiến của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai khi họ cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm. Trong thực tế, đôi khi người ta không phân biệt được tranh chấp đất đai và khiếu nại trong lĩnh vực đất đai. Tranh chấp đất đai có những đặc điểm chung của các tranh chấp kinh tế, dân sự, đồng thời nó có những đặc điểm riêng có để phân biệt với các loại tranh chấp khác:

- Về đối tượng tranh chấp: Trước khi Hiến pháp năm 1980 ra đời thì ở nước ta có 3 hình thức sở hữu về đất đai đó là sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu cá nhân nên đối tượng của tranh chấp chính là quyền sở hữu đất đai. Hiến pháp năm 1980 chỉ công nhận một hình thức sở hữu duy nhất đối với toàn bộ đất đai đó là sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu [38], nên đối tượng tranh chấp đất đai không phải là quyền sở hữu mà là quyền sử dụng đất. “Dưới góc độ pháp lý thì đối tượng của tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai; dưới góc độ kinh tế thì đối tượng của tranh chấp đất đai là tranh chấp, mâu thuẫn về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai” [58, tr.2]. Vì thế, không thể có tranh chấp quyền sở hữu đất đai. 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 quyền sở hữu toàn dân. Khác với chúng ta, ở Trung Quốc tồn tại hai hình thức sở hữu đối với đất đai đó là sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể nên đối tượng tranh chấp vẫn có thể là tranh chấp quyền sở hữu đất đai.

- Chủ thể của quan hệ tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể quản lý và sử dụng đất đai. Các bên tham gia tranh chấp không phải là chủ sở hữu đối với đất đai. Họ chỉ có quyền quản lý, sử dụng khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, hoặc nhận

chuyển nhượng, thuê lại, được thừa kế quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giống như các tranh chấp khác, chủ thể của các tranh chấp đất đai có thể là các cá nhân; tổ chức; hộ gia đình; cộng đồng dân cư hay các đơn vị hành chính. Tuy nhiên, khác với các tranh chấp khác chủ thể của quan hệ tranh chấp đất đai không phải là chủ sở hữu của đối tượng bị tranh chấp.

- Đất đai ở nước ta không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn có ý nghĩa về mặt chính trị và xã hội. Chính vì vậy, tranh chấp đất đai luôn luôn là vấn đề nhạy cảm, thu hút sự quan tâm của toàn xã hội, dễ bị kẻ xấu lợi dụng để gây điểm nóng.

- Do đất đai liên quan trực tiếp đến lợi ích của mọi thành viên trong xã hội nên tranh chấp đất đai xảy ra ảnh hưởng không chỉ các cá nhân mà còn cả các thành viên trong gia đình, dòng họ, cộng đồng dân cư v.v.... Tranh chấp đất đai còn phản ánh phong tục, tập quán, nếp suy nghĩ, hành vi ứng xử không giống nhau của từng nhóm người, từng cộng đồng dân cư ở các vùng, miền khác nhau. Do đó, tính chất của tranh chấp đất đai rất phức tạp và thường là gay gắt, quyết liệt hơn các loại tranh chấp khác nên không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống kinh tế xã hội như: Tác động không tốt 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 quy định của pháp luật đất đai cũng như những đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để; làm cho việc giải quyết gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

- Tranh chấp đất đai 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 điều kiện nền kinh tế thị trường như hiện nay, các tranh chấp đất đai trở nên rất đa dạng, bởi đất đai không chỉ đơn thuần là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng không thể thay thế mà nó đã trở thành một thứ hàng hoá đặc biệt. Do sự tác động của quy luật thị trường nên giá đất thường xuyên biến động, vì vậy việc quản

lý và sử dụng đất không chỉ là việc khai thác giá trị quyền sử dụng đất mà còn cả phần giá trị sinh lời của nó.

- Một đặc 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 nhưng 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” [Xem: 34], 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 tranh chấp đất đai mà việc áp dụng pháp luật, thẩm quyền để giải quyết tranh chấp khác nhau. Ví dụ: Giải quyết tranh chấp bằng tòa án thì áp dụng pháp luật Dân sự, Kinh tế; Giải quyết tranh chấp bằng ủy ban thì áp dụng pháp luật Đất đai, Luật Hành chính ...

### **2.2.2. Phân loại tranh chấp đất đai**

Việc phân loại tranh chấp đất đai rất quan trọng, nó giúp cho các cơ quan có thẩm quyền xác định kịp thời, chính xác các quan hệ pháp luật cần giải quyết và đưa ra các quyết định đúng đắn, hợp tình, hợp lý khi giải quyết tranh chấp đất đai. Việc phân loại có thể dựa theo nhiều tiêu chí khác nhau [Xem thêm: 30, tr.5-14] như:

- Căn cứ theo mốc thời gian hoặc theo hoàn cảnh lịch sử cụ thể, các tranh chấp đất đai có thể phân theo tiêu chí về sở hữu tư nhân hay công hữu.

- Phân loại theo tiêu chí hành chính hay tranh chấp về kinh tế; dân sự hay hôn nhân gia đình.

- Dựa theo tính chất vụ việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp về quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

- Căn cứ vào tính chất pháp lý và quan hệ pháp luật của tranh chấp đất đai.

Trong khuôn khổ luận án này, tác giả chỉ nghiên cứu việc phân loại tranh chấp đất đai dựa trên tiêu chí tính chất pháp lý và quan hệ pháp luật của tranh chấp đất đai.

Xuất phát từ yếu tố đất đai là một loại tài sản đặc biệt, không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp; căn cứ vào tính chất pháp lý và quan hệ pháp luật của tranh chấp đất đai, chúng ta có thể chia tranh chấp đất đai thành các loại sau:

Một là, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Là việc các bên tranh chấp trong quá trình thực hiện các giao dịch về đất đai. Loại tranh chấp này thường là do các bên thực hiện việc chuyển nhượng 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; Không tuân thủ các quy định của pháp luật trong khi giao dịch. Hiện nay đây là loại tranh chấp phổ biến và có số lượng nhiều nhất, mức độ phức tạp lớn nhất.

Hai là, các bên tranh chấp về ranh giới giữa những thửa đất được phép quản lý và sử dụng. Loại tranh chấp này thường là do các bên sử dụng đất không thoả thuận được với nhau hoặc là do một bên tự ý thay đổi ranh giới sử dụng trong quá trình đất đai được chuyển nhượng qua tay nhiều người, cho thuê, cho thuê lại, cũng có thể là do sai sót từ phía cơ quan nhà nước trong quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ba là, tranh chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ thừa kế. Loại tranh chấp này phát sinh trong trường hợp người chết có quyền sử dụng đất đai nhưng khi chết không để lại di chúc hoặc có để lại di chúc nhưng di chúc không hợp pháp một phần hay toàn bộ mà các đồng thừa kế lại không tự thoả thuận được với nhau nên khởi kiện ra toà. Loại tranh chấp này có trường hợp có tài sản gắn liền với đất, có trường hợp trên đất tranh chấp không có tài sản.

Bốn là, tranh chấp quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn. Quyền sử dụng đất có được trong thời kỳ hôn nhân do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao đất, được tặng cho, khai hoang được Nhà nước thừa nhận hoặc được thừa kế. Khi ly hôn hai người không tự thoả thuận được với nhau nên phát sinh tranh chấp.

Năm là, tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất. Loại tranh chấp này phát sinh trong trường hợp trước đây người có quyền sử dụng đất đã cho mượn, cho thuê nhà đất, cho ở nhờ nhưng nay những người mượn, thuê, ở nhờ không chịu trả, hoặc do theo chính sách pháp luật của Nhà nước đất đã được chia, cấp cho người khác nên nay họ khởi kiện để đòi lại, hoặc đất đã được tặng cho nhưng nay vì nhiều lý do

khác nhau, người đã tặng cho đòi lại đất v.v... Loại tranh chấp này gồm có các dạng sau:

- 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 đã bị giải thể: Loại tranh chấp này thường phát sinh khi người được tập đoàn sản xuất, hợp tác xã giao đất (không phải chủ đã giao đất cho tập đoàn sản xuất, hợp tác xã trước đây) được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chủ cũ kiện đòi lại.

- Tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước: Là loại tranh chấp mà nhà, đất của họ trước đây vì nhiều lý do khác nhau, bị Nhà nước cải tạo xã hội chủ nghĩa và theo chính sách pháp luật của Nhà nước đất đã được chia, cấp cho người khác sử dụng nên nay họ khởi kiện để đòi lại. Loại tranh chấp này thường có tài sản gắn liền trên đất.

- 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: Nhiều người Việt Nam định cư ở nước ngoài do không đủ điều kiện được đứng tên nhà đất ở Việt Nam nhưng lại muốn có nhà đất ở Việt Nam nên mua đất và nhờ người thân đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Loại tranh chấp này thường phát sinh khi người đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nảy lòng tham, tự ý chuyển nhượng đất mà mình đứng tên hộ hoặc khi người nhờ đứng tên hộ đã đủ điều kiện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu người đứng tên hộ trả lại thì họ không chịu trả nên phải khởi kiện để đòi lại.

- Tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất: Trong giao dịch tặng cho, nhất là tặng cho nhà đất, thường thì người tặng cho có điều kiện đi kèm. Song song với việc được nhận nhà đất thì người được tặng cho phải thực hiện một nghĩa vụ nhất định nào đó, ví dụ như nuôi dưỡng cha mẹ cho đến khi chết chẳng hạn. Hoặc cha mẹ tặng cho con khi con lập gia đình với mong muốn vợ chồng con chung sống hòa thuận, hạnh phúc. Loại tranh chấp này thường phát sinh khi người được tặng cho không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ của mình đối với người tặng cho nên người tặng cho kiện đòi lại. Hoặc khi vợ chồng con ly hôn, cha mẹ không cho nữa mà đòi lại.

- Tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ: Loại tranh chấp này phát sinh trong trường hợp trước đây người có quyền sử dụng đất đã cho mượn, cho thuê nhà đất, cho ở nhờ nhưng nay những người mượn, thuê, ở nhờ không chịu trả.

- Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất của dòng họ, nhà thờ, thánh thất, chùa chiền. Do hoàn cảnh đất nước, do yếu tố lịch sử để lại, các cơ sở này được Nhà nước mượn, trưng dụng vào các mục đích khác nhau không trả, nay họ đòi lại.

Sáu là, tranh chấp giữa các đơn vị hành chính cấp tỉnh, huyện, xã với nhau. Đây thường là những tranh chấp diễn ra ở các khu vực có vị trí thuận lợi cho phát triển kinh tế địa phương nhưng tại đây sự phân chia ranh giới hành chính chưa rõ ràng dẫn đến tranh chấp phát sinh. Đây là tranh chấp giữa những người được Nhà nước giao quản lý đất đai.

Bảy là, tranh chấp do việc thực hiện quyền sử dụng đất bị cản trở. Loại tranh chấp này phát sinh khi một bên được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không thể sử dụng được do bị người khác cản trở.

Tám là, tranh chấp liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất. Thông thường đây là các tranh chấp liên quan đến mức độ và diện tích được bồi thường do người sử dụng đất không thoả mãn với mức bồi thường. Đây là tranh chấp giữa người đại diện chủ sở hữu (Nhà nước), người được giao quản lý với người sử dụng đất. Loại tranh chấp này cũng là loại tranh chấp điển hình và gay gắt.

Chín là, tranh chấp về mục đích sử dụng đất: Các tranh chấp này hiện nay cũng diễn ra khá phổ biến, đó là tranh chấp giữa việc sử dụng đất vào việc trồng lúa với việc dùng đất vào việc nuôi trồng thủy sản, giữa dùng đất đất trồng cây hàng năm với dùng đất trồng cây lâu năm, giữa sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất trồng

cây lâu năm với đất thổ cư trong quá trình phân bổ và sử dụng đất. Đây là tranh chấp giữa người được Nhà nước giao quản lý với người được giao đất.

### **2.3. Nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp đất đai**

#### **2.3.1. Nguyên nhân của tranh chấp đất đai**

Tranh chấp đất đai 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 vừa qua tranh chấp đất đai đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp đất đai đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội. Vì vậy phải căn cứ vào thực trạng sử dụng đất, vào đường lối chính sách của Nhà nước, vào những văn bản pháp luật để tìm ra những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai, từ đó có những biện pháp giải quyết tranh chấp một cách thoả đáng, góp phần ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những tranh chấp đất đai có thể xảy ra.

Từ thực tế của hiện tượng tranh chấp đất đai, có thể rút ra một số nguyên nhân chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, do lịch sử để lại [Xem thêm: 58]: Chiến tranh, sự thay đổi về chế độ sở hữu về đất đai, sự đổi mới về chính sách kinh tế. Đó là những vấn đề lịch sử để lại và hậu quả là ngày hôm nay chúng ta đang phải giải quyết nhiều các tranh chấp về đất đai với tính chất phức tạp, mức độ gay gắt, có những tranh chấp rất khó giải quyết. Chiến tranh đã làm thay đổi chủ thể sử dụng đất, về ranh giới đất đai gây ra những dạng tranh chấp như: Tranh chấp giữa chủ sử dụng trước đây (đi chiến đấu lâu này trở về, chạy nạn v.v..) với người đang chiếm hữu đất, tranh chấp về ranh giới đất đai do người có đất đi sơ tán, chạy loạn khá lâu v.v.. Việc thay đổi chế độ sở hữu về 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 - từ sau Hiến pháp năm 1980) đã khiến nhiều những tranh chấp về việc trưng thu, trưng dụng, thu hồi đất xảy ra. Về 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 các tranh chấp về đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn.

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, đồng bộ về mặt nội dung. Ví dụ như: Theo Hiến pháp năm 1959 thì ở nước ta có 3 hình thức sở hữu đất đai đó là sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu cá nhân. Do đó, việc mua bán chuyển nhượng đất đai được phép thực hiện, không bị cấm. Thời kỳ sau Hiến pháp năm 1980 cho đến trước khi Luật Đất đai năm 1993 ra đời Nhà nước trở thành đại diện duy nhất của chủ sở hữu đối với đất đai. Pháp luật về đất đai nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng, phát canh thu tô dưới mọi hình thức. Kể từ khi Luật Đất đai năm 1993 ra đời và đặc biệt là sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thì đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhưng người sử dụng đất lại được phép thực hiện đầy đủ các quyền của người sở hữu đối với đất đai mà mình đang sử dụng, quyền sử dụng đất đai trở thành một loại hàng hóa. Chính vì sự thiếu đồng bộ này nên 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, do sự yếu kém trong quản lý Nhà nước về đất đai: Trước đây việc quản lý đất đai không tập trung, Nhà nước phân công, phân cấp cho quá nhiều ngành có quyền quản lý dẫn đến việc quản lý đất đai thiếu chặt chẽ, chồng chéo nhau, còn nhiều sơ hở. Có thời kỳ, mỗi loại đất do một ngành quản lý. Đất nông nghiệp do ngành nông nghiệp quản lý. Đất lâm nghiệp do ngành lâm nghiệp quản lý. Đất chuyên dùng, thuộc ngành nào ngành ấy quản lý dẫn đến tranh chấp giữa chủ sử dụng đất nông nghiệp với chủ sử dụng đất lâm nghiệp, cũng như với chủ sử dụng đất chuyên dùng. Có loại đất do nhiều cơ quan quản lý nhưng cũng có loại không do cơ quan nào quản lý, dẫn đến không nắm được biến động khai thác, sử dụng. Tạo tiền đề cho tranh chấp xảy ra.

Năm 1979 thông qua Nghị định số 404/CP ngày 9/11/1979 của Hội đồng Chính phủ, Tổng cục Quản lý ruộng đất đã được thành lập, giúp Chính phủ thống nhất quản lý đất đai trên cả nước. Tuy có nhiều cố gắng, nhưng quản lý nhà nước về đất đai vẫn còn lỏng lẻo, có khi phạm sai lầm. Hồ sơ địa chính chưa hoàn thiện nên thiếu căn cứ pháp lý và thực tế để xác định quyền sử dụng ruộng đất của các chủ thể [Xem thêm: 9], không phản ánh được thực trạng sử dụng đất, quy hoạch đất đai chưa đi vào nề nếp, vì vậy khó xử lý những trường hợp tranh chấp, vi phạm. Chính sách đất đai và những chính sách có liên quan đến đất đai chưa nhất quán, đồng bộ, có mặt không rõ ràng và có biến động lớn. Thực tế áp dụng các chính sách còn tùy tiện dẫn đến tình trạng người có khả năng sản xuất nông nghiệp thì thiếu ruộng, ngược lại người không có khả năng sản xuất vẫn được chia ruộng dẫn đến tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả. Những sai lầm trong phong trào hợp tác hóa nông nghiệp ở miền Bắc như nóng vội, gò ép, đưa quy mô hợp tác xã nhỏ lên quy mô hợp tác xã lớn không phù hợp với trình độ quản lý còn non kém. Thời kỳ sau này, cùng với cơ chế quản lý kinh tế mới trong nông nghiệp đã làm cho người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn, xuất hiện tư tưởng đòi lại đất để sản xuất [Xem thêm: 27].

Một số nơi có những chủ trương hoặc việc làm sai lầm làm cho nhân dân hiểu rằng, Nhà nước có chủ trương trả lại ruộng đất cũ, trả lại đất ông cha. Việc Nhà nước thường xuyên tách, nhập hoặc thành lập các đơn vị hành chính mới, việc xác định địa giới không làm kịp thời hoặc không rõ ràng, làm cho tình hình tranh chấp đất đai phức tạp thêm [Xem thêm: 76].

Gần đây, Đảng và Nhà nước ta đang chủ trương cải cách hành chính nhưng việc thực hiện còn rất chậm trễ, sự quản lý về đất đai của các cơ quan hành chính còn nhiều yếu kém. Điều này đặc biệt nổi cộm ở khu vực nông thôn, nơi mà kinh tế, xã hội mới đang bước vào thời kỳ khởi sắc, có nhiều biến động sâu sắc đang diễn ra. Việc cấp đất tùy tiện của các cơ quan hành chính, việc lơ lỏng trong kiểm tra, thanh tra về đất đai, việc chậm trễ trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... là những nguyên do của nhiều tranh chấp đất đai nảy sinh và lan rộng, thậm chí có

những nơi, không chỉ là tranh chấp đất đai giữa các cá nhân với nhau mà là tranh chấp giữa một bộ phận không nhỏ dân cư với nhau.

Thứ ba, do ảnh hưởng của nền kinh tế thị trường: Việc kinh tế phát triển mạnh mẽ, công nghiệp hóa, hiện đại hóa đã về đến cả những vùng nông thôn đã mang lại không ít đổi thay cho bộ mặt đất nước. Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực của cơ chế thị trường vẫn còn không ít những vấn đề khiến ta phải suy nghĩ. Một trong số đó là tình trạng tranh chấp đất đai đang có chiều hướng gia tăng. Giá đất leo thang, “sốt đất” cục bộ diễn ra liên tục. Chỉ cần một con đường mới mở, một dự án phát triển công nghiệp chuẩn bị được triển khai lập tức giá đất khu vực đó tăng lên gấp hàng chục lần. Người nông dân đua nhau “đổi đất thành vàng”. Có những thửa đất trước đây hầu như không ai ngó ngang gì đến nay trở thành tâm điểm của mọi sự chú ý. Nói tóm lại, tranh chấp đất đai do ảnh hưởng của cơ chế thị trường là một vấn đề mà chúng ta sẽ phải đối mặt và giải quyết không chỉ trong một năm, hai năm mà là trong rất nhiều năm nữa.

Ngoài ra, ở một số địa phương hiện nay đang quy hoạch đô thị dẫn đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng trên diện rộng nhưng cơ chế đền bù, bồi thường khi thu hồi đất chưa hợp lý, chưa thỏa đáng nên lợi ích chủ yếu rơi vào tay chủ đầu tư là chính còn người bị thu hồi phải chịu thiệt thòi, dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện đông người; Hoặc mỗi hộ dân khi giải toả đều được ưu tiên mua ít nhất 01 lô đất tái định cư, sự chênh lệch giữa giá đất nhà nước bán cho dân và giá đất thị trường đã gây nên tình trạng bán phiếu đăng ký quyền sử dụng đất khi chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (bán quyền được mua quyền sử dụng đất). Tình trạng này đã làm phát sinh nhiều tranh chấp phức tạp khó giải quyết.

Ngoài những nguyên nhân trên thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai chưa được coi trọng làm cho nhiều văn bản pháp luật đất đai của Nhà nước chưa được phổ biến sâu rộng trong nhân dân. Do đó, một bộ phận nhân dân ý thức pháp luật chưa cao, chưa tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật đất đai. Chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật hoặc vi phạm các quy định về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diễn ra khá phổ biến. Trong cơ chế thị trường quyền sử

dụng đất là tài sản có giá trị cao nên nhiều người lợi dụng kẽ hở, lách luật, đòi lại nhà đất đã bán... cũng là một trong những nguyên nhân làm cho các tranh chấp đất đai phát sinh và trở nên gay gắt.

### **2.3.2. Hậu quả của tranh chấp đất đai**

Thứ nhất, về mặt kinh tế: Khi các tranh chấp xảy ra trước hết nó ảnh hưởng đến tâm lý, thời gian, tiền của của các bên tranh chấp. Tiếp đó, nó ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ quan nhà nước. Các cơ quan nhà nước phải duy trì một bộ máy không nhỏ để giải quyết các tranh chấp đất đai. Điều này gây tốn kém cho cả Nhà nước và nhân dân. Bên cạnh đó các tranh chấp đất đai có thể làm ngưng trệ các hoạt động sản xuất kinh doanh, làm thiệt hại đến lợi ích của các bên, lợi ích Nhà nước và lợi ích của xã hội.

Thứ hai, về mặt chính trị: Các tranh chấp phát sinh có thể gây ảnh hưởng xấu, gây mất ổn định tình hình kinh tế, xã hội, làm giảm hiệu quả thực hiện các đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Hiện nay, các tranh chấp xảy ra nếu không được giải quyết kịp thời, triệt để thì có thể gây mất lòng tin trong nhân dân đối với Đảng và Nhà nước ta.

Thứ ba, về mặt xã hội: Các tranh chấp này sẽ là nguyên nhân gây nên rạn nứt trong mối quan hệ tình cảm giữa cha - mẹ, vợ - chồng, anh - em. Lợi ích kinh tế có thể làm lu mờ các chuẩn mực đạo đức xã hội, trong nhiều trường hợp có thể dẫn đến việc phạm pháp hình sự của các bên, kéo theo hàng loạt các phức tạp khác.

Như vậy, khi đánh giá tác động của tranh chấp đất đai đối với các mặt của đời sống kinh tế - xã hội, chúng ta càng thấy được mức độ nguy hại của các tranh chấp đất đai cũng như tính cấp bách trong việc giải quyết có hiệu quả các tranh chấp này nhằm ổn định xã hội, tạo đà phát triển cho nền kinh tế của đất nước bởi: *“Dân có giàu thì nước mới mạnh”*.

## **2.4. Tình hình tranh chấp đất đai hiện nay và dự báo diễn biến về tình hình tranh chấp trong thời gian tới**

### **2.4.1. Tình hình tranh chấp đất đai hiện nay**

Từ nhiều năm nay, tình hình tranh chấp đất đai luôn là vấn đề bức bách

không những được Đảng và Nhà nước mà còn được toàn xã hội quan tâm. Do nhiều nguyên nhân khác nhau, những năm gần đây tình hình tranh chấp đất đai diễn ra ngày càng nhiều, gia tăng về số lượng, gay gắt và phức tạp về tính chất. Khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai bao giờ cũng chiếm 80% số lượng đơn thư khiếu nại, tố cáo [30]. Nhiều nơi tranh chấp đất đai đã trở thành điểm nóng.

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hàng năm Bộ nhận được gần 10.000 lượt đơn tranh chấp khiếu nại, trong đó đơn thuộc lĩnh vực đất đai chiếm 98,6% tổng số đơn [99]. Nội dung tranh chấp chủ yếu tập trung ở các dạng như bồi thường giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư; đòi lại đất cũ trước đây đưa vào hợp tác xã, đòi lại nhà, đất trước đây Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng ...; tranh chấp quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân, giữa cá nhân với các cơ quan đơn vị, tranh chấp đất hương hỏa chia thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất v.v.;

Theo thống kê chưa đầy đủ của ngành tòa án nhân dân [79] thì từ ngày 01/7/2004 đến ngày 30/9/2010:

- Toàn ngành đã thụ lý 5563 vụ việc về kinh doanh thương mại, trong đó các vụ việc liên quan đến quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thụ lý tranh chấp về góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là 41 vụ, đã giải quyết 35 vụ; Thụ lý tranh chấp về hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất là 1274 vụ, đã giải quyết 1221 vụ; Thụ lý tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là 4183 vụ, đã giải quyết 3837 vụ; Thụ lý tuyên bố phá sản doanh nghiệp có liên quan đến việc xử lý quyền sử dụng đất là 65 vụ, đã giải quyết 27 vụ.

- Toàn ngành đã thụ lý 200725 vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình, trong đó các vụ liên quan đến quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thụ lý tranh chấp về quyền sử dụng đất là 99059 vụ, đã giải quyết 80180 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất 8808 vụ, đã giải quyết 7026 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là 5702 vụ, đã giải quyết 4400 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 28835 vụ, đã giải quyết 22135 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 4324 vụ, đã giải

quyết 3221 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất là 58 vụ, đã giải quyết 32 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là 2814 vụ, đã giải quyết 2230 vụ; Thụ lý tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 06 vụ, đã giải quyết 01 vụ; Thụ lý tranh chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là 69 vụ, đã giải quyết 52 vụ; Thụ lý tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất là 9171 vụ, đã giải quyết 6734 vụ; Thụ lý các tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất là 39282 vụ, đã giải quyết 24807 vụ; Thụ lý các vụ việc về hôn nhân gia đình có liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất là 2597 vụ, đã giải quyết 1903 vụ.

- Toàn ngành đã thụ lý 4320 vụ án hành chính, trong đó các vụ liên quan đến quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thụ lý vụ án về quyết định hành chính, hành vi hành chính khi giao đất 378 vụ, đã giải quyết 349 vụ; Quyết định hành chính hành vi hành chính trong lĩnh vực cho thuê đất 46 vụ, đã giải quyết 45 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực thu hồi đất 1615 vụ, đã giải quyết 1513 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực trưng dụng đất 20 vụ, đã giải quyết 20 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 21 vụ, đã giải quyết 20 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư 1164 vụ, đã giải quyết 1091 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1051 vụ, đã giải quyết 904 vụ; Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực gia hạn thời hạn sử dụng đất 22 vụ, đã giải quyết 22 vụ.

Theo báo cáo của Tòa án nhân dân tối cao [80] thì năm 2010, toàn ngành tòa án nhân dân thụ lý 87514 vụ án dân sự, trong đó thụ lý tranh chấp đất đai là 17377 vụ. Đã giải quyết 74109 vụ, trong đó giải quyết tranh chấp đất đai là 9356 vụ; Năm 2011 toàn ngành tòa án nhân dân thụ lý 96357 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp đất đai là 21571 vụ. Đã giải quyết 81824 vụ, trong đó giải quyết tranh chấp đất đai là 16550 vụ; Năm 2012 toàn ngành tòa án nhân dân thụ lý 271306 vụ án dân sự, trong

đó thụ lý tranh chấp đất đai là 23179 vụ. Đã giải quyết 246215 vụ, trong đó giải quyết tranh chấp đất đai là 17322 vụ.

Qua số liệu nêu trên cho thấy các vụ việc tranh chấp đất đai do tòa án nhân dân thụ lý và giải quyết ngày càng nhiều, năm sau cao hơn năm trước. Tăng nhiều nhất là các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất; tranh chấp đất cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ; tranh chấp trong lĩnh vực đền bù giải phóng mặt bằng. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này chủ yếu là do chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước thực hiện chính sách mới về quản lý đất đai. Đất đai trở thành một tư liệu sản xuất quan trọng và là một tài sản có giá đối với với mọi người dân. Trong khi đó, chính quyền một số địa phương đã “chưa làm đúng pháp luật”, chưa công khai, minh bạch, dân chủ; hệ thống quản lý về đất đai thiếu khoa học. Hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này vừa thiếu vừa không thống nhất, mâu thuẫn, chông chéo nhau làm cho tình hình thêm phức tạp.

#### **2.4.2. Dự báo diễn biến về tình hình tranh chấp đất đai trong thời gian tới**

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá không thể tái tạo được, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông lâm nghiệp, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là nền tảng để phân bố các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh quốc phòng. Chúng ta nhận thấy rằng: Dưới sự tác động của cơ chế thị trường, tốc độ tăng dân số thì vấn đề về đất đai trở nên quan trọng, gay gắt, bức xúc nóng bỏng hơn, hàng loạt các vụ tranh chấp về quyền lợi, khiếu nại tố cáo luôn diễn ra hết sức phổ biến và hết sức phức tạp ở hầu hết mọi nơi. Chính vì vậy, thời gian gần đây có rất nhiều vụ việc tranh chấp, khiếu nại liên quan đến đất đai diễn ra rất gay gắt, phức tạp mang tính bức xúc, có nhiều nơi trở thành điểm nóng, khiếu kiện đông người, khiếu kiện vượt cấp.

Căn cứ vào các nguyên nhân chủ yếu làm phát sinh tranh chấp đất đai và căn cứ vào tình hình tranh chấp đất đai diễn ra trong thời gian qua cho thấy, các tranh chấp đất đai thường tập trung ở những dạng liên quan đến việc các chủ đất cũ đòi lại

đất từ việc cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, nay người đi thuê, đi mượn, đi ở nhờ không trả lại; tranh chấp kiện đòi lại đất của những người đang sử dụng đất mà đất đó có nguồn gốc Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ lịch sử, các tranh chấp liên quan đến thừa kế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến ranh giới quyền sử dụng đất. Cùng với đó, các khiếu kiện hành chính liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, sai thẩm quyền của cơ quan nhà nước mà người dân đã thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo nhưng không được giải quyết hoặc đã giải quyết xong người dân không đồng tình với việc giải quyết đó nên họ lựa chọn con đường khởi kiện ra Tòa án để giải quyết bằng con đường tố tụng.

Bên cạnh đó, hiện nay đất nước ta đang trong giai đoạn công nghiệp hóa, đô thị hóa. Hầu hết ở các tỉnh thành trong cả nước đều có thu hồi đất để phục vụ cho sự nghiệp này, tuy nhiên, công tác công tác bồi thường giải phóng mặt bằng có nhiều bất cập (như: Chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư cần sử dụng đất với người có đất bị thu hồi; Chưa điều chỉnh kịp thời giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thực hiện dự án có liên quan đến nhiều tỉnh, làm cho trên cùng một khu vực nhưng mức đền bù lại có sự chênh lệch lớn; Không chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như ra thông báo giải phóng mặt bằng mà không có quyết định thu hồi đất, không thông báo trước về kế hoạch, phương án thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, cưỡng chế giải phóng mặt bằng trong khi chưa bố trí nơi tái định cư, quyết định thu hồi đất không đúng thẩm quyền, thu hồi đất để sử dụng vào mục đích trái quy hoạch đã được xét duyệt, v.v...) là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện nhiều, đặc biệt là khiếu kiện đông người rất phức tạp.

Nhìn nhận khách quan từ hệ thống pháp luật hiện hành và từ thực tiễn tranh chấp đất đai xảy ra trong thực tế thời gian qua, theo quan sát chủ quan của chúng tôi, trong thời gian tới các tranh chấp đất đai vẫn tiếp tục xảy ra và sẽ tập trung ở một số dạng tranh chấp đất đai như: tranh chấp về ranh giới sử dụng đất, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, về quyền thừa kế mà nguyên nhân do

hiện trạng sử dụng đất chưa được xác lập trên hồ sơ địa chính và trên thực địa rõ ràng, cụ thể và chính xác, cũng là nguyên nhân xuất phát từ sự chậm trễ của hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gây ra. Đặc biệt, tranh chấp sẽ xảy ra nhiều do quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất khi Nhà nước thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng theo thửa đất (thường gọi là bản đồ 299) mà người đứng tên kê khai lại không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đó, song khi cấp giấy cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ căn cứ vào tên của người đứng tên kê khai, đăng ký để cấp... Do đó, tranh chấp xảy ra của người có quyền sử dụng đất hợp pháp với người được cấp giấy. Dạng tranh chấp này xảy ra ở hầu khắp các địa phương trong cả nước. Một dạng tranh chấp khác xảy ra cũng liên quan đến vấn đề này đó là: tranh chấp về quyền thừa kế khi đất đó là di sản thừa kế chung của nhiều người song khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho một người hiện sống trên đất của cha mẹ để lại và họ đứng tên kê khai địa chính, có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất và người đó là người thực hiện các nghĩa vụ thuế về đất cho Nhà nước. Theo đó, những người khác thuộc diện thừa kế theo pháp luật song không đứng tên kê khai, không ở cùng bố mẹ mà không được chia đất và cấp giấy họ sẽ khởi kiện đòi chia thừa kế.

Cùng với đó, dạng tranh chấp cũng sẽ phát sinh nhiều trong thời gian tới đó là các tranh chấp về hợp đồng trong giao dịch quyền sử dụng đất. Nếu trong thời gian dài trước đây, khi thị trường bất động sản phi chính quy phát triển ồ ạt, những đợt sốt đất diễn ra thì hệ thống Tòa án thường đối mặt để giải quyết các tranh chấp về các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trái pháp luật mà chủ yếu là vi phạm về hình thức của hợp đồng do không được công chứng, chứng thực và hợp đồng vô hiệu về đối tượng khi quyền sử dụng đất chưa được cấp sổ đỏ mà các chủ thể vẫn tiến hành giao dịch... Song, hiện nay và trong tương lai gần, khi thị trường bất động sản có sự suy giảm trầm trọng và chưa có dấu hiệu khôi phục nhanh đã đẩy các nhà đầu tư, các chủ thể kinh doanh bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn cùng cực. Do đó, hàng loạt các tranh chấp sẽ phát sinh từ hợp đồng do sự phá vỡ các cam kết, các thỏa thuận đã ký trước đó. Đối

với các nhà đầu tư thì vi phạm về thời gian giao nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, chiếm dụng vốn của khách hàng, của các nhà đầu tư khác khi họ góp để đầu tư mà không thực hiện dự án đầu tư. Về phía khách hàng, do thị trường nhà đất có sự giảm giá nghiêm trọng, do đó, hoạt động đầu tư không có hiệu quả, giá trước đó họ kí kết trong hợp đồng cao nên họ đã đánh tháo hợp đồng, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và muốn đòi lại số tiền đã góp. Do vậy, các tranh chấp về hợp đồng trong giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch về quyền sử dụng đất sẽ có chiều hướng gia tăng trong thời gian tới. Một dạng tranh chấp khác cũng có nguy cơ bùng phát trong thời gian tới, đó là tranh chấp về hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để vay vốn song đến hạn trả nợ, người vay, đặc biệt là các doanh nghiệp không còn khả năng trả nợ, các tổ chức tín dụng (bên nhận thế chấp, bảo lãnh) khởi kiện ra Tòa yêu cầu giải quyết để thu hồi nợ...

Những dự báo nêu trên chúng tôi nhận thấy rằng, nguyên nhân cơ bản là giữa pháp luật đất đai hiện hành với pháp luật khác có liên quan như: pháp luật Dân sự, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, pháp luật về tín dụng, tài chính ngân hàng, pháp luật về tố tụng, về giải quyết khiếu nại, tố cáo... còn chứa đựng nhiều mâu thuẫn, không tập trung, thống nhất và chúng chưa tạo thành một chỉnh thể hoàn chỉnh, phù hợp để điều chỉnh các quan hệ đất đai và các quan hệ khác có liên quan đến đất đai. Đây cũng là nguyên nhân để "châm ngòi" cho những sai phạm của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai, thậm chí, với sự không đồng nhất của pháp luật nêu trên cũng đã và đang trở thành những kẽ hở, những lỗ hổng của pháp luật để các chủ thể lợi dụng lách luật và vi phạm pháp luật nhằm mục đích trục lợi. Mặt khác, lợi ích "hậu hĩnh" được thu về cho các tổ chức, cá nhân khi thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng lên ngôi và những thiệt hại, mất mát, thất thu cho họ khi thị trường này chìm đáy, đóng băng... cũng là những nguyên nhân của hàng loạt các hợp đồng bị phá vỡ các cam kết, các thỏa thuận đã ký từ trước... Thực tế này đòi hỏi trong thời gian tới pháp luật đất đai hiện hành và pháp luật khác có liên quan cần phải được tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và điều chỉnh theo hướng hợp lý, thống

nhất, cùng với đó là một cơ chế thực thi pháp luật trên thực tế có hiệu quả, nghiêm minh là vấn đề tất yếu khách quan góp phần quan trọng hạn chế có hiệu quả và giảm thiểu các tranh chấp đất đai xảy ra; đồng thời góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nói riêng.

## **Kết luận chương 2**

1. Tranh chấp đất đai là một hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội và ở mọi thời kỳ lịch sử. Dưới chế độ chúng ta, Nhà nước là người đại diện cho toàn thể nhân dân lao động đứng ra thực hiện quyền sở hữu duy nhất của mình đối với đất đai, vì vậy tranh chấp đất đai trong thời kỳ này mang nội dung kinh tế cũng như ý nghĩa chính trị khác với tranh chấp đất đai trong xã hội có giai cấp đối kháng.

2. Các chủ thể khi tham gia 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 đó, vì thế sẽ xuất hiện những ý kiến khác nhau, những mâu thuẫn, những bất đồng về quyền quản lý, sử dụng đất. Người ta gọi hiện tượng đó là sự tranh chấp đất đai.

3. Đi ngược dòng thời gian về trước những năm 1980, khi Nhà nước còn duy trì ba hình thức sở hữu đối với đất đai: sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu cá nhân. Do đó, có thể có tranh chấp về quyền sở hữu đất đai, hoặc tranh chấp về quyền quản lý và sử dụng đối với đất đai. Sau Hiến pháp năm 1980, Nhà nước trở thành đại diện duy nhất của chủ sở hữu toàn bộ đất đai trên cả nước, vì thế không thể có tranh chấp về quyền sở hữu đất đai. Chủ thể của quan hệ tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể của quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Các bên tham gia tranh chấp không phải là chủ sở hữu đất đai mà họ chỉ được Nhà nước giao đất, cho sử dụng trong khuôn khổ pháp luật quy định. Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng một loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu toàn dân dân, Nhà nước thống nhất quản lý.

4. Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Khi xảy ra tranh chấp, trước hết một bên không thực hiện được những quyền của mình, do đó ảnh

hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Tranh chấp đất đai xảy ra sẽ tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Luật Đất đai, cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

5. Tranh chấp đất đai xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau. Trong những năm vừa qua tranh chấp đất đai đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp đất đai đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội. Vì vậy, phải căn cứ vào thực trạng sử dụng đất, vào đường lối chính sách của Nhà nước, vào những văn bản pháp luật để tìm ra những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai, từ đó có những biện pháp giải quyết tranh chấp một cách thoả đáng, góp phần ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những tranh chấp đất đai có thể xảy ra.

### **CHƯƠNG 3: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, VỀ PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN Ở VIỆT NAM**

Như chúng ta đã biết, tranh chấp đất đai là một hiện tượng xảy ra phổ biến trong xã hội. Đặc biệt là khi nền kinh tế nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, đất đai được trả lại giá trị thực vốn có của nó thì tranh chấp đất đai phát sinh có xu hướng ngày càng gia tăng cả về số lượng và tính chất phức tạp [58] là một tất yếu khách quan, vậy thì việc giải quyết các tranh chấp đất đai phát sinh một cách có hiệu quả là vô cùng cần thiết. Nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai có ảnh hưởng tới sự ổn định tình hình chính trị, kinh tế - xã hội. Nếu tình hình chính trị xã hội không ổn định sẽ không tạo ra tiền đề phát triển kinh tế.

Về phương diện chính trị: Các tranh chấp đất đai được giải quyết triệt để sẽ đảm bảo được an ninh, trật tự xã hội, ổn định về mặt tâm lý cho người dân yên tâm làm ăn, sinh sống đem lại lòng tin của người dân đối với chính sách của Đảng và pháp luật của nhà nước. Trên thực tế, nhiều trường hợp việc giải quyết tranh chấp đất đai kéo dài khiến cho nhiều người dân khiếu nại vượt cấp, khiếu nại tập thể đến các cơ quan Trung ương gây mất trật tự, an toàn xã hội.

Về phương diện xã hội: Các tranh chấp đất đai được giải quyết có hiệu quả sẽ đảm bảo được sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân, không gây phương hại đến tình hình nội bộ gia đình, họ hàng, dòng tộc. Nếu tranh chấp không được giải quyết kịp thời thì những xung đột, xô xát phát sinh giữa các bên sẽ chuyển tính chất từ “dân sự” sang thành “hình sự” ...

Về phương diện kinh tế: Tranh chấp đất đai được giải quyết sẽ đáp ứng lợi ích kinh tế của các bên, đảm bảo cho các bên yên tâm sản xuất kinh doanh, giảm chi phí tổn kém trong việc khiếu kiện. Ngược lại, nếu tranh chấp đất đai không được giải quyết thì các bên không những không thực hiện được quyền của mình mà còn không thực hiện được nghĩa vụ của họ đối với Nhà nước.

Nghiên cứu và làm rõ những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai, về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai và thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta để có thể đưa ra được khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án nói riêng; tìm ra được các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai và các nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai, các thuận lợi và khó khăn khi giải quyết tranh chấp đất đai bằng phương thức tòa án. Đồng thời, nó là cơ sở lý luận và thực tiễn để tìm ra những bất cập, những hạn chế của hệ thống pháp luật cũng như những vướng mắc trong giải quyết tranh chấp đất đai.

### **3.1. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án**

#### **3.1.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án**

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội và ở mọi thời kỳ lịch sử. Giải quyết tranh chấp đất đai là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn của hai hay nhiều bên trong quan hệ đất đai trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Qua việc giải quyết tranh chấp đất đai mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, lợi ích xã hội và của người sử dụng đất, mang lại sự ổn định trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của pháp luật đất đai được thực hiện trong cuộc sống.

Có thể hiểu “Giải quyết tranh chấp đất đai là giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai 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” [93, tr.74].

Như vậy, giải quyết tranh chấp đất đai là dùng những cách thức phù hợp trên cơ sở 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 hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra, góp phần tăng cường pháp chế trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Hay nói cách khác là giải quyết tranh chấp đất đai 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. Vậy, hiểu như thế nào là giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án?

Trong quan hệ pháp luật đất đai, việc giải quyết các tranh chấp đất đai là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai, góp phần thực hiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phù hợp với thực tiễn và các quy định của pháp luật, đảm bảo đúng với tinh thần của nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XI, trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 đã sửa đổi, bổ sung những quy định mới về giải quyết tranh chấp đất đai. Theo đó, tranh chấp đất đai có thể được giải quyết bằng phương thức hành chính tại Ủy ban nhân dân hoặc giải quyết tại Tòa án nhân dân.

Như đã nêu ở trên, giải quyết tranh chấp đất đai là dùng những cách thức, giải pháp đúng đắn, phù hợp trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân về những vấn đề liên quan đến đất đai. Vậy, giải quyết tranh chấp đất đai 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 tranh chấp đất đai 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 tranh chấp đất đai, theo đó tòa án chỉ được giải quyết những tranh chấp đất đai nào thuộc thẩm quyền của mình được pháp luật quy định.

Giải quyết các tranh chấp về đất đai bằng tòa án có tính đặc thù của nó đó là:

- Chế độ sở hữu đất đai là nền tảng để xây dựng cơ chế quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất đai [Xem thêm: 34]. Đất đai thực chất là một loại của cải mà thiên nhiên “cho không” loài người, nó không phải thuần túy là thành quả của lao động, tuy thông qua lao động con người có thể làm thay đổi hoặc nâng cao giá trị sử dụng của nó và chỉ khi có sự kết hợp với lao động đất đai mới trở thành có ích thực sự. Ở nước ta, chế độ sở hữu đất đai đã thay đổi căn bản trong quá trình phát triển của cách mạng. Từ chỗ đa dạng về hình thức sở hữu nay chỉ còn một hình thức sở hữu đất đai thuần nhất [76, tr.22]. “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý” [39].

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Chỉ có Nhà nước thay mặt toàn dân mới là người đại diện chủ sở hữu thực hiện đầy đủ mọi quyền năng của chủ sở hữu đó. Đó là các quyền: Chiếm hữu đất đai, sử dụng đất đai, định đoạt đất đai:

+ Quyền chiếm hữu đất đai là quyền Nhà nước chiếm giữ vốn đất đai trong cả nước, làm cơ sở cho quyền sử dụng và quyền định đoạt.

Quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước là vĩnh viễn và trọn vẹn trên toàn lãnh thổ, còn người sử dụng đất chỉ được chiếm giữ đất đai để sử dụng phù hợp với những điều kiện cụ thể do Nhà nước quy định. Nhà nước có thể thu hồi vì lợi ích của toàn xã hội theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất đai là quyền khai thác những thuộc tính có ích của đất đai phục vụ cho mục đích phát triển kinh tế, xã hội, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân... Nhà nước không trực tiếp sử dụng toàn bộ đất đai mà giao một phần cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Người được giao sử dụng đất hợp pháp ngoài các quyền chiếm giữ, sử dụng còn có 10 quyền khác theo quy định của Luật Đất đai.

Quyền sử dụng đất của Nhà nước là không bị hạn chế vì xuất phát từ lợi ích tối cao của toàn dân. Quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được quy định cụ thể về thời gian, không gian và mục đích. Pháp luật cho phép trong một số trường hợp, Nhà nước có thể thu hồi quyền sử dụng đất trên những khu vực cụ thể. Quyền chiếm hữu đất đai gắn liền với quyền sử dụng đất đai. Chiếm hữu mà không sử dụng là vi phạm pháp luật.

+ Quyền định đoạt đất đai là quyền quyết định số phận pháp lý của đất đai. Nhà nước thực hiện quyền năng này thông qua việc quyết định mục đích sử dụng, giao đất và thu hồi đất. Luật Đất đai ghi rõ: Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân để sử dụng ổn định, lâu dài. Ngoài ra, Nhà nước còn giao đất để sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

Các quyền nói trên chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao theo quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành theo mẫu thống nhất và có số seri liên tục do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 hoặc Luật Đất đai năm 2003 và theo đúng các văn bản hướng dẫn của các cơ quan chức năng, là một trong những căn cứ pháp lý quan trọng để xác định người sử dụng đất hợp pháp và là cơ sở để họ thực hiện các quyền nói trên. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2003 còn thừa nhận người đang sử dụng đất được xem là có quyền sử dụng đất hợp pháp khi có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 và 5, Điều 50 của Luật này. Khi có tranh chấp đến toà án nhân dân thì họ phải xuất trình những giấy tờ này để chứng minh việc họ có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện các quyền. Đây cũng là điều kiện để xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

- Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất hoàn toàn khác với việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế

chấp các tài sản khác. Đối với đất đai, người sử dụng đất chỉ được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất mà thôi; đặc biệt là không được xâm hại đến quyền sở hữu của toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước quy định rất chặt chẽ các điều kiện để người sử dụng đất hợp pháp thực hiện các giao dịch đó. Toà án phải xem xét toàn diện các quy định của Bộ luật dân sự và của các văn bản pháp luật về đất đai để xác định giá trị pháp lý của mỗi loại giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất.

- Pháp luật về đất đai ở nước ta đã trải qua các giai đoạn phát triển, biến đổi khác nhau. Mỗi giai đoạn lịch sử, Nhà nước xây dựng một hệ thống các văn bản pháp luật tương ứng. Các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất phát sinh trên cơ sở pháp luật đó. Thực tế ở nước ta tồn tại mối quan hệ quá độ đan xen nhau. Nhiều loại giao dịch phát sinh ở thời kỳ trước tương ứng với quan hệ lịch sử ở thời kỳ này nhưng lại được thực hiện và nảy sinh tranh chấp ở thời kỳ sau mà ở đó đã có các văn bản pháp luật mới thay thế các văn bản pháp luật ở thời điểm phát sinh giao dịch.

Tính chất quá độ nói trên phải được toà án nhân dân tôn trọng để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện các giao dịch dân sự có liên quan đến quyền sử dụng đất mà các giao dịch đó được giao kết theo các quy định tại các văn bản pháp luật trước thời điểm tranh chấp [76, tr.23]; cụ thể là:

+ Giao kết theo luật cũ, tranh chấp và khởi kiện tại thời điểm có luật mới thì việc áp dụng văn bản pháp luật nào để giải quyết các tranh chấp là vấn đề phức tạp, phải được quan tâm xử lý thoả đáng.

+ Các quan hệ đất đai có nhiều chủ thể tham gia: Trong điều kiện kinh tế thị trường có nhiều chủ thể tham gia vào quan hệ dân sự, thương mại, quyền sử dụng đất là đối tượng của giao dịch dân sự nên chủ thể của các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất cũng được mở rộng; có thể bao gồm: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong đó có thể là người Việt Nam hoặc là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam.

+ 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 [76, tr.24].

Luật đất đai năm 2003 ra đời thay thế cho Luật đất đai năm 1993 với nhiều bổ sung mới, quan trọng, nhất là quy định trong việc giải quyết tranh chấp đất đai. Tiếp tục kế thừa những điểm hợp lý của Luật đất đai năm 1993 trên cơ sở đáp ứng những đòi hỏi của thực tiễn, Luật đất đai năm 2003 đã quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hoà giải, Giải quyết bởi cơ quan hành chính và Giải quyết bằng toà án nhân dân.

Toà án nhân dân là một cơ quan Nhà nước có chức năng giải quyết tranh chấp. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của toà án nhân dân được Luật Đất đai năm 2003 quy định rõ ràng và theo hướng ngày càng mở rộng thẩm quyền. Đây là xu hướng chung rất phù hợp với thực tiễn. Theo khoản 1, điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì toà án nhân dân không chỉ giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn giải quyết cả trường hợp các bên tranh chấp có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và các tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Sở dĩ có sự thay đổi như vậy là bởi các lý do:

- Hiện nay Nhà nước ta coi quyền sử dụng đất là một loại tài sản có giá [46, đ.174], người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, tặng cho, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất [45, đ.61]. Quyền sử dụng đất đã tham gia vào các giao dịch dân sự với tính cách là một

loại tài sản. Do vậy, khi phát sinh các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thì chính là các tranh chấp liên quan đến quyền tài sản.

- Các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có bất kỳ một loại giấy tờ nào khác quy định tại khoản 1, 2 và 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì chưa có cơ sở để chứng minh rằng người đang sử dụng đất là người có quyền sử dụng. Để xem xét ai là người có quyền sử dụng đất thì giao cho cơ quan hành chính giải quyết là phù hợp.

- Để quán triệt quan điểm chỉ đạo của Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành trung ương Đảng khoá IX về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá - hiện đại hoá: *“Việc giải quyết tranh chấp đất đai trước hết cần tiến hành hoà giải, nếu hoà giải không thành thì đưa ra toà án giải quyết. Nhà nước quy định thời hiệu và thời hạn giải quyết các khiếu nại, không để kéo dài”* [10] và Hội nghị lần thứ 6 Ban chấp hành trung ương Đảng khoá XI về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại: *“Các cơ quan có thẩm quyền phải tập trung giải quyết kịp thời, dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, tố tụng hành chính, tố tụng dân sự; công bố công khai kết quả giải quyết”* [11].

Ngoài ra, khoản 2 Điều 136 và điều 138 Luật Đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010 còn quy định thẩm quyền giải quyết của toà án khi đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết của ủy ban nhân dân và quy định cho người sử dụng đất được quyền khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai, thủ tục giải quyết khiếu kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Như vậy, việc quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của toà án nhân dân trong Luật Đất đai năm 2003 là phù hợp, thể hiện được bản chất quan hệ

pháp luật và đáp ứng được phần lớn yêu cầu của thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai trong giai đoạn hiện nay.

### **3.1.2. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án**

Nguyên tắc giải quyết tranh chấp được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và bằng tòa án nói riêng phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau:

Một là, nguyên tắc bảo đảm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thực hiện vai trò đại diện chủ sở hữu: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân có nghĩa là, đất đai không thuộc quyền sở hữu riêng của một tổ chức hay cá nhân nào. Các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân chỉ là chủ thể của quyền sử dụng đất. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước 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 đất của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư phải đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch, mục đích sử dụng đất, tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường. Đây 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 các tranh chấp đất đai, các cơ quan có thẩm quyền phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và coi đó là cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai. Từ đó 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.

Hai là, 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 tranh chấp đất đai 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. Đây cũng là điểm mấu chốt để giải quyết các tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành, trước khi đưa các tranh chấp đất đai 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. Có thể nói, đây là giải pháp hữu hiệu để giải quyết tranh chấp đất đai. 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 tranh chấp đất đai.

Ba là, nguyên tắc giải quyết tranh chấp phải nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế, xã hội: Khi tranh chấp đất đai 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, việc gắn việc giải quyết tranh chấp đất đai 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 tranh chấp đất đai phải gắn với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho ai giỏi nghề gì thì làm nghề đó, chuyên 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. Với ý nghĩa to lớn đó, khi giải quyết tranh chấp đất đai chúng ta phải triệt để thực hiện nguyên tắc này.

Ngoài những nguyên tắc cơ bản trên, khi giải quyết tranh chấp đất đai chúng ta còn phải tuân thủ một số nguyên tắc khác như: Thực hiện đúng việc phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp; bảo vệ các giao dịch đã thiết lập theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật, tôn trọng truyền thống, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp

pháp của người khác; tôn trọng tự do ý chí, tự do thỏa thuận, thiện chí, trung thực và nguyên tắc pháp chế; thông qua hoạt động xét xử loại việc này giáo dục pháp luật cho các đương sự và những người khác; thực hiện nghị quyết của Đảng cộng sản Việt Nam [Xem thêm: 76].

### **3.1.3. Các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân**

#### ***3.1.3.1. Các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án***

Như đã phân tích ở trên, tranh chấp đất đai đang phát sinh ngày càng nhiều, gây ảnh hưởng không tốt đến nhiều mặt của đời sống xã hội, giải quyết tốt các tranh chấp đất đai là một trong những mục tiêu mà chúng ta đặt ra, muốn vậy trước hết chúng ta phải tìm hiểu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai để góp phần vào việc tìm ra cơ chế hữu hiệu giải quyết các tranh chấp đất đai. Có rất nhiều yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, qua tìm hiểu có thể xác định có một số yếu tố cơ bản chi phối quá trình giải quyết tranh chấp đất đai sau đây:

Một là, thói quen và tập quán về sử dụng đất của nhân dân ta: Do hình thức sở hữu tư nhân về đất đai đã tồn tại rất lâu trong lịch sử, do đó từ khi Hiến pháp năm 1980 và Luật Đất đai năm 1987 quy định toàn bộ đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý cho đến nay là một khoảng thời gian chưa dài để thay đổi tập quán, thói quen và ý thức của người dân. Ví dụ như: Thay vì đang thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì họ lại nghĩ rằng đang mua bán đất, cho rằng đất của mình thì mình bán, việc làm thủ tục theo quy định là không quan trọng, sau đó người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà kiên cố rồi mới phát sinh tranh chấp nên rất khó giải quyết cho thấu tình đạt lý [Xem 28, tr.29-37]. Hoặc tư tưởng trọng nam khinh nữ làm cho việc giải quyết quyền lợi thừa kế của phụ nữ không được bảo đảm và khi phát sinh tranh chấp thì rất khó hoà giải ...

Hai là, những thay đổi về chính sách, pháp luật về đất đai: Có lẽ ở nước ta, lĩnh vực đất đai là một trong những lĩnh vực có nhiều sự thay đổi về chính sách, pháp luật điều chỉnh nhất, có nhiều văn bản hướng dẫn thi hành nhất. Chưa có đạo luật nào trong quá trình xây dựng, sửa đổi lại tốn nhiều thời gian công sức, giấy mực và tranh cãi như Luật Đất đai thời gian qua, cũng như chưa có Nghị định nào sánh được về số điều, về số trang, về độ dài của các điều so với Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 trong lịch sử hành pháp của Chính phủ Việt Nam. Việc thay đổi pháp luật cho phù hợp với tình hình thực tiễn đã phần nào khắc phục được những khó khăn vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp đất đai nhưng cũng chính việc có nhiều thay đổi nhiều lần trong khoảng thời gian ngắn và có quá nhiều văn bản dưới luật là một trong những trở ngại đáng kể cho những người làm công tác giải quyết tranh chấp đất đai. Chẳng hạn, không kịp thời cập nhật văn bản pháp luật về đất đai sẽ dẫn đến giải quyết sai pháp luật. Lại có lúc văn bản hướng dẫn hoặc chông chéo hoặc mâu thuẫn với nhau hoặc mâu thuẫn với luật, quy định trong các văn bản luật có lúc cũng không nhất quán, thống nhất nên không biết áp dụng cái nào để giải quyết, lại có nhiều văn bản hướng dẫn không rõ ràng nên rất khó áp dụng.

### ***3.1.3.2. Căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân***

*Căn cứ đánh giá hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân*

Đây là việc làm cần thiết vì có xác định được các tiêu chí thì mới có cơ sở để đánh giá hiệu quả của việc giải quyết các vụ tranh chấp và từ đó mới xác định được yêu cầu hoàn thiện, có những kiến nghị có tính khoa học, có căn cứ lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động xét xử của toà án. Dưới đây là những căn cứ đánh giá hiệu quả của việc giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai tại toà án nhân dân:

Thứ nhất, tỷ lệ số vụ án đã được giải quyết so với số lượng các vụ án mà toà án đã thụ lý: Đây là căn cứ đánh giá dựa trên số lượng thể hiện ở các góc độ: Số

lượng vụ án đã được toà án thụ lý, giải quyết chiếm tỷ lệ bao nhiêu phần trăm so với số lượng yêu cầu toà án giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai. Tỷ lệ số vụ án mà toà án đã thụ lý để giải quyết càng cao thì hiệu quả càng cao.

Thứ hai, tỷ lệ số vụ tranh chấp đất đai mà toà án đã giải quyết đúng thời hạn do pháp luật tố tụng quy định chiếm bao nhiêu phần trăm trong số các vụ tranh chấp về đất đai đã được toà án thụ lý để giải quyết: Hàng năm Toà án nhân dân tối cao đều tổng kết công tác xét xử của ngành toà án, kết quả giải quyết các vụ án kinh tế, dân sự chiếm tỷ lệ trung bình từ 80% đến 95% trong tổng số vụ án phải giải quyết [80]. Đây là một kết quả đáng khích lệ. Tuy nhiên, không phải tất cả các vụ án đều được giải quyết đúng thời hạn pháp luật tố tụng quy định. Vì nhiều lý do khác nhau, trong một số trường hợp toà án không tuân thủ thời hạn giải quyết vụ án, nên gây ra những hậu quả tiêu cực như: Không bảo vệ kịp thời quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, làm giảm lòng tin của nhân dân vào toà án. Do đó, việc toà án giải quyết các vụ án đúng thời hạn do pháp luật tố tụng quy định là rất cần thiết. Tỷ lệ số vụ án được toà án giải quyết nhanh trong thời hạn luật định càng cao thì hiệu quả càng lớn.

Thứ ba, kết quả hoà giải thành trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai: Việc toà án hoà giải các đương sự để các bên thoả thuận được với nhau về các giải pháp giải quyết vụ tranh chấp là rất quan trọng, tránh được các xung đột xã hội, giữ đoàn kết, sớm chấm dứt tranh chấp, tiết kiệm thời gian ...Tỷ lệ số vụ tranh chấp về đất đai được toà án hoà giải thành trong tổng số các vụ tranh chấp về đất đai phải giải quyết chiếm tỷ lệ càng cao thì hiệu quả hoạt động của toà án trong việc giải quyết các tranh chấp về đất đai càng lớn.

Thứ tư, tỷ lệ các bản án, quyết định của toà án giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai bị cải, sửa, huỷ là bao nhiêu phần trăm so với tổng số các bản án, quyết định của toà án giải quyết các vụ án loại này: Đây là yếu tố quan trọng nhất. Thông thường hàng năm toà án đánh giá chất lượng, hiệu quả hoạt động xét xử thông qua việc xem xét tỷ lệ bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị; tỷ lệ bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị đó đã bị toà án cấp phúc thẩm cải

sửa, huỷ chiếm bao nhiêu phần trăm. Nếu tỷ lệ các bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị thấp và nếu tỷ lệ các bản án, quyết định này bị toà án cấp phúc thẩm cải sửa, huỷ cũng thấp, chứng tỏ hoạt động xét xử của toà án có hiệu quả cao.

Đối với hoạt động xét xử của toà án cấp phúc thẩm cũng vậy, việc đánh giá hiệu quả cũng căn cứ vào tỷ lệ bản án, quyết định phúc thẩm bị khiếu nại, kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm và tỷ lệ các bản án, quyết định bị kháng nghị bị cấp giám đốc thẩm huỷ.

Thứ năm, tác động về mặt xã hội của các bản án, quyết định của toà án giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai: Toà án xét xử công khai, các phán quyết của toà án mọi người đều có thể biết thông qua các kênh thông tin khác nhau. Xã hội sẽ có phản ứng về các phán quyết của toà án theo hướng tích cực hoặc tiêu cực. Nếu tỷ lệ các bản án, quyết định của toà án giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai được dư luận xã hội đồng tình mà cao thì điều đó thể hiện hiệu quả của hoạt động xét xử của toà án đối với loại việc này là cao.

*Các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân*

Bên cạnh các căn cứ đánh giá hiệu quả của việc giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai tại toà án nhân dân đã được nêu ở trên, các yếu tố quyết định hiệu quả của hoạt động này bao gồm các yếu tố sau:

Thứ nhất, các yếu tố thuộc về phương diện lập pháp: Đây là yếu tố quyết định làm cơ sở pháp lý cho toà án giải quyết các tranh chấp về đất đai có hiệu quả. Một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh bao gồm: Pháp luật về tố tụng, pháp luật về nội dung (cụ thể là pháp luật về đất đai) với các quy định đầy đủ, cụ thể là những bảo đảm rất quan trọng để các toà án giải quyết nhanh chóng hơn và đúng pháp luật đồng thời tránh được sự tùy tiện trong quá trình giải quyết các tranh chấp loại này tại toà án nhân dân.

Thứ hai, các yếu tố thuộc về phương diện hướng dẫn thi hành pháp luật: Để nâng cao hiệu quả công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, phải hết sức chú

trọng khâu hướng dẫn thi hành pháp luật. Đây là một trong các khâu rất quan trọng. Kinh nghiệm từ thực tiễn xét xử của toà án nhân dân đã chỉ rõ tầm quan trọng của hoạt động này.

Việc hướng dẫn kịp thời những văn bản pháp luật mới ban hành, việc hướng dẫn giải quyết nhanh các vấn đề vướng mắc mà các toà án nhân dân địa phương có yêu cầu Toà án nhân dân tối cao và các cơ quan có liên quan ở Trung ương, việc tổng kết kịp thời công tác xét xử, việc uốn nắn kịp thời những sai lầm của các toà án nhân dân các cấp trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai... là những điều kiện rất quan trọng bảo đảm cho các toà án nhân dân xét xử kịp thời, thống nhất và đúng pháp luật; đồng thời cũng là bảo đảm cho pháp luật đi vào cuộc sống.

Thứ ba, các yếu tố về phương diện bồi dưỡng nghiệp vụ: Thực tiễn giải quyết các vụ án kinh tế, dân sự nói chung và các tranh chấp về đất đai nói riêng đã chỉ rõ tính chất ngày càng phức tạp của loại việc này, nhất là trong cơ chế thị trường, đất đai ngày càng có giá và ngày càng trở nên khan hiếm. Tính phức tạp của loại việc này biểu hiện ở sự gia tăng về số lượng các vụ tranh chấp, hình thức tranh chấp, các chủ thể tham gia vào các vụ tranh chấp, tác động của các tranh chấp đó đối với xã hội ... Bởi vậy, việc giải quyết các tranh chấp loại này đòi hỏi các cán bộ toà án phải có nghiệp vụ chuyên sâu, nắm vững các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự để xây dựng hồ sơ vụ án có chất lượng, thể hiện ở việc xác định đúng các quan hệ pháp luật đang có tranh chấp, tư cách năng lực của người khởi kiện, những người có liên quan, trọng tâm của công tác điều tra, thu thập chứng cứ .v.v... Đây là những công việc rất quan trọng, bảo đảm cho việc toà án ra các bản án, quyết định có chất lượng. Do đó, việc bồi dưỡng nghiệp vụ về kỹ năng, cập nhật các quy định mới của pháp luật mà trước hết là các quy định mới của pháp luật về đất đai sẽ bảo đảm hiệu quả công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai ngày càng cao.

### **3.2. Điều chỉnh pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án và thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án**

Trong thời gian qua, các văn bản pháp luật bước đầu tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho tòa án nhân dân và ủy ban nhân dân các cấp trong việc giải quyết các tranh chấp về đất đai. Tuy nhiên, cũng không thể phủ nhận rằng thực trạng hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta còn nhiều thiếu sót, bất cập, văn bản quy phạm pháp luật thì nhiều nhưng thiếu thống nhất [Xem thêm: 31], có nhiều văn bản chông chéo nhau làm cho thực tiễn áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp đất đai ở ngành tòa án nhân dân gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, nhiều lúc không biết áp dụng văn bản nào để giải quyết và việc áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp đất đai giữa các cấp tòa, giữa các địa phương thiếu thống nhất.

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 vô cùng cần thiết và ý nghĩa trong giai đoạn hiện nay.

### **3.2.1. Điều chỉnh pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án**

Bất kỳ một lĩnh vực nào, một quan hệ xã hội nào phát sinh trong đời sống thực tế cũng rất cần đến sự điều chỉnh pháp luật làm cơ sở định hướng cho quan hệ xã hội đó phát sinh, phát triển theo một trật tự chung. Pháp luật là phương tiện quan trọng nhất để điều chỉnh các quan hệ xã hội. Có khá nhiều các khái niệm, các định nghĩa và các quan niệm của các nhà khoa học về điều chỉnh pháp luật đối với các quan hệ xã hội theo cách thức khái quát hoặc cụ thể, song tất cả đều biểu hiện nội dung cốt lõi nhất là Nhà nước sử dụng phương tiện pháp luật để tác động vào các quan hệ xã hội và định hướng quan hệ xã hội đó theo ý chí của Nhà nước.

Theo GS.TSKH Đào Trí úc: “*Điều chỉnh pháp luật đó là việc Nhà nước dùng pháp luật để điều chỉnh các quan hệ xã hội, tác động theo những hướng nhất định vào các quan hệ xã hội*” [104]. Theo khái niệm này, tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm của từng quan hệ xã hội phát sinh trong thực tế mà Nhà nước trên cơ sở đó có cách thức điều chỉnh pháp luật cho phù hợp. Theo đó, có những quan hệ xã hội mà sự tác động của pháp luật mang tính chất quyền uy, mệnh lệnh buộc các chủ thể khi thiết lập quan hệ phải tuyệt đối tuân thủ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nhà nước. Song cũng có những quan hệ xã hội mà các quy định pháp luật chỉ

mang tính định khung, tạo cơ sở pháp lý tiền đề định hướng cho các chủ thể khi thiết lập quan hệ, còn trong quá trình thực thi các quyền và nghĩa vụ lẫn nhau, các chủ thể được quyền tự do, tự nguyện thoả thuận và bày tỏ ý chí, miễn sao những thoả thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội. Theo hướng tiếp cận khác cụ thể hơn, PGS.TS. Phạm Hữu Nghị cho rằng: *“Điều chỉnh pháp luật được hiểu là việc Nhà nước dựa vào pháp luật, sử dụng một loạt các phương tiện pháp lý đặc thù (quy phạm pháp luật, văn bản áp dụng pháp luật, quan hệ pháp luật, hành vi thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý) để điều chỉnh các quan hệ xã hội, tác động đến các quan hệ xã hội theo phương hướng nhất định”* [105]. Khái niệm này chỉ rõ sự điều chỉnh của pháp luật đối với các quan hệ xã hội được thực hiện thông qua việc Nhà nước trên cơ sở từng quan hệ xã hội cụ thể phát sinh sẽ sử dụng các phương tiện pháp lý tương ứng, cụ thể: quy phạm pháp luật, văn bản áp dụng pháp luật, quan hệ pháp luật... đó là những chuẩn mực pháp lý thể hiện rõ mục đích, yêu cầu, những ràng buộc pháp lý cụ thể đối với Nhà nước, đối với xã hội, cũng như trách nhiệm pháp lý lẫn nhau để các chủ thể khi thiết lập quan hệ phải tuân theo. Tương đồng với quan điểm tiếp cận này, tác giả Nguyễn Cảnh Quý cũng nhận định: *“Điều chỉnh pháp luật là sự tác động của pháp luật lên các quan hệ xã hội, thông qua một loạt các phương tiện pháp lý đặc thù để chúng phát triển theo một phương hướng nhất định, nhằm đạt được mục tiêu mà Nhà nước đề ra”* [106]. Hay trong giáo trình Lý luận Nhà nước và Pháp luật của trường Đại học Luật Hà Nội cũng có quan điểm tương tự khi đề cập điều chỉnh pháp luật: *“Điều chỉnh pháp luật nói chung là quá trình Nhà nước dùng pháp luật (với tư cách là công cụ điều chỉnh) tác động lên hành vi của các thành viên trong xã hội nhằm đạt được những mục đích đề ra”* [107].

Nhìn chung, các nhận định nêu trên về điều chỉnh pháp luật đối với các quan hệ xã hội đều chỉ rõ, điều chỉnh pháp luật là việc Nhà nước thông qua pháp luật tạo ra những chuẩn mực, hành lang pháp lý để tác động, điều chỉnh các hành vi của các chủ thể tham gia các quan hệ xã hội với mục đích trước hết là duy trì trật tự chung của xã hội, cũng là mục đích của Nhà nước đặt ra. Bên cạnh đó, tùy thuộc từng tính

chất, đặc điểm của những quan hệ xã hội phát sinh, điều chỉnh pháp luật có tác dụng làm cân bằng và hài hoà hoá quyền và lợi ích của các bên tham gia quan hệ đó.

Với sự phát triển năng động của nền kinh tế thị trường, cùng với sự đan xen của các thành phần kinh tế và các hình thức sở hữu, kéo theo đó là các quan hệ xã hội nói chung và các quan hệ đất đai nói riêng cũng có xu hướng phát triển ngày càng sôi động. Các quan hệ về đất đai không còn bó hẹp ở phạm vi chủ thể sử dụng đất trong nước mà mở rộng cho các chủ thể nước ngoài. Các giao dịch về QSDĐ cũng không còn hạn chế ở một vài giao dịch nhỏ lẻ như trước đây, mà thay vào đó là sự đa dạng của các phương thức giao dịch QSDĐ với nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau, nhiều loại QSDĐ khác nhau. Nhà nước thì hướng tới việc quản lí và phân bổ đất đai sao cho chúng được phát huy hết tiềm năng để phục vụ cho sự nghiệp kinh tế, xã hội của đất nước. Đối với các chủ thể sử dụng đất thì mục đích tối thượng là trên mỗi diện tích đất được Nhà nước với vai trò là chủ sở hữu đại diện trao quyền, bằng nhiều phương thức khác nhau để khai thác tối đa công năng của đất nhằm thu lợi về cho mình càng nhiều càng tốt. Ở một khía cạnh khác, sự tối đa hóa quyền và lợi ích của mỗi chủ thể trong quá trình sử dụng và khi tham gia vào quan hệ đất đai với Nhà nước, với doanh nghiệp, với cá nhân, với các chủ thể trong nước và nước ngoài... tất yếu không tránh khỏi những tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng về lợi ích. Thực tiễn cho thấy, trong lĩnh vực nào mà lợi ích càng cao thì rủi ro cũng càng lớn và theo đó tính chất của những tranh chấp, bất đồng cũng càng trở nên đa dạng, phức tạp và tinh vi hơn. Các tranh chấp đất đai xảy ra không chỉ biểu hiện ở những cá nhân đơn lẻ với thuần túy là sự bất đồng về những lợi ích cá nhân, mà vượt xa hơn, các tranh chấp ngày càng với chiều hướng tinh vi và phức tạp về tính chất của tranh chấp, sự rối ren của sự đan xen về sự bất đồng lợi ích giữa cá nhân, nhà nước và thậm chí là lợi ích nhóm. Các tranh chấp đất đai xảy ra không chỉ bó hẹp ở phạm vi dân sự hay hành chính và đơn thuần về lợi ích kinh tế, mà nhiều trường hợp, tranh chấp đó có dấu hiệu của sự vi phạm hình sự... Thực tế nêu trên cho thấy, chúng rất cần đến sự điều chỉnh của pháp luật nhằm định hướng các quan hệ này đi theo một trật tự chung thống nhất, một mặt, để hài hòa hóa các quyền và

lợi ích của Nhà nước, các tổ chức, cá nhân công dân, của cộng đồng và lợi ích chung của toàn bộ xã hội trong quá trình quản lý, khai thác và sử dụng đất; mặt khác, cũng là nhằm giải quyết những mâu thuẫn, tranh chấp, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai và sự ổn định của trật tự xã hội và sự an toàn cho người dân. Theo đó, Nhà nước ban hành hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ đất đai. Hệ thống quy phạm này tạo ra những chuẩn mực pháp lý, khuôn mẫu để định hướng và điều chỉnh các hành vi xử sự của các bên tham gia quan hệ và các chủ thể khác có liên quan.

Khách quan thời gian qua cho thấy rằng, đối với các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai xảy ra ở phạm vi nhỏ lẻ, mang tính cá nhân và lợi ích bất đồng có giá trị không lớn thì việc giải quyết bằng con đường thương lượng, hòa giải và con đường hành chính tỏ ra có hiệu quả, song đối với những tranh chấp, mâu thuẫn với tính chất tinh vi, phức tạp, sự bất đồng về lợi ích có giá trị lớn, liên quan tới nhiều chủ thể... thì đa số phải được giải quyết bằng những phán quyết của Tòa án mới có thể đem lại kết quả, mới có hiệu quả thực thi trên thực tế. Bởi vậy, pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án nói riêng trong thời gian gần đây có xu hướng ngày càng được quan tâm hoàn thiện hơn ở cả khía cạnh pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng, chúng đã và đang dần trở thành khung pháp lý toàn diện và đồng bộ để giải quyết các tranh chấp đất đai xảy ra trong đời sống thực tiễn.

Như vậy, có thể hiểu điều chỉnh pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án như sau:

***Điều chỉnh pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án là việc Nhà nước dùng pháp luật (hệ thống các quy phạm pháp luật) tác động, điều chỉnh các hành vi xử sự các chủ thể tranh chấp và của cán bộ, thẩm phán thuộc hệ thống Tòa án trong việc giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng về đất đai, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể sử dụng đất, lợi ích của Nhà nước, của xã hội và vì sự an toàn và ổn định trật tự xã hội.***

Nghiên cứu sự điều chỉnh pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án qua các giai đoạn, các thời kỳ trước đây và hiện nay cho thấy, chúng được thể hiện ở hai mảng pháp luật quan trọng để điều chỉnh hoạt động này, đó là mảng pháp luật về nội dung và mảng pháp luật về tố tụng. Theo đó, pháp luật đất đai với tư cách là lĩnh vực pháp luật nội dung điều chỉnh các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như các chủ thể sử dụng đất. Theo đó, pháp luật đất đai mà trực tiếp là các văn bản luật được ban hành qua các thời kỳ (từ Luật Đất đai 1987, LDD 1993, LDD sửa đổi, bổ sung 1998, 2001 và gần đây nhất là LDD 2003) và hệ thống các văn bản hướng dẫn thi hành chủ yếu điều chỉnh những nội dung cụ thể, trực tiếp liên quan đến điều kiện, cơ sở pháp lý để xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam. Thẩm quyền của hệ thống cơ quan trong việc xác lập, thay đổi và chấm dứt quyền sử dụng đất đó. Đối với người sử dụng đất, khi được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất thì họ được Nhà nước bảo hộ những quyền và lợi ích hợp pháp gì và họ phải thực hiện những nghĩa vụ gì đối với Nhà nước, xã hội. Các trình tự, thủ tục hành chính để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện ra sao? Nhà nước có cơ chế gì để đảm bảo cho các quyền và lợi ích của người sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất... Có thể nhận thấy rằng, hệ thống pháp luật đất đai đã và đang ngày càng được bổ sung, điều chỉnh để hướng tới sự đồng bộ, hợp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích thiết thực hơn cho các chủ thể sử dụng đất.

Cùng với mảng pháp luật về nội dung nêu trên, mảng pháp luật về tố tụng điều chỉnh các hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án cũng đã và đang được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện theo hướng ngày càng cụ thể, rõ ràng và minh bạch hơn, tạo quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm hơn cho các Thẩm phán và các chủ thể khác tham gia tố tụng. Cụ thể:

Bộ luật dân sự năm 1995 đánh dấu một bước phát triển trong việc xây dựng một hệ thống pháp luật dân sự, tạo hành lang pháp lý cho các chuẩn mực ứng xử

của các chủ thể trong quan hệ dân sự trong đó có quan hệ về tranh chấp liên quan đến đất đai. Bộ luật dân sự năm 1995 đã thể hiện sự dân sự hóa về quan hệ đất đai khi dành riêng phần thứ năm cho những quy định về chuyển quyền sử dụng đất. Phần này qui định về những nguyên tắc chung, những hợp đồng cũng như các tranh chấp khác có liên quan, phù hợp với các quan hệ thực tế đang tồn tại, bảo vệ quyền lợi của Nhà nước và sự kiểm soát của Nhà nước đối với loại tài sản đặc biệt này. Tuy vậy, qua gần 10 năm thực hiện Bộ luật Dân sự năm 1995 cũng đã bộc lộ một số hạn chế bất cập. Trong đó, đã có những quy định về lĩnh vực liên quan đến giải quyết các tranh chấp đất đai không còn phù hợp với Luật Đất đai năm 2003 cũng như chưa tương thích với các Điều ước quốc tế và Thông lệ quốc tế trong thời hội nhập kinh tế quốc tế. Do đó, Bộ luật Dân sự được Quốc hội khóa XI kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14/6/2005; có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2006. Bộ luật Dân sự năm 2005 đã xác định rõ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của các chủ thể là cá nhân, pháp nhân tổ hợp tác và hộ gia đình khi tham gia vào các quan hệ dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất. Cùng với đó, trình tự, thủ tục để giải quyết tranh chấp nói chung trong đó có các tranh chấp về đất đai được quy định lần đầu tiên tại Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự ngày 29/11/1989. Cùng với thời gian, theo yêu cầu của đời sống xã hội và từ nhu cầu của thực tiễn xét xử của hệ thống Tòa án, Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự bị bãi bỏ và thay vào đó ngày 15/6/2004 Bộ luật Tố tụng dân sự được Quốc hội khóa XI thông qua tại kỳ họp thứ 5 và sau một thời gian thi hành thì được sửa đổi, bổ sung vào năm 2011. Việc ra đời của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự đã phần nào chuẩn hóa được các thủ tục để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong xã hội trong đó có các tranh chấp về đất đai. Đáp ứng được xu thế phát triển của xã hội và yêu cầu hội nhập của đất nước.

Cả thÓ kh¼ng ®Þnh r»ng, mçi lÜnh vùc ph, p luÛt thÓ hiÖn nh÷ng nhu cÇu vµ yªu cÇu cña sù ®iÒu chØnh ë ph¹m vi vµ khÝa c¹nh kh, c nhau, song ®Òu híng tíi mc Ých ®iÒu chØnh, ®Þnh híng cho c, c b¹n tham gia tranh chấp và cho cán bộ Tòa án thực hiện hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả, theo đó, đảm bảo

được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho người bị xâm hại, gắn với việc ổn định tình hình kinh tế, ổn định trật tự và an toàn cho xã hội, pháp luật được tôn nghiêm, pháp chế xã hội chủ nghĩa được tăng cường. Khách quan mà thừa nhận rằng, xuyên suốt các quy định của pháp luật thực định Việt Nam qua các giai đoạn, các thời kỳ khác nhau cả mảng pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án cho thấy, hệ thống pháp luật này chịu sự chi phối và tác động sâu sắc bởi các chính sách kinh tế của nhà nước qua mỗi giai đoạn khác nhau, theo đó mà quan hệ đất đai bị hạn chế hoặc mở rộng, mức độ đảm bảo các quyền và lợi ích đối với các bên của Nhà nước qua mỗi giai đoạn cũng không giống nhau, mức độ của tính độc lập, thẩm quyền của những người thừa hành nhiệm vụ giải quyết tranh chấp ở hệ thống Tòa án cũng được thu hẹp hay mở rộng không giống nhau. Đặc biệt, pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án biểu hiện rõ nét bởi sự chi phối đặc thù của pháp luật về sở hữu tài sản mà cụ thể là sở hữu đất đai (phần này tác giả đã làm rõ khi chỉ ra bản chất của QSDĐ và những đặc trưng cơ bản của QSDĐ). Bên cạnh đó, sự phát triển không ngừng của nền kinh tế thị trường, kéo theo sự phát triển phong phú và đa dạng của các loại hình thị trường trong nền kinh tế sôi động ấy như thị trường tài chính, thị trường bất động sản, thị trường hàng hoá dịch vụ... làm cho các giao dịch về QSDĐ cũng theo đó phát triển không ngừng. Đây cũng là yếu tố chi phối trực tiếp tới quá trình hình thành và phát triển của pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai cho phù hợp với sự phát triển đó. Ngoài ra, yếu tố văn hoá pháp lý truyền thống, thói quen của người dân Việt Nam cũng chi phối không nhỏ đến pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này.

### **3.2.2. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án**

Hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai được ban thành từ sau khi thành lập Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà (năm 1945), tới nay được coi là một hệ thống rất phức tạp, trải qua nhiều giai đoạn lịch sử và có nhiều chính sách khác nhau được áp dụng ở hai miền Nam, miền Bắc. Có thể thấy pháp luật về đất đai của nước ta có những đặc điểm sau:

*Thứ nhất:* Pháp luật về đất đai phát triển gắn liền với các giai đoạn lịch sử phát triển của Nhà nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thể hiện tập trung nhất đường lối của Đảng cộng sản Việt Nam về cách mạng ruộng đất ở nước ta. Pháp luật về đất đai phát triển và ngày càng hoàn thiện trở thành một hệ thống tương đối hoàn chỉnh, một bộ phận của pháp luật Việt Nam. Từ những văn bản đơn hành hiệu lực chưa cao như Sắc lệnh, Nghị định, Quyết định, Thông tư... đã ra đời văn bản luật hình thức cao nhất, có hiệu lực cao điều chỉnh các quan hệ đất đai ở nước ta, đó là Luật Đất đai.

*Thứ hai:* Sự hình thành và phát triển của hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai là một quá trình lâu dài, thể hiện ở cả hai mặt số lượng và chất lượng, gắn liền với lịch sử hình thành và phát triển của hệ thống pháp luật Việt Nam. Hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng đã được xây dựng, từng bước hoàn thiện nhằm đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng đất đai qua các thời kỳ. Luật Đất đai năm 2003 ra đời và được sửa đổi bổ sung vào năm 2009 và năm 2010, thay thế cho Luật Đất đai năm 1993 với nhiều bổ sung mới quan trọng, trong đó có các quy định trong việc giải quyết tranh chấp đất đai.

Tiếp theo đó, năm 2004 Bộ luật Tố tụng dân sự cũng được Quốc hội thông qua và được sửa đổi bổ sung năm 2011 đã cải thiện đáng kể trình tự, thủ tục giải quyết các tranh chấp tại tòa án trong đó có các tranh chấp về đất đai.

Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Thông tư số 01//TT-BTNMT ngày 13/04/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về một số vấn đề như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền sử dụng đất ...

Để giải quyết các tranh chấp về đất đai, Tòa án nhân dân Tối cao có Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn

nhân và gia đình và Công văn số 116/2004/KHXX ngày 22/7/2004 của Toà án nhân dân Tối cao về việc thực hiện thẩm quyền của toà án nhân dân theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Ngoài ra, còn có khá nhiều quyết định, thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thông tư liên bộ hướng dẫn thực hiện, thi hành Luật Đất đai. Có thể kể đến một số văn bản như sau:

- Quyết định 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

- Thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/04/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Thông tư liên tịch 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/06/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố tùy thuộc vào tình hình mỗi địa phương mà ban hành các quyết định về hạn mức đất ở, giá đất hằng năm, qui định về thủ tục thừa kế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất v.v...

Như vậy, pháp luật về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai trong thời kỳ này đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu trong công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, góp phần xác lập cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai một cách có hiệu quả cũng như bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, đáp ứng được phần lớn yêu cầu của thời kỳ đổi mới.

***Các quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án***

Nói đến trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai ở tòa án chính là nói đến pháp luật về hình thức. Để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống xã hội, trong đó có các tranh chấp về đất đai thì các văn bản pháp luật về hình thức là

những văn bản 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 tranh chấp nói chung.

Một trong những văn bản tổ tụng quan trọng quy định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền của tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp đó là Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự, được Hội đồng Nhà nước ký ban hành ngày 29/11/1989. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của tòa án, Điều 10 Pháp lệnh quy định: “Tòa án có thẩm quyền giải quyết những việc tranh chấp về quyền sở hữu, về hợp đồng, về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng hoặc những tranh chấp khác về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật dân sự giữa công dân với nhau, giữa công dân với pháp nhân, giữa pháp nhân với nhau; Những việc về quan hệ hôn nhân và gia đình; ...; Những việc khác do pháp luật quy định”. Điều 13 quy định: “Tranh chấp về bất động sản thì do tòa án nơi có bất động sản bị tranh chấp giải quyết”. Về thụ lý vụ án, Điều 37 quy định:

“1- Nếu thấy vụ án thuộc thẩm quyền của mình, tòa án báo ngay cho nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày nộp đơn, nguyên đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí, trừ trường hợp được miễn án phí hoặc được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

2- Tòa án thụ lý vụ án kể từ ngày nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí. Nếu đương sự được miễn án phí thì ngày thụ lý là ngày tòa án nhận đơn khởi kiện. Nếu đương sự được miễn nộp tiền tạm ứng án phí thì ngày thụ lý là ngày tòa án cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

3- Tòa án có thể gia hạn nộp tiền tạm ứng án phí một tháng. Hết thời hạn đó mà nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng án phí thì tòa án không thụ lý vụ án”.

Theo Pháp lệnh này thì sau khi thụ lý vụ kiện, tòa án phải tiến hành hòa giải (Trừ các vụ việc theo quy định của pháp luật không được hòa giải), nếu các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ kiện thì tòa án ra quyết

định công nhận sự thỏa thuận của họ, nếu họ không thống nhất được thì đưa vụ án ra xét xử.

Tuy nhiên, theo thời gian đời sống xã hội có nhiều thay đổi về mọi mặt, kể cả sự thay đổi của luật nội dung trong đó có Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự sau một thời gian dài áp dụng đã có những điểm không còn phù hợp. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự bị bãi bỏ, ngày 15/6/2004 Bộ luật Tố tụng Dân sự được Quốc hội khóa XI thông qua tại kỳ họp thứ 5 và sau một thời gian thi hành thì được sửa đổi bổ sung vào năm 2011. Nếu như Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự chỉ nêu chung chung các vụ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án thì Bộ luật Tố tụng Dân sự nêu rất cụ thể những vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền của tòa án [28], trong đó có các tranh chấp về đất đai và tranh chấp liên quan đến đất đai như: *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất, về tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”* [48]; *“yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”* [48]. Đồng thời, điều 33 Bộ Luật Tố tụng Dân sự quy định những tranh chấp và yêu cầu nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của tòa án cấp quận huyện. Về thẩm quyền theo lãnh thổ, điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định tòa án có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nơi có trụ sở; nơi có bất động sản tranh chấp.

Khác với pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự, Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định:

- Trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, tòa án phải xem xét và có một trong các quyết định: Tiến hành thủ tục thụ lý vụ án nếu thuộc thẩm quyền; chuyển đơn khởi kiện cho tòa án có thẩm quyền, nếu không thuộc thẩm quyền của mình và báo cho người khởi kiện biết; trả lại đơn khởi kiện nếu không thuộc thẩm quyền của tòa án [48].

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của tòa thì người khởi kiện phải nộp tạm ứng án phí và nộp biên lai cho tòa án để tòa án thụ lý vụ án [48].

- Thời hạn chuẩn bị xét xử đối với các vụ án tranh chấp dân sự là 4 tháng kể từ ngày thụ lý và 2 tháng đối với các yêu cầu việc dân sự. nếu vụ án có tính chất phức tạp hoặc có trở ngại khách quan thì được quyền gia hạn nhưng không được vượt quá 2 tháng đối với vụ án và 1 tháng đối với yêu cầu dân sự [48] (Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự không quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử).

- Hòa giải được quy định thành một điều riêng biệt và trở thành nguyên tắc bắt buộc trong quá trình giải quyết các tranh chấp tại tòa án, trừ những vụ án không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được [48]. Việc hòa giải cũng phải tuân theo nội dung và trình tự do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

- Nếu các bên thỏa thuận được với nhau về toàn bộ những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án thì tòa án lập biên bản hòa giải thành và hết thời hạn bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên đương sự không thay đổi ý kiến thì tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận đó [48]. Nếu các bên không thỏa thuận được với nhau thì tòa án đưa vụ án xét xử theo thủ tục chung.

#### ***Các quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai***

Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004, được sửa đổi bổ sung năm 2009 và 2010. Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 có Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa tòa án và cơ quan hành chính Nhà nước có sự phân định rõ ràng hơn. Theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2010 thì thẩm quyền của tòa án về việc giải quyết tranh chấp đất đai được mở rộng hơn rất nhiều.

Thời gian qua, trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai nhiều tòa án địa phương vẫn chưa xác định rõ thẩm quyền của tòa án nhân dân hay ủy ban nhân dân, dẫn đến tình trạng chuyển qua, chuyển lại giữa tòa án nhân dân và ủy ban nhân dân làm cho vụ kiện kéo dài, thậm chí có nhiều vụ phải xử đi, xử lại nhiều lần, kéo dài

trong nhiều năm, làm cho nhiều người giảm sút lòng tin đối với các cơ quan pháp luật.

Trước đây, theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư liên tịch số 02/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án nhân dân chỉ giới hạn ở hai loại việc:

Một là, các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993.

Hai là, các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản gắn liền (như nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lưu niên v.v..).

Sau khi Thông tư liên tịch số 01/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 được ban hành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18/01/2002 thì Thông tư số 02 nói trên không còn hiệu lực. Theo Thông tư liên tịch số 01/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 thì thẩm quyền của tòa án nhân dân đối với việc giải quyết tranh chấp đất đai được mở rộng hơn bao gồm:

Thứ nhất, các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993.

Thứ hai, đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng mới chỉ có một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 2, điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ 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 đã được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, hoặc không có bất cứ giấy tờ gì như đã quy định ở khoản 2, điều 3 Nghị định nói trên (Nghị định 17 và Nghị

định 79) thì: Nếu 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 thì tòa án nhân dân thụ lý giải quyết. Khi xét xử thì tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các điều tương ứng của Bộ luật Dân sự (nếu có các giấy tờ như quy định ở khoản 2, điều 3 Nghị định 17 và Nghị định 79 thì áp dụng cả hai nghị định).

Thứ ba, nếu tranh chấp về tài sản là nhà ở, vật kiến trúc khác (như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây là hàng rào gắn với nhà ở, các công trình xây dựng trên đất được giao sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh như nhà xưởng, nhà kho, hệ thống tưới tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác, hoặc trên đất có tài sản khác như cây lấy gỗ, lấy lá, ăn quả, cây công nghiệp hoặc các cây lâu năm khác) gắn liền với quyền sử dụng đất đó thì theo quy định tại khoản 3, điều 38 Luật đất đai năm 1993, tòa án thụ lý giải quyết nhưng cần lưu ý: Nếu tranh chấp đất có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2, điều 3 Nghị định số 17/NĐ-CP và Nghị định số 79/NĐ-CP thì thụ lý, giải quyết bình thường theo thủ tục chung, có nghĩa là khi giải quyết các tranh chấp về tài sản thì đồng thời giải quyết luôn cả quyền sử dụng đất cho các bên; Nếu không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2, điều 3 Nghị định số 17/NĐ-CP và Nghị định số 79/NĐ-CP thì khi giải quyết cần phân biệt:

- Trong trường hợp đương sự đã có văn bản của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì tòa án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Trong trường hợp đương sự không có văn bản của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất thì tòa án giải quyết tranh chấp về tài sản đồng thời xác định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền

sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trong trường hợp ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó là không hợp pháp, tài sản không được phép tồn tại trên đất đó thì tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về tài sản.

Kể từ ngày 01/7/2004, Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành và theo quy định của Luật đất đai năm 2003 thì thẩm quyền của tòa án nhân dân các cấp về giải quyết tranh chấp đất đai được mở rộng rất nhiều.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền giải quyết các loại tranh chấp đất đai sau đây:

Thứ nhất, tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 thì thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân. Đối với các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất hoặc quyền sử dụng đất diễn ra trước khi có Luật Đất đai năm 1987, sẽ không nằm trong khái niệm giấy chứng nhận được đề cập trong mục này mà được đề cập ở khoản 1, điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Thứ hai, các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Đối với các tranh chấp đất đai mà đất đó có một trong các loại giấy tờ được nêu dưới đây cũng thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân (i) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993, 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; (ii) 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; (iii) 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 gắn liền với đất; (iiii) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993; (iiiiii) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật; (iiiiiii) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

Thứ ba, các tranh chấp đất đai mà đất đó đã có các giấy tờ theo quy định tại khoản 2, điều 50 Luật đất đai năm 2003. Khoản 2, điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này 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, nhưng đến trước ngày luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”*.

Thứ tư, các tranh chấp đất đai mà đất đó có các loại giấy tờ khác bao gồm: Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Thứ năm, các trường hợp đương sự tranh chấp với nhau về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: Thế nào là “tranh chấp về tài sản gắn liền với đất”? Muốn áp dụng đúng các quy định của pháp luật thì phải hiểu đúng ý đồ của nhà làm luật. Do đó cụm từ “tranh chấp về tài sản gắn liền với đất” phải được hiểu chính xác và thống nhất. Chúng ta đều biết trên đất có thể có các tài sản khác nhau. Có thửa đất trên đó có các công trình kiến trúc hoặc cây lưu niên; cũng có thửa đất trên đó chỉ có các cây nông nghiệp ngắn ngày như lúa, ngô, khoai, sắn v.v... đây cũng là một loại tài sản gắn liền với đất. Vậy nếu các bên tranh chấp cây nông nghiệp ngắn ngày đó thì tòa án có giải quyết luôn cả quyền sử dụng đất hay không?. Theo các hướng dẫn trước đây thì chỉ những trường hợp tranh chấp tài sản gắn liền với đất mà những

tài sản đó có tính bền vững, lâu dài, giá trị sử dụng, giá trị kinh tế gắn liền với đất thì khi có tranh chấp các loại tài sản đó tòa án mới giải quyết luôn cả quyền sử dụng đất, còn các trường hợp tranh chấp các cây nông nghiệp ngắn ngày, tòa án chỉ giải quyết về tài sản thuộc quyền sở hữu của ai thì xác định họ có quyền thu hoạch. Do vậy, các trường hợp tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án là: Các tranh chấp về tài sản là nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu niên (như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác hoặc trên đất có các tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp hay các cây lâu năm khác) gắn liền với quyền sử dụng đất đó.

Thứ sáu, trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Từ trước đến nay, loại tranh chấp này luôn có ý kiến khác nhau về việc xác định thẩm quyền giải quyết, điều đó thể hiện ngay trong quá trình hướng dẫn áp dụng Luật Đất đai năm 1993. Tại Thông tư liên tịch số 02/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính đã hướng dẫn, nếu các bên giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất mà đất đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án. Sau một thời gian thực hiện, thông tư liên tịch số 02 nói trên gặp vướng mắc thì tại Thông tư liên tịch số 01/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 đã hướng dẫn lại là: Nếu đất đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch, nay tranh chấp giao dịch đó thì thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án, nhưng khi xét xử phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Luật Đất đai năm 2003 có nhiều quy định khác với các Luật Đất đai trước đây. Tuy nhiên, tại điều 136 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp cũng

không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào, song căn cứ vào các quy định khác của Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự thì có thể xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

Theo quy định tại khoản 2 điều 136 Luật Đất đai năm 2003, thì tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của luật này thì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhưng theo điều 136 Luật Đất đai năm 2003 đã được sửa đổi bổ sung năm 2010 thì các tranh chấp về đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 được giải quyết như sau:

Một là, trường hợp chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết hoặc khởi kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Hai là, trường hợp chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có thể khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì sau khi có quyết định giải quyết của chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc của chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì đương sự có quyền khiếu kiện đối với quyết định hành chính đó tại tòa án nhân dân, trong trường hợp này nếu đương sự gửi đơn đến tòa án, thì tòa án căn cứ vào quy định tại khoản 2 điều 136, khoản 2 điều 138 Luật Đất đai năm 2003, đã được sửa đổi bổ sung năm 2010; điều 111 Luật Tố tụng hành chính thụ lý giải quyết cho đương sự.

Theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 thì khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp quy định

tại điểm a và điểm b khoản 2 điều 138 Luật Đất đai năm 2003 bắt buộc phải được chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện) hoặc chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giải quyết. Sau khi có quyết định giải quyết lần đầu của chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc của chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định đó thì có quyền khởi kiện tại tòa án nhân dân; do đó, đối với trường hợp đương sự gửi đơn khiếu kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai đến tòa án mà khiếu kiện đó chưa có quyết định giải quyết lần đầu của người có thẩm quyền quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 điều 138 Luật Đất đai năm 2003 thì tòa án không thụ lý. Nhưng trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai, theo điều 138 Luật Đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2010 thì lại được thực hiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Do đó, khi có đơn khởi kiện của đương sự thì tòa án căn cứ vào các quy định của Luật Tố tụng hành chính về quyền khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và các quy định khác có liên quan để thụ lý giải quyết.

Căn cứ vào những quy định trên thì kể từ nay trở đi, sau khi nhận được đơn khởi kiện của đương sự, tòa án phải căn cứ vào quy định tại điều 136; điều 138 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2010) và các khoản 1, 2 và 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhằm xác định đúng thẩm quyền và thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục chung.

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì trong vòng năm ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện của đương sự tòa án phải thụ lý hồ sơ nếu xét thấy vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của mình [Xem: 48].

Theo quy định tại Điều 135 và điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì tranh chấp đất đai nhất thiết phải qua hòa giải tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là ủy ban nhân dân cấp xã) mà một bên hoặc các

bên đương sự không nhất trí, thì họ có quyền khởi kiện đến tòa án nhân dân có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết (nếu tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân). Khi áp dụng quy định tại điều 135 và điều 136 Luật Đất đai năm 2003, tòa án cần chú ý:

Thứ nhất, kể từ ngày 01/7/2004 trở đi Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai, nếu tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí và khởi kiện đến tòa án. Trong trường hợp đương sự nộp đơn khởi kiện yêu cầu tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai mà tranh chấp đó chưa qua hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã, thì tòa án trả lại đơn khởi kiện cho đương sự theo quy định tại điểm d, khoản 1 điều 168 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn cho họ thực hiện theo quy định tại điều 135 và điều 136 Luật Đất đai năm 2003, đã được sửa đổi bổ sung năm 2009 và 2010.

Thứ hai, đối với tranh chấp đất đai mà tòa án đã thụ lý trước ngày 01/7/2004 thì tòa án tiếp tục giải quyết mà không trả lại đơn kiện cho đương sự để tiến hành việc hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã.

Qua phân tích trên, có thể nhận thấy: Giai đoạn trước năm 1987, các tranh chấp đất đai chỉ được giải quyết bởi cơ quan hành chính Nhà nước, vai trò của tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai chưa được đề cập.

Sau khi ban hành Luật Đất đai năm 1987, Nhà nước đã bước đầu đề cập vai trò của tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, thời gian đầu sau Luật Đất đai năm 1987, việc tòa án giải quyết tranh chấp đất đai còn rất hạn chế. Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm gắn liền với quyền sử dụng đất, còn việc tòa án có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất chưa được đề cập. Đến Luật Đất đai năm 1993, tại điều 38 đã quy định: Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, theo đó tòa án sẽ giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kèm theo đó là Bộ luật Dân sự năm 1995 có phần chuyển quyền sử dụng đất (phần thứ năm - từ Điều 690 đến Điều 774) được quy định hồi tố, có hiệu lực áp dụng từ ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực.

Kể từ ngày 01/7/2004 Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, giải quyết tranh chấp đất đai được quy định từ điều 135 đến điều 138 Luật Đất đai. Văn bản hướng dẫn chứa đựng rất nhiều các quy phạm pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án là Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tương ứng với Luật Đất đai năm 2003, quy định về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, Bộ luật Dân sự năm 2005 dành hẳn phần thứ 5 - phần quy định về chuyển quyền sử dụng đất gồm 9 chương, từ Điều 688 đến Điều 753.

Như vậy, các quy định của pháp luật về thẩm quyền của tòa án đối với các tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi bổ sung 2009 và 2010) là có sự khác nhau. Luật Đất đai năm 1987 quy định: “Các tranh chấp về quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân nơi có đất bị tranh chấp giải quyết. Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm gắn liền với quyền sử dụng đất”. Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 đều sử dụng khái niệm “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Tuy nhiên, khái niệm này lại được giải thích khác nhau trong các văn bản hướng dẫn. Thông tư liên tịch số 02 ngày 28/7/1997, không phân chia các dạng tranh chấp (như ai là người có quyền sử dụng đất, các giao dịch liên quan tới quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất mà chỉ đề cập rất chung chung là tòa án có thẩm quyền giải quyết đối với tranh chấp về tài sản trên đất và quyền sử dụng đất. Thông tư liên tịch số 01 ngày 03/1/2002, hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thay thế Thông tư số 02 cũng không sử dụng khái niệm “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” mà sử dụng khái niệm khác là “Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của tòa án, thẩm quyền giải quyết của tòa án trong Luật Đất đai năm 2003 được quy định mở rộng và cụ thể hơn nhiều so với Luật đất đai năm 1993 như đã nêu trên. Việc mở rộng thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai của tòa án nhân dân theo Luật Đất đai năm 2003, được sửa đổi

bổ sung năm 2009 và năm 2010 đã đáp ứng được đòi hỏi của thực tiễn quản lý và sử dụng đất đai ở nước ta.

### **Kết luận chương 3**

1. Trong những năm gần đây, việc mở rộng các quyền cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế, trong đó có giao dịch về đất đai ngày càng phát triển. Thêm vào đó đất đai là một tài sản đặc biệt, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, trong khi đó tổng quỹ đất hữu hạn như không thay đổi đã làm cho việc tranh chấp đất đai ngày càng nhiều và phức tạp.

2. Giải quyết tranh chấp đất đai là loại việc phức tạp. Đất nước ta trải qua hai cuộc kháng chiến trường kỳ, đất nước bị chia cắt lâu dài; chính sách đất đai ở hai miền đất nước trước năm 1975 khác nhau. Sau 1975 đất nước thống nhất, tuy nhiên từ đó đến nay chính sách, pháp luật đất đai cũng có nhiều thay đổi để phù hợp với từng giai đoạn cách mạng. Từ chỗ Nhà nước ta thừa nhận nhiều hình thức sở hữu về đất đai cho đến chỉ thừa nhận một hình thức sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước quản lý. Trong một thời gian tương đối dài việc quản lý đất đai của chúng ta còn lỏng lẻo dẫn đến đất đai bị lấn chiếm, sử dụng sai mục đích mà không được ngăn chặn. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn chậm ra các văn bản hướng dẫn, sự giải thích luật còn chậm, lúng túng, các cơ quan có thẩm quyền nhiều khi có ý kiến khác nhau trong nhận thức cũng như áp dụng pháp luật về đất đai làm cho việc giải quyết tranh chấp đất đai thêm phức tạp và chậm chạp, gặp không ít khó khăn. Trong khi đó, Pháp luật về đất đai còn thiếu sự hợp lý, chưa đồng bộ, chưa sát thực tiễn và có nhiều đổi thay quá lớn, quá nhanh từ sau Hiến pháp năm 1980 đến nay. Luật Đất đai năm 2003 đã được thông qua ngày 26/11/2003 tại kỳ họp thứ tư Quốc hội hóa XI và có hiệu lực thi hành từ 01/7/2004, được sửa đổi, bổ sung vào năm 2009 và năm 2010 đã tạo ra bước đột phá mới trong các quy định giải quyết tranh chấp đất đai.

3. So với Luật Đất đai năm 1993, các luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 1998, năm 2001 thì Luật Đất đai năm 2003 có nhiều điểm mới, điểm khác về thẩm quyền giải quyết tranh chấp với thiên hướng chú trọng đến phương thức giải quyết

tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân, bộc lộ rất rõ xu hướng tiến tới giao hầu hết các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết. Tuy nhiên, trong thực tế pháp luật đất đai hiện hành vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế cuộc sống, nhiều vấn đề mới nảy sinh chưa được giải quyết. Có những vấn đề có quy định thì thực thi khó, trong hệ thống văn bản còn có những quy định mâu thuẫn nhau. Có những quy định của pháp luật dân sự, pháp luật về đầu tư nước ngoài, pháp luật đất đai thiếu thống nhất còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau và hệ thống văn bản hướng dẫn thực hiện quá nhiều.

4. Luật Đất đai năm 2003 sau một thời gian thi hành đã đạt được những kết quả đáng kể, tuy vậy trong quá trình tổ chức thi hành, nội dung các quy định của luật và các văn bản hướng dẫn thi hành đã bộc lộ những tồn tại, thiếu sót, cho nên không tránh khỏi các lúng túng khi áp dụng pháp luật đất đai vào giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân. Mặt khác, qua thời gian có nhiều vấn đề mới nảy sinh nhưng luật lại chưa có quy định cụ thể. Đây là những vấn đề lớn, phức tạp và rất nhạy cảm trong việc xử lý các quan hệ đất đai của Nhà nước.

Do đó, thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định pháp luật đất đai hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai; việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân nói riêng cũng như nghiên cứu về thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, để trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp đất đai thích hợp, nhằm nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho công dân là việc làm có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện nay.

#### **CHƯƠNG 4: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI BẰNG TÒA ÁN Ở VIỆT NAM, NHỮNG VƯỚNG MẮC PHÁT SINH VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN**

## **PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI NHÌN TỪ GÓC ĐỘ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT**

Qua nghiên cứu, phân tích thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành vào giải quyết các tranh chấp về đất đai tại tòa án nhân dân để phát hiện ra những thiếu sót, bất cập, sự thiếu tính thống nhất và khoa học, phát hiện những khó khăn vướng mắc và nêu những vấn đề pháp lý đặt ra để từ đó đưa ra được những kiến nghị các giải pháp giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có những điều chỉnh phù hợp, giúp nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án và thông qua đó, góp phần ổn định tình hình chính trị, trật tự trị an xã hội là việc làm cần thiết.

### **4.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam**

Việc Nhà nước ngày càng mở rộng, tạo thuận lợi cho công dân trong việc đưa quyền sử dụng đất vào giao lưu dân sự đã góp phần thúc đẩy kinh tế gia đình và xã hội phát triển. Tuy nhiên, do pháp luật về đất đai thay đổi nhanh chóng, tính ổn định của pháp luật đất đai thấp, đặc biệt có thời kỳ pháp luật đất đai chưa phù hợp với cuộc sống đã tạo ra các hoạt động ngầm trong lĩnh vực đất đai, Nhà nước không kiểm soát được, dẫn đến khi có tranh chấp ngành tòa án gặp rất nhiều khó khăn trong giải quyết, vì nhiều trường hợp có sự không phù hợp giữa pháp luật với thực tiễn cuộc sống. Sau đây tác giả xin nêu một số trường hợp cụ thể:

#### **4.1.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời gian qua rất sôi động, đa dạng và phức tạp, trong khi đó nhiều lúc giữa pháp luật với thực tiễn có sự không thống nhất với nhau, nhiều hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với quy định của pháp luật. Như ở thời điểm những năm 1980 Nhà nước cấm công dân mua bán đất, nhưng việc giao dịch mua bán đất giữa công dân với nhau vẫn diễn ra, hoặc từ 15/10/1993 nhà nước cho công dân quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng với rất

nhiều điều kiện kèm theo, trong đó có một điều kiện là: phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển quyền sử dụng đất. Nhưng các cơ quan chức năng, có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận lại làm quá chậm chạp. Vì vậy, đã 20 năm kể từ ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực và 10 năm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, nhưng đến nay có địa phương vẫn còn tình trạng đất đai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, song do nhu cầu bức bách của cuộc sống, dù chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất họ vẫn tham gia giao dịch và chỉ bằng mảnh giấy hai bên viết tay với nhau, họ đã thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Nay bên nhận quyền sử dụng đất đã xây nhà, trồng cây lưu niên đã ra trái, thì mới xảy ra tranh chấp, xin huỷ hợp đồng. Cũng có trường hợp tuy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người chuyển hoặc bên nhận quyền sử dụng đất không thoả mãn các quy định của pháp luật thì giải quyết như thế nào cho vừa phù hợp với pháp luật, vừa phù hợp với đời sống xã hội là một việc cực kỳ khó khăn, dẫn đến lúng túng và xử lý khác nhau từng vụ việc cụ thể. Đây là một trong những nguyên nhân quan trọng làm cho việc xét xử khác nhau, ảnh hưởng đến chất lượng xét xử, dưới đây là một số ví dụ:

- *Vụ thứ 1:* Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, giữa: nguyên đơn ông Chu Văn P và bị đơn ông Trần Công T [Xem: 71].

Nội dung vụ án: Năm 1976 ông P được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp cho 350m<sup>2</sup> đất. Sau khi được cấp gia đình ông P đã làm nhà trên một phần mảnh đất đó, phần diện tích 140 m<sup>2</sup> đất còn lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/10/1987 vợ chồng ông P đã lập hợp đồng chuyển nhượng 140 m<sup>2</sup> đất (không có xác nhận của chính quyền địa phương) cho vợ chồng ông T với giá 23 chỉ vàng, thuế và các chi phí trong việc làm thủ tục mỗi người chịu 50%. Thời gian làm thủ tục trong năm 1987. Tính đến ngày 1/11/1987 ông T trả cho ông P 16 chỉ vàng. Đầu năm 1988 ông T đã xây trên mảnh đất đó một căn nhà cấp 4 nhưng không ở và để ông P cho người khác thuê, hưởng tiền cho thuê nhà. Cuối năm 1999 ông P cho xây một ki ốt bán hàng trước mảnh đất đã bán cho gia đình ông T, nên xảy ra tranh chấp.

Phía ông P cho rằng ông T không chịu đi làm thủ tục và thanh toán cho ông số tiền còn thiếu, nên yêu cầu huỷ hợp đồng và ông trả lại toàn bộ số tiền mà ông đã nhận từ phía ông T. Còn phía ông T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 15 ngày 19/11/2002, TANDTX LS đã xử:

+ Bác yêu cầu đòi huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/10/1987, yêu cầu hai bên phải hoàn tất thủ tục trong thời gian 6 tháng.

+ Khi làm xong thủ tục chuyển nhượng ông T phải hoàn trả nốt số tiền đất theo giá thị trường hiện nay là 312.333.100 đồng.

Ông P có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 01 ngày 13/1/2003 của TAND tỉnh LS đã quyết định: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận một phần hợp đồng.

+ Xử cho ông T có quyền sử dụng mảnh đất đã mua với ông P có diện tích là 100,92m<sup>2</sup>...

Sau khi xử phúc thẩm, ông P có nhiều đơn khiếu nại xin huỷ hợp đồng mua bán đất vì ông T không trả đủ tiền theo như cam kết.

Nhận xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/1987 giữa, ông P và ông T đã vi phạm Điều 5 Luật đất đai năm 1987. Điều 5 Luật đất đai 1987 quy định “nghiêm cấm mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm hủy hoại đất đai”. Về hình thức của hợp đồng thì mới ở dạng hai bên viết giấy tay với nhau. Do pháp luật tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và pháp luật tại thời điểm hai bên có tranh chấp đã có sự thay đổi cơ bản nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quy định mới để công nhận toàn bộ hợp đồng, Tòa án cấp phúc thẩm đã công nhận một phần hợp đồng (ông T được sử dụng 100,92 m<sup>2</sup> đất tương đương với số tiền ông T đã trả cho ông P). Nhận thức như vậy là không chính xác vì ở thời điểm hai bên giao dịch Nhà nước nghiêm cấm chuyển nhượng, như vậy, nếu đơn thuần xem xét dưới góc độ pháp luật ở thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì giao dịch này bị vô hiệu ngay từ khi ký kết. Tuy nhiên theo tôi, xử như Tòa án cấp phúc thẩm

lại có phần phù hợp với thực tiễn và phù hợp với quy định mới của pháp luật. Vì ở thời điểm tranh chấp nhà nước đã cho phép công dân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**Vụ thứ 2:** Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Trần Bá T và bị đơn ông Nguyễn Văn N [Xem: 68].

Nội dung vụ án: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 802, đã đăng ký theo chỉ thị 299 của Thủ tướng chính phủ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp Trung Đông, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Bá T.

Ngày 25/11/1998 ông T bán cho ông N một phần thửa đất “từ mí nhà sau ngay hồ nước ra một mét trở về phía sau bán hết cho anh Nguyễn Văn N, còn phần cái hẻm đường đi bề ngang dài 1,6 mét chạy dài từ lộ lớn đến trong nhà cũng bán hết cho anh Nguyễn Văn N...”, với giá 15.000.000 đồng và ông N đã đưa trước 5.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng hẹn đến tháng giêng đưa đủ cho ông T. Hợp đồng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau đó ông N đã đưa nhiều lần, tính đến tháng 1/1999 ông N đã giao cho ông T tổng cộng 12.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng hai bên cam kết trong vòng 1 năm kể từ ngày 25/11/1998, bên ông T hoàn thành thủ tục giấy tờ, bên ông N phải giao hết số tiền còn lại cho ông T. Nay ông T cho rằng do bên ông N không giao tiền đủ cho ông, nên xin huỷ hợp đồng. Còn phía ông N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/DS-ST ngày 29/5/2003, Tòa án nhân dân huyện H, đã Quyết định:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Trần Bá T đề ngày 25/11/1998.

- Buộc ông T phải hoàn trả cho ông N, đại diện là bà L số tiền 17.700.000 đồng và ông N, bà L phải hoàn trả đất lại cho ông T, thời gian thi hành trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông N có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1670 /DS-PT ngày 26/9/2003, Toà án nhân dân thành phố HCM đã xử y án sơ thẩm.

Ông N có đơn khiếu nại đề nghị xin tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả 3.000.000 đồng còn thiếu theo trượt giá.

Nhận xét: Mặc dù đất đang tranh chấp chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng ông T đã đăng ký theo chỉ thị 299 của Chính phủ, là đất hợp pháp theo NĐ 17 (thuộc diện cấp sổ đỏ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N giao tiền cho ông T nhiều lần đến tháng 1/1999 là 12.000.000 đồng. Ông N khai có thoả thuận đến khi nào hoàn thành thủ tục thì giao nốt số tiền còn lại, phía ông T thì cho rằng chỉ chấp nhận kéo dài thêm 1 năm. Trong thời gian này phía ông N đề nghị ông T sang tên cho anh ông N (vì anh ông N có hộ khẩu tại thành phố), nhưng ông T không đồng ý và sau khi xét xử sơ thẩm ông N kháng cáo cho rằng ông đã có KT3 và hiện nay Uỷ ban nhân dân thành phố H cho phép người ngoại tỉnh mua nhà thành phố. Như vậy, ông T không thực hiện hoàn tất thủ tục về hình thức (vì hiện nay ông T vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), mà còn yêu cầu huỷ hợp đồng. Do đó, lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng hoàn toàn thuộc về ông T.

Toà án các cấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, do vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, do năng lực nghiệp vụ của các thẩm phán trực tiếp giải quyết còn hạn chế, chưa bao quát được toàn bộ vấn đề để định hướng cách giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên đương sự nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Toà án các cấp chỉ buộc bên bán đất trả lại số tiền gốc đã nhận và tính lãi cho đến khi xét xử sơ thẩm, không tiến hành định giá diện tích đất đang tranh chấp để xác định chênh lệch giá làm cơ sở tính thiệt hại, và xử lý bồi thường thiệt hại trên cơ sở lỗi là không đảm bảo quyền lợi cho bên mua.

**Vụ thứ 3:** Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Thái Thị Xuân H - Địa chỉ: 08 đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Tp. N, tỉnh

KH với ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L - Địa chỉ: 08B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Tp, N, tỉnh KH [Xem: 14; 77, tr. 361-374; 69]. Nội dung vụ án như sau:

*Bà Thái Thị Xuân H trình bày:*

Từ năm 1965 đến năm 1968, vợ chồng bà xây kè đá, đổ đất bồi lấn biển được một lô đất 937,5m<sup>2</sup> tại ấp Trường Đông, Vĩnh Trường, Vĩnh Xương, tỉnh KH rồi cất một căn nhà chính, một căn nhà phụ (trại sản xuất nước mắm), một hầm đá và trồng dừa trên đất đó. Ngày 12/6/1970, bà đề trình “họa đồ hiện hữu ngôi nhà và trại sản xuất nước mắm” và được ủy ban hành chính xã Vĩnh Trường chứng thực cùng ngày và bà đã xây cất nhà ở và trại chứa mắm theo sơ đồ là đúng sự thật. Ngày 15/4/1971 ông Phạm Trọng D (chồng bà) được xã trưởng xã Vĩnh Trường cấp “Giấy chứng nhận tạm chiếm công thổ xã Vĩnh Trường” số 18/CNĐĐ/VT với diện tích đất là 937,50m<sup>2</sup> (dài 25m, rộng 37,5m) tại ấp Trường Đông, Vĩnh Trường.

Tháng 02 năm 1976, bà mượn của anh Nguyễn Văn B (cháu họ bà) 200 đồng tiền mới chưa trả được và do anh B có mâu thuẫn với gia đình vợ nên tháng 6/1976 bà cho anh B ở nhờ phần nhà phụ nhà số 08 đường Truyền Thống (nay là đường Võ Thị Sáu) để hoãn nợ (trong đơn khởi kiện ngày 24/11/1992, bà H trình bày là thực nhà cho anh B để hoãn nợ; có lúc lại khai là thế chấp nhà cho anh B với thỏa thuận miệng là khi nào bà trả tiền thì anh B trả nhà cho bà). Do anh B hay đi sớm về khuya nên sau khi anh B đến ở đây, bà đã làm hàng rào dây kẽm gai ngăn nhà chính và nhà phụ để bảo vệ tài sản cho gia đình bà. Thời gian này, vợ chồng bà đi làm rẫy tại Cam Ranh thỉnh thoảng mới về Nha Trang, còn các con bà vẫn ở lại trông nom nhà đất. Tháng 12/1979 bà về thì thấy vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L đang ở nhà của bà; còn anh B đi đâu bà không rõ. Ông Nguyễn Trung C (bố của anh B) cho biết là anh B vào Sài Gòn làm ăn, anh B cho Hợp tác xã Trường Nguyên (HTX) mượn nhà. Bà hỏi ông X thì ông X nói là giữ dùm nhà cho HTX, bà nghĩ là anh B cho HTX mượn nhà, hơn nữa bà chưa có tiền trả nợ cho anh B nên bà không kiện đòi nhà đất vào thời điểm đó.

Năm 1981, ông D chết, bà vẫn làm rẫy tại Cam Ranh đến năm 1987 trở về Nha Trang; năm 1988 bà trốn đi nước ngoài, bị bắt và bị xử phạt 03 năm tù giam; tháng 8 năm 1990, bà ra tù trở về Nha Trang thì thấy nhà phụ của bà cho anh B mượn trước đây đã bị sửa chữa nhỏ lại; tháng 4 năm 1992 ông X tự ý tháo dỡ vật liệu căn nhà của bà và mang đi, chỉ còn lại nền; sau đó ông X đến gặp bà và yêu cầu bà ký giấy để ông X làm thủ tục sở hữu chủ để sang nhượng cho người khác, lúc này bà mới biết nhà đất của bà đã bị mua bán bất hợp pháp nên bà khiếu nại đến UBND phường Vĩnh Trường; trong khi UBND phường Vĩnh Trường đang giải quyết khiếu nại của bà thì vợ chồng ông X đã dựng trái phép trên đất này một căn nhà tạm lợp tole, vách cót; nay bà yêu cầu ông X, bà L phải trả lại nhà đất cho gia đình bà (có lúc bà H yêu cầu đòi lại nền nhà và công trình kiến trúc khác; có lúc đòi lại nền móng nhà và vườn cây).

*Ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Ngày 15/12/1979, ông bà mua của HTX Trường Nguyên căn nhà lợp bằng tole, vách tre mà trước đây HTX mua của vợ chồng ông Ch, bà D tại khóm Trường Sơn, Vĩnh Trường, Nha Trang (nay là nhà số 08B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang) với giá 900 đồng và ông bà đã chuyển đến ở nhà này. Khi mua nhà đất, ông bà không xem giấy tờ gốc, chỉ biết căn nhà này của ông Ch, bà D mà không biết nhà đó của bà H; HTX có đưa cho ông bà giấy chuyển nhượng nhà ngày 20/10/1979 giữa HTX với ông Ch, bà D.

Sau hai năm kể từ khi mua nhà, vì trong giấy chuyển nhượng nhà ngày 15/12/1979 không ghi tứ cận, nên ông X và ông Mai Xuân C (lúc này ông C không còn là chủ nhiệm HTX nữa) có làm thêm giấy nhượng nhà đề ngày 02/7/1981 có ghi tứ cận cụ thể (giấy nhượng nhà này có xác nhận của chính quyền địa phương). Năm 1981, gia đình ông bà chuyển hộ khẩu về nhà đất này; gia đình bà H ở bên cạnh trong nhiều năm nhưng không có khiếu nại, tranh chấp. Do nhà đã hư hỏng, nên tháng 8/1992 ông bà tháo vật liệu nhà để làm nhà mới thì bà H tranh chấp; tháng 10/1992 bà H có đơn gửi UBND phường Vĩnh Trường xin chuộc nhà, nhưng

ông bà không đồng ý. Nay bà H yêu cầu trả nhà đất, ông bà không đồng ý vì ông bà đã mua nhà đất công khai, hợp pháp.

Quá trình ở tại nhà số 08B Võ Thị Sáu, ông bà đã hai lần sửa chữa nhà; tôn tạo đất, trồng thêm một số cây ăn trái; năm 1998, nhà nước lấy 29m<sup>2</sup> đất để mở rộng đường Võ Thị Sáu.

Với nội dung như trên

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79 ngày 05/5/1993, Tòa án nhân dân thành phố N xứ:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Hủy bỏ giấy nhượng nhà ngày 20/10/1979 giữa ông Ch, bà D với HTX Trường Nguyên.

- Hủy bỏ giấy nhượng nhà ngày 02/7/1981 giữa HTX Trường Nguyên với ông Nguyễn X.

- Buộc ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Thái Thị Xuân H toàn bộ nền nhà (chỉ còn lại đá chẻ và ciment cũ, rộng 12m<sup>2</sup>, một hầm đá dài 5,4m, ngang 2,3m, cao 0,65m, dày 0,35m, 01 kê đá dài 9,8m, cao 1,5m và toàn bộ diện tích đất vườn 298,96m<sup>2</sup>, trên có trồng các cây ăn quả là 03 cây dứa, 01 cây mận, 01 cây ổi, 01 cây Xoài, 01 cây chùm ruột tọa lạc tại 08 Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang (vị trí là: bên trái là nhà chính của bà H, bên phải là nhà 06 Võ Thị Sáu tính theo hướng đường Võ Thị Sáu nhìn vào).

- Ông X, bà L được phép ở thêm 24 tháng (kể từ 06/5/1993 đến 06/5/1995) để tìm chỗ ở khác. Hết thời gian trên đây phải tháo dỡ toàn bộ vật liệu làm nhà tạm để trả lại nền nhà, đất vườn, kê đá, hầm đá cho bà H.

- Bà H phải trả cho vợ chồng ông X khoản trị giá các cây ăn quả trồng thêm: 01 cây xoài, 01 cây ổi, 01 cây chùm ruột là 140.000 đồng.

Ngày 17/5/1993, ông X, bà L kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông bà là bị đơn là không đúng; bỏ sót một số tài sản do ông bà tạo lập trên đất và không đồng ý trả nhà đất cho bà H.

Ngày 18/5/1993, bà H kháng cáo không đồng ý đề ông X, bà L lưu cư.

Tại quyết định số 14/KN-DS ngày 17/5/1993, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố N kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 79 ngày 05/5/1993 của Tòa án nhân dân thành phố N; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm nêu trên.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 44/PT-DS ngày 18/9/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh KH xử:*

Sửa án sơ thẩm:

1. Bác yêu cầu của bà Thái Thị Xuân H kiện ông Nguyễn X về việc “Đòi nền nhà và các công trình kiến trúc khác”.

2. Ông Nguyễn X được quyền sở hữu phần nhà 12m<sup>2</sup>, nhà tắm, nhà vệ sinh, một số cây ăn trái và được quyền sử dụng hợp pháp khoảnh đất mà hiện nay ông X đang quản lý.

3. Hủy phần xác định ông Mai Xuân C và ông Trần Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không có căn cứ pháp lý.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn có quyết định về phần án phí.

Tại Công văn số 128/UB/MT ngày 13/10/1993, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh KH có kiến nghị giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 09/KN-DS ngày 03/2/1994, Phó chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm số 44/PT-DS ngày 18/9/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh KH; giao hồ sơ để Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy các hợp đồng mua bán nhà trong vụ án này; buộc ông X trả nhà cho bà H, ông Ch trả tiền cho HTX và HTX trả tiền cho ông X.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 212/GĐT-DS ngày 25/8/1994, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:*

- Chấp nhận kháng nghị số 09/DS ngày 03/2/1994 của Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Hủy án dân sự sơ thẩm số 79/DSST ngày 05/5/1993 của Tòa án nhân dân thành phố N và bản án dân sự phúc thẩm số 44/DSPT ngày 18/9/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh KH.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử lại sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/DS-ST ngày 25/5/2001, Tòa án nhân dân tỉnh KH xử:*

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Thái Thị Xuân H.

- Buộc ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Thái Thị Xuân H toàn bộ diện tích đất 288m<sup>2</sup> theo bản vẽ của trung tâm dịch vụ địa chính tỉnh KH ngày 12/3/2001 (mang số nhà 08B Võ Thị Sáu, Khóm Trường Sơn, Vĩnh Trường, Nha Trang). Ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ nguyên vật liệu đã dựng trên phần đất trên.

- Hủy bỏ giấy nhượng nhà đề ngày 20/10/1979 giữa ông Ch, bà D với HTX Trường Nguyên.

- Hủy giấy nhượng nhà đề ngày 02/7/1981 giữa HTX Trường Nguyên và ông Nguyễn X.

- Bà Thái Thị Xuân H phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn X – Nguyễn Thị L số tiền 640.000 đồng giá trị các cây ăn trái trồng trên 288m<sup>2</sup> đất gồm: 01 cây dứa giá 90.000 đồng; 02 cây ổi giá 60.000 đồng; 01 cây chùm ruột giá 40.000 đồng; 02 cây măng cầu tây giá 100.000 đồng; 03 cây mít giá 270.000 đồng; 01 cây bưởi giá 50.000 đồng; 02 cây đu đủ giá 30.000 đồng.

- Bà Trần Thị D phải thanh toán cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L số tiền giá trị diện tích đất 288m<sup>2</sup> là 207.360.000 đồng.

Trong thời hạn luật định bà H, bà D, ông X có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định số 03/QĐKN-DS ngày 31/5/2001, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh KH có kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN xét xử phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, buộc bà D phải thanh toán giá trị tiền sử dụng đất cho bà H; ông X, bà L được quyền sử dụng lô đất số 08B Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang có diện tích 288m<sup>2</sup> trên có nền nhà, kê đá bà H tranh chấp; bà H được nhận khoản tiền đền bù giải tỏa đất khi làm đường Võ Thị Sáu hiện nay.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 18/2002/DSPT ngày 28/5/2002, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN xử:*

1. Buộc ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ nguyên vật liệu dùng để xây cất, đem đi nơi khác, để trả lại cho bà Thái Thị Xuân H toàn bộ phần diện tích đất 288m<sup>2</sup> mang số hiệu 08B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang, Khánh Hòa theo bản vẽ của trung tâm dịch vụ địa chính Khánh Hòa ngày 12/3/2001.

2. Hủy bỏ các giấy tờ sau:

- Giấy nhượng nhà đề ngày 20/10/1979 giữa ông Nguyễn Trung Ch, bà Trần Thị D với HTX Trường Nguyên.

- Giấy chuyển nhượng nhà đề ngày 02/7/1981 giữa HTX Trường Nguyên với ông Nguyễn X.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị D (qua người được ủy quyền của bà là ông Phan Bạch M) nhận trách nhiệm của chồng bà – ông Nguyễn Trung Ch trả cho ông X 800 đồng, thay HTX Trường Nguyên.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Thái Thị Xuân H trả cho ông Nguyễn X, thay HTX Trường Nguyên số tiền 100 đồng.

4. Áp dụng Điều 146 Bộ luật Dân sự, sửa án sơ thẩm.

Ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L được nhận lại giá trị 900 đồng, nay là 537.200 đồng (trong đó bà D nhận trả 476.000 đồng, bà H nhận trả 61.200 đồng đã làm tròn các số nói trên) và 640.000 đồng tiền giá trị các cây ăn quả, bà H chịu trách nhiệm trả. Tổng cộng ông Nguyễn X được nhận 1.177.200 đồng.

5. Bà Thái Thị Xuân H được nhận tiền giải tỏa diện tích đất của gia đình bà, để mở rộng mặt đường Võ Thị Sáu (Ban giải tỏa đang tạm giữ số tiền này theo công văn số 288 của Tòa án nhân dân tỉnh KH).

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông X, bà L có đơn khiếu nại.

Tại quyết định số 100/KN-VKSTC-KSXXDS ngày 12/12/2002, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên và đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 02/ST-DS ngày 24.25/5/2001 của Tòa án nhân dân tỉnh KH và Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2002/DSPT ngày 28/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN; giao cho Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử sơ thẩm lại theo hướng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần khôi phục lại tình trạng ban đầu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và cần hiểu giá trị ban đầu của 900 đồng tại thời điểm năm 1979 cho đúng để không gây thiệt hại cho ông X, bà L; đồng thời, cần xác định lỗi cụ thể để buộc các bên có nghĩa vụ liên quan bồi thường thiệt hại, nhằm đảm bảo cho quyền lợi cho các bên đương sự.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/HĐTP ngày 24/3/2003, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:*

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DSPT ngày 28/5/2002 của Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/DSST ngày 24,25/5/2001 của Tòa án nhân dân tỉnh KH về vụ án “Đòi nền nhà và các công trình khác” giữa bà Thái Thị Xuân H với vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh KH điều tra, xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/DS-ST ngày 14/10/2003, Tòa án nhân dân tỉnh KH xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Thái Thị Xuân H.

2. Hủy giấy nhượng nhà lập ngày 20/10/1979 giữa ông Nguyễn Trung Ch, bà Trần Thị D với HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên và giấy nhượng nhà lập ngày 02/7/1981 giữa HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên với ông Nguyễn X vì các hợp đồng nói trên đều trái pháp luật và vô hiệu.

3. Buộc bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hồng P, ông Nguyễn Hồng Đ (là vợ và các con được hưởng thừa kế của ông Ch) phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản (đất) cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 138.240.000 đồng (một trăm ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

4. Buộc HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên do ông Nguyễn C chủ nhiệm đại diện phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 69.120.000 đ (sáu mươi chín triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng).

5. Giao cho ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị L được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 288m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

6. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán giá trị cây ăn trái cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 250.000 đ (hai trăm năm mươi ngàn đồng).

7. Bà Thái Thị Xuân H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận lại số tiền giải tỏa đền bù giải tỏa 29m<sup>2</sup> đất tại 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

Ngày 17/10/2003, bà H có đơn kháng cáo xin xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2003, ông X có đơn kháng cáo xin xét lại bản án sơ thẩm về phần buộc HTX Trường Nguyên bồi thường thiệt hại cho bà Thái Thị Xuân H.

Ngày 20/10/2003, ông Nguyễn Văn Th đại diện cho bà D làm đơn kháng cáo phần bản án sơ thẩm có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị D.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 77/DS-PT ngày 21,22/12/2004, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN xử:*

1. Xác định việc mua bán nhà theo giấy nhượng nhà lập ngày 20/10/1979 giữa ông Nguyễn Trung Ch, bà Trần Thị D và HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên và theo giấy nhượng nhà lập ngày 02/7/1981 giữa HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên với ông Nguyễn X đều là giao dịch dân sự (hợp đồng dân sự) vô hiệu và tuyên bố hủy hai giấy nhượng nhà nói trên.

2. Buộc bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hồng P, ông Nguyễn Hồng Đ phải bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 460.800.000 (bốn trăm sáu mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

3. Buộc HTX cơ giới nhẹ Trường Nguyên do ông Nguyễn C đại diện phải bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 230.400.000đ (hai trăm ba mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

4. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán giá trị cây ăn trái cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 250.000 đồng.

5. Giao cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích 288m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

6. Bà Thái Thị Xuân H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận lại số tiền đền bù giải tỏa 29m<sup>2</sup> đất tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

7. Ông X, bà L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất được giao và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào bản án này, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất được giao và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành và đem nhà đất này thế chấp cho Ngân hàng Công thương Việt nam để vay tiền.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Thái Thị Xuân H có đơn khiếu nại với nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

*Tại Quyết định số 230/2007/DS-KN ngày 20/12/2007, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 77 ngày 21,22/12/2004 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN và đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/DS-ST ngày 14/10/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh KH; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử sơ thẩm lại theo hướng xem xét mức độ lỗi của các bên tham gia hợp đồng mua bán nhà khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trên cơ sở đó, cần buộc ông X giao trả cho bà H một phần đất; ông X được tiếp tục sử dụng phần đất còn lại để đảm bảo ổn định sinh hoạt, phù hợp với đề nghị của bà H... và công sức của gia đình ông X đối với lô đất này.*

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2008/DS-GĐT ngày 04/3/2008, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:*

- Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 77 ngày 21, 22/12/2004 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/ST-DS ngày 14/10/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh KH. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử sơ thẩm lại vụ án.

*Tại bản án sơ thẩm số 03/2009/DSST ngày 20/02/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Xuân H.

2. Tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà, đất theo Giấy nhượng nhà lập ngày 20/10/1979 giữa ông Nguyễn Trung Ch, bà Trần Thị D với Hợp tác xã vận tải cơ

giới nhẹ Trường Nguyên và theo Giấy nhượng nhà lập ngày 02/7/1981 giữa Hợp tác xã vận tải cơ giới nhẹ Trường Nguyên với ông Nguyễn X đều là hợp đồng dân sự vô hiệu.

3. Ông Nguyễn Trung Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền 1.923.954.500đ (một tỉ chín trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng). Ông Ch đã chết nên những người thừa kế của ông là vợ ông bà Trần Thị D và các con ông là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hồng P, ông Nguyễn Hồng Đ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Ch bồi thường thiệt hại cho bà Thái Thị Xuân H trong phạm vi di sản do ông Ch để lại theo qui định tại điều 637 Bộ luật dân sự.

4. Hợp tác xã vận tải Trường Nguyên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 641.318.000đ (sáu trăm bốn mươi một triệu ba trăm mười tám nghìn đồng).

5. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích 275m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Nha Trang đã cấp cho ông bà ngày 21/6/2005, số AB 357494, sổ vào sổ H 02877.

6. Bà Thái Thị Xuân H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận lại số tiền đền bù giải tỏa 29,75m<sup>2</sup> đất tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

Sau khi xử sơ thẩm, các bên đương sự tiếp tục kháng cáo.

*Tại Bản án phúc thẩm số 43/2010/DSPT ngày 17/6/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại ĐN đã xử:*

Hủy Bản án sơ thẩm số 03/2009/DSST ngày 20/02/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh KH và giao cho Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử sơ thẩm lại vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2011/DSST ngày 28/9/2011, Tòa án nhân dân tỉnh KH xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Xuân H.

2. Tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà, đất theo Giấy nhượng nhà lập ngày 20/10/1979 giữa ông Nguyễn Trung Ch, bà Trần Thị D với Hợp tác xã vận tải cơ giới nhẹ Trường Nguyên và theo Giấy nhượng nhà lập ngày 02/7/1981 giữa Hợp tác xã vận tải cơ giới nhẹ Trường Nguyên với ông Nguyễn X đều là hợp đồng dân sự vô hiệu.

3. Ông Nguyễn Trung Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền 1.997.159.520đ (một tỉ chín trăm chín mươi bảy triệu, một trăm năm mươi chín nghìn năm trăm hai mươi đồng). Ông Ch đã chết nên những người thừa kế của ông là vợ ông bà Trần Thị D và các con ông là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hồng Ph, ông Nguyễn Hồng Đ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Ch bồi thường thiệt hại cho bà Thái Thị Xuân H trong phạm vi di sản do ông Ch để lại theo qui định tại điều 637 Bộ luật dân sự.

4. Hợp tác xã vận tải Trường Nguyên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà Thái Thị Xuân H với số tiền là 665.719.840.đ.

5. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích 275m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Nha Trang đã cấp cho ông bà ngày 21/6/2005, số AB 357494, số vào sổ H 02877 và tạm thời quản lý sử dụng diện tích đất 12,2 m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 287m<sup>2</sup>.

6. Bà Thái Thị Xuân H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận lại số tiền đền bù giải tỏa 29,75m<sup>2</sup> đất tại số 8B đường Võ Thị Sáu, Vĩnh Trường, Nha Trang.

Vụ án này hiện nay các đương sự tiếp tục kháng cáo, Tòa phúc thẩm TAND Tối cao tại ĐN chưa xét xử phúc thẩm vì ông B đã chết, cần phải bổ sung những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông B mới xét xử được.

Nhận xét: Do hiện nay chưa xét xử phúc thẩm lại nên tác giả không bình luận gì nhiều. Tuy nhiên, đây là một vụ án kéo dài đã quá nhiều năm, giá trị tài sản tranh chấp đã tăng lên rất nhiều. Đồng thời, pháp luật điều chỉnh cũng đã có nhiều thay đổi, trong khi đó đã qua 20 năm với 12 lần xét xử, trong đó có 3 lần kháng nghị xét xử giám đốc thẩm (2 lần của Tòa án nhân dân tối cao và 01 lần của Viện kiểm sát nhân dân tối cao); Nhiều đương sự trong vụ án đã chết, phải đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ vào tham gia, danh sách người tham gia tổ tụng ngày một dài ra, trong khi đó đến nay các cấp tòa án vẫn chưa thống nhất được hướng giải quyết vụ án, làm cho cả các bên đương sự tham gia lẫn người giải quyết đều mệt mỏi, Nhà nước thì tốn kém không ít tiền của để đi lại, giải quyết vụ kiện này. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này theo tôi, một phần do pháp luật quy định về lĩnh vực này vừa thiếu cụ thể, vừa chồng chéo nhau; qua mỗi thời kỳ lại có sự thay đổi rất khác nhau; một phần do cách nhận thức và áp dụng pháp luật của các cấp tòa án, của các thẩm phán, thậm chí là của các thẩm phán trong cùng một cấp xét xử có sự khác nhau. Tuy nhiên, có một điều dễ nhận thấy là ông X, bà L là người mua bán ngay tình nên theo quy định của Bộ luật Dân sự thì phải được bảo vệ. Thiết nghĩ, các cấp tòa án cũng nên có một hướng xử lý thống nhất, khả thi nhằm sớm kết thúc vụ kiện này.

#### **4.1.2. Thực tiễn giải quyết 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 đã bị giải thể**

Trong thời gian qua việc giải quyết loại tranh chấp này ở ngành tòa án nhân dân đã có nhiều tiến bộ, nhiều vụ án đã được các tòa án các cấp giải quyết đúng chính sách, pháp luật. Tuy nhiên, vẫn còn có những trường hợp các thẩm phán chưa thu thập, kiểm tra, xác minh đầy đủ các tài liệu chứng cứ nên phán quyết của tòa án thiếu sức thuyết phục hoặc lúng túng trong việc áp dụng pháp luật, xác định sai quan hệ pháp luật, dẫn đến xác định đường lối xử lý chưa chính xác, ví dụ:

*Vụ Thứ 1:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở tỉnh VL giữa nguyên đơn là Nguyễn Thị H với bị đơn là Phùng Thị T [Xem: 73].

Nguồn gốc 4200 m<sup>2</sup> đất ruộng của vợ chồng bà Nguyễn Thị H, nhưng vợ chồng bà H đã đưa vào Tập đoàn năm 1985. Sau đó Tập đoàn đã giao diện tích đất này cho bà Phùng Thị T canh tác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Phùng Thị T phải trả lại đất.

Tại bản án sơ thẩm số 14/DSST ngày 26/02/2003, Tòa án nhân dân huyện BM đã bác yêu cầu đòi đất của bà Nguyễn Thị H. Sau đó bà Nguyễn Thị H kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm dân sự số 269/DSPT ngày 16/09/2003, Tòa án nhân dân tỉnh VL buộc bà Phùng Thị T trả lại diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H.

Bản án phúc thẩm nói trên đã bị Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao kháng nghị.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 17/GĐT-DS ngày 01/02/2005 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối cao đã huỷ bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh VL xét xử phúc thẩm lại theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn.

Nhận xét: Qua vụ án nêu trên thấy rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của phía nguyên đơn nhưng đã đưa vào tập đoàn. Do đó, tính từ thời điểm đất được đưa vào tập đoàn sản xuất, sau khi tập đoàn giải thể đã giao đất này cho bà Phùng Thị T sử dụng liên tục và được ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì phía nguyên đơn không còn quyền sử dụng với diện tích đất này nữa, các giấy tờ của chế độ cũ về thửa đất này không còn giá trị. Do nhận thức và vận dụng pháp luật thiếu thống nhất nên tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hai hướng hoàn toàn trái ngược nhau. Vì vậy, chưa thuyết phục, gây phiền hà cho đương sự.

*Vụ thứ 2:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Đặng Hoàng D với bị đơn là ông Đặng Văn Ng [Xem: 72].

Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B. Năm 1977-1978 cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B có chia cho ba con trai (là ông Đặng Văn R, Đặng Văn H, Đặng Văn N) mỗi người 0.5<sup>ha</sup> đất canh

tác; ông Đặng Văn H và ông Đặng Văn N đã nhận đất và đứng tên quyền sử dụng đất. Riêng ông Đặng Văn R còn được chia thêm nhà, đất của các cụ, có diện tích là 877,2 m<sup>2</sup> nhưng ông Đặng Văn R không sử dụng nhà đất và đất ruộng nêu trên mà để cho ông Đặng Văn Ng canh tác. Ông Đặng Văn Ng (con trai của ông Đặng Văn N) ở cùng với hai cụ (Đặng Văn P và cụ Hà Thị B). Do đó, trên thực tế cụ Đặng Văn P vẫn đứng tên phần nhà đất mà trước đây hai cụ chia cho ông Đặng Văn R. Năm 1977 cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B, ông Đặng Văn Ng đưa 0,5<sup>ha</sup> đất ruộng vào Tập đoàn. Khi Tập đoàn giải thể ông Đặng Văn Ng nhận lại đất canh tác. Năm 1983 cụ Đặng Văn P chết, năm 1986 cụ Hà Thị B chết. Từ năm 1990 ông Đặng Văn Ng kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Đặng Hoàng D được ông Đặng Văn R, bà Đặng Thị C và các em của ông Đặng Hoàng D ủy quyền yêu cầu ông Đặng Văn Ng trả lại diện tích đất trồng lúa thừa 405 có diện tích 4398,4 m<sup>2</sup> và thửa đất số 429 diện tích 877,2 m<sup>2</sup> còn thừa 492 vẫn đồng ý để ông Đặng Văn Ng sử dụng.

Tại bản án sơ thẩm số 55/2005/DSST ngày 22/9/2005, Tòa án nhân dân huyện C.T buộc ông Đặng Văn Ng trả ông Đặng Hoàng D 4398,4m<sup>2</sup> đất lúa và 877,2 m<sup>2</sup> đất thổ cư do ông Đặng Văn Ng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2005 ông Đặng Văn Ng kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 29/2006/DSPT ngày 16/01/2006, Tòa án nhân dân tỉnh LA xử y án sơ thẩm.

*Nhân xét:* Việc tặng cho đất giữa cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B đối với ông Đặng Văn R là chưa hoàn thành. Thực tế ông Đặng Văn R chưa nhận đất, chưa nhận nhà. Toàn bộ nhà, đất mà hai cụ cho ông Đặng Văn R đều do ông Đặng Văn Ng và hai cụ sử dụng liên tục. Cụ Đặng Văn P vẫn đứng tên nhà đất. Vì vậy, thời điểm đó nhà, đất vẫn thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B. Quá trình sử dụng đất cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B và ông Đặng Văn Ng đưa toàn bộ phần đất ruộng đang tranh chấp vào Tập đoàn, rồi Tập đoàn trả lại cho ông Đặng Văn Ng và sau này chính quyền địa phương đã cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn Ng. Mặt khác, năm 1983, 1986 cụ Đặng Văn P, cụ Hà Thị B chết, thời kỳ này pháp luật không quy định thừa kế đất nông nghiệp. Do trình độ nghiệp vụ của thẩm phán yếu và thiếu nghiên cứu văn bản pháp luật nên Tòa án các cấp giải quyết như vậy là vận dụng các quy định của pháp luật chưa thật chính xác.

*Vụ thứ 3:* Vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà La Thị L với bị đơn là ông Phan Ngọc Đ [Xem: 60].

Theo đơn khởi kiện của bà La Thị L ngày 31/5/2004 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì:

Nguồn gốc diện tích ao tranh chấp là do ông Lục Văn V (em chồng bà La Thị L) khai phá tại khe Cốc Cướp từ năm 1966. Năm 1968 ông Lục Văn V để lại cho anh ông là ông Lục Văn Văn N (chồng bà La Thị L) cải tạo đắp bờ thành hai cái ao và trồng tre. Năm 1996 ông Phan Ngọc Đ đến tranh chấp cái ao to thuộc thửa số 23 tờ bản đồ 36 (liền kề với cái ao nhỏ mà hiện nay Tòa án đang giải quyết) và ủy ban nhân dân thị trấn Lũng Bằng giải quyết buộc ông Phan Ngọc Đ phải trả lại ao cho nguyên đơn. Còn cái ao nhỏ thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 36 diện tích 347m<sup>2</sup> ông Phan Ngọc Đ không tranh chấp và gia đình nguyên đơn đã kê khai đăng ký vào năm 2000 và đã được ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Gia đình nguyên đơn sử dụng thửa ao này đến tháng 2/2004 thì ông Phan Ngọc Đ đã tự ý đổ đất lấp ao chặt tre và dựng hai căn nhà trên diện tích đó. Phía nguyên đơn yêu cầu ông Phan Ngọc Đ phải dỡ 2 nhà gỗ đã dựng và trả lại diện tích ao cho gia đình ông.

Ông Phan Ngọc Đ trình bày: Nguồn gốc diện tích ao mà ông đang tranh chấp, trước đây là khu đất ruộng mạ có diện tích 1.700 m<sup>2</sup> của gia đình ông. Năm 1959 cha ông là ông Phan Ngọc L đã đưa số diện tích đất này vào Hợp tác xã và Hợp tác xã sử dụng đào ao chống hạn. Năm 1990 Hợp tác xã giải thể, gia đình ông xin lại phần diện tích trước đây đã đưa vào Hợp tác xã, nhưng khi đó ông Lục Văn N đang thả cá nên không chịu trả. Năm 1996 ông và ông Lục Văn N tranh chấp phần diện tích của ao to bên trong nhưng chính quyền chưa giải quyết xong dứt

điểm, còn diện tích cái ao nhỏ bên ngoài tức là ao hiện đang tranh chấp ông đã quản lý và sử dụng lấy nước tưới lúa từ năm 1990 đến nay. Năm 1999 ông đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này nhưng chưa được xét cấp giấy chứng nhận vì đất có tranh chấp và vướng quy hoạch. Năm 2003 ông mới biết bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 347m<sup>2</sup> thửa 27 tờ bản đồ số 36, nên tháng 2/2004 ông đã đổ đất lấp ao và dựng hai căn nhà trên đó. Ông Phan Ngọc Đ cho rằng việc ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp giấy chứng nhận cho bà L đối với diện tích ao này là không đúng và ông không đồng ý trả lại diện tích đất này cho bà L.

Tại Bản án DSST số 16/DSST ngày 24/12/2004 Tòa án nhân dân huyện CĐ đã công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số IR 844739 ngày 12/3/2001 của ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp cho hộ bà L được quyền sử dụng 347 m<sup>2</sup> đất ao thuộc tờ bản đồ số 36 thửa số 27 khu vực khe Cốc Cượp là hợp pháp.

Chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của bà La Thị L; buộc ông Phan Ngọc Đ phải tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc khác có trên diện tích đất tranh chấp và khôi phục lại nguyên trạng như ban đầu để trả lại đất cho gia đình bà La Thị L.

Ngày 31/12/2004 ông Phan Ngọc Đ kháng cáo không đồng ý với quyết định sơ thẩm cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho bà La Thị L đối với diện tích tranh chấp là sai vì diện tích này ông cũng đã đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất từ năm 1999.

Tại Bản án DSPT số 07/DSPT ngày 16/3/2005 Tòa án nhân dân tỉnh BK đã xử y án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phan Ngọc Đ có đơn khiếu nại không chấp nhận quyết định của hai bản án.

Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao đã kháng nghị bản án sơ thẩm và phúc thẩm nói trên.

*Nhận xét:* Diện tích đất ao đang tranh chấp bà La Thị L cho rằng gia đình bà khai phá, sử dụng; phía bị đơn là ông Phan Ngọc Đ khai đất đó do gia đình ông Phan Ngọc Đ tạo lập. Năm 1959 gia đình ông Phan Ngọc Đ đã đưa vào hợp tác xã,

hợp tác xã đã đào ao để chứa nước chống hạn. Trong hồ sơ cũng có tài liệu thể hiện là đất có nguồn gốc của gia đình bị đơn, và đã đưa vào hợp tác xã. Đây là một sự kiện pháp lý có ý nghĩa rất quan trọng cần phải được củng cố và khẳng định. Do thiếu kỹ năng và kinh nghiệm trong giải quyết các tranh chấp về đất đai nên cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chưa điều tra, xác minh để làm rõ các dữ liệu như: sự kiện hợp tác xã giải thể thì chủ trương của địa phương xử lý đất đai đã đưa vào hợp tác xã như thế nào? diện tích đất ao tranh chấp được địa phương giao cho ai? hay mảnh ai này chiếm? ai là người quản lý, sử dụng diện tích đất ao này? ai kê khai, đăng ký? việc ủy ban nhân dân huyện CD cấp giấy chứng nhận đất cho bà La Thị L có đúng trình tự, thủ tục không? đặc biệt việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng Luật đất đai không?, dẫn đến việc công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà La Thị L là chưa đủ căn cứ vững chắc.

#### **4.1.3. Thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước**

Các tranh chấp liên quan đến 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 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là loại việc gặp nhiều khó khăn khi thu thập, xác minh, kiểm tra chứng cứ, bởi có trường hợp cơ quan có thẩm quyền không ra quyết định thu hồi đất, quyết định giao đất hoặc chỉ có văn bản dưới dạng công văn, biên bản về việc giao đất cho người khác sử dụng; việc lấy thông tin trong kho lưu trữ về các tài liệu thể hiện việc nhà nước đã giao đất cho người khác sử dụng khi thực hiện chính sách cải tạo không phải lúc nào cũng gặp thuận lợi v.v. quan điểm của các cơ quan chức năng, của tòa án các cấp khi xử lý cũng có lúc khác nhau, có tòa án trả lại đơn khởi kiện, có tòa án công nhận việc đòi đất của các chủ cũ, có trường hợp bác yêu cầu. Sở dĩ có sự khác nhau này là do tài liệu thu thập chưa thể hiện rõ là đất, nhà đất đó đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng chưa hoặc do có sự đánh giá chứng cứ khác nhau v.v... Ví dụ như:

*Vụ thứ 1:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở tỉnh BT giữa nguyên đơn ông Nguyễn Công H với bị đơn bà Trần Thị Đ [Xem: 61].

Nguồn gốc 75 m<sup>2</sup> đất thổ cư hiện đang tranh chấp là của cha mẹ ông Nguyễn Công H nhưng đã bị Nhà nước quản lý theo chính sách cải tạo và năm 1980 chính quyền địa phương đã giao cho bà Trần Thị Đ sử dụng, bà Đ đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H yêu cầu bà Đ trả lại diện tích đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/DSST ngày 4/11/2003 của Toà án nhân dân huyện HT và tại bản án dân sự phúc thẩm số 27/DSPT ngày 20/2/2004 của Toà án nhân dân tỉnh BT đã buộc bà Đ trả 75 m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Công H.

Nhận xét: Mặc dù diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của phía nguyên đơn nhưng đã bị Nhà nước quản lý theo chính sách cải tạo. Do đó, tính từ thời điểm Nhà nước quản lý thì phía nguyên đơn không còn quyền sử dụng với diện tích đất này nữa, các giấy tờ của chế độ cũ về thửa đất này không còn giá trị. Tuy nhiên, Do pháp luật về giải quyết các tranh chấp về đất đai trong giai đoạn này vừa không thống nhất, vừa thiếu lại không có hướng dẫn cụ thể nên toà án các cấp căn cứ vào giấy tờ cũ xác định nguồn gốc đất của nguyên đơn nên đã buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là thiếu căn cứ.

*Vụ thứ 2:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Tôn Thị Tuyết M với bị đơn là ông HC và bà Lê Thị Mỹ B [Xem: 76, tr.395-403].

Nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/8/2002, lời trình bày của bà Tôn Thị Tuyết M và các tài liệu, chứng cứ khác do bà M xuất trình có trong hồ sơ vụ án thì: Vào ngày 13/3/1974 bà có mua của ông Nguyễn Đức K (là sĩ quan không quân của chế độ cũ) lô đất số B.64 thuộc khu cư xá sân bay Tân Sơn Nhất, tọa lạc tại xã T, tổng ĐTH, tỉnh G (nay là số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H) có diện tích 241m<sup>2</sup>; nguồn gốc lô đất này là của ông Nguyễn Đức K và vợ là bà Trần Thị Mỹ D được Hợp tác xã Kiến ốc Sĩ quan Không quân (chế độ cũ) cấp (theo Giấy phép hưởng dụng đất số 0185-HTX/KO/SQKQ ngày 21/10/1966) để xây nhà ở. Giấy chuyển nhượng đất giữa bà với ông K được Ủy ban hành chính xã

T, tổng ĐTH, tỉnh G (chế độ cũ) chứng nhận. Sau khi sang nhượng đất bà đã xây dựng trên lô đất này một căn nhà bằng vật liệu nhẹ (cột gỗ, mái tole, vách ván, nền tráng xi măng) với diện tích 5m x 10m và xây tường rào bao quanh khuôn viên nhà và đất. Sau ngày 30/4/1975, Ủy ban quân quản không cho bà ở với lý do đây là khu vực quân sự. Năm 1977, trong đợt kê khai nhà đất bà có kê khai đăng ký về nhà đất này nhưng chính quyền không chấp nhận. Năm 1978, bà thấy có chuồng heo, chuồng gà trên phần đất của bà, nên bà có đơn xin lại nhà đất nhưng không được chấp nhận vì đây là khu quân sự. Sau nhiều lần yêu cầu ông HC (trú tại số 6 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H) là người đã xây dựng nhà trên đất của bà trả lại nhà đất, nhưng ông HC không trả nên bà đã khiếu nại đến các cơ quan nhà nước và quân đội đề nghị giải quyết nhưng không được cơ quan nào giải quyết dứt điểm. Đến cuối năm 1993 Ủy ban nhân dân phường 2, quận TB, thành phố H đã nhận đơn của bà để giải quyết, nhưng cũng không giải quyết được. Từ năm 1992 đến nay (ngày khởi kiện), bà nộp thuế nhà đất cho diện tích đất nói trên. Ngày 27/9/1999, bà đã kê khai đăng ký nhà đất tại Ủy ban nhân dân phường 2, quận TB, thành phố H. Nay bà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông HC phải trả lại cho bà nguyên trạng nhà và đất tại số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H hoặc phải thanh toán giá trị nhà đất cho gia đình bà.

Theo lời trình bày của ông HC và các tài liệu, chứng cứ do ông HC cung cấp thì: Ngày 20/7/1977, ông được quân đội tạm cấp chỗ ở tại số 6 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H (quyết định tạm cấp nhà ở cho cán bộ số 24/CB ngày 20/7/1977). Năm 1989 gia đình ông có đơn xin đơn vị là Sư đoàn 370 và Ủy ban nhân dân phường 2 nói rộng diện tích nhà sang phần đất trống tại số 8 đường Sông Đáy và được các cơ quan này đồng ý. Ngày 20/4/1990 gia đình ông được Sở xây dựng thành phố H cấp giấy phép xây dựng số 588/GPXD với tổng diện tích xây dựng là 188,43 m<sup>2</sup>. Khi khởi công xây dựng ông không thông báo với cơ quan quản lý nhà như yêu cầu trong giấy phép xây dựng. Năm 1994, bà M có đơn kiện, Ban tư pháp phường 2 có tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đã chuyển vụ việc tranh chấp đến Tòa án giải quyết, nhưng ông không thấy Tòa án mời ông lên để giải

quyết. Ngày 26/1/1999 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/99. Nay bà M khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại nhà đất tại số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H hoặc phải thanh toán giá trị nhà đất cho gia đình bà, ông không đồng ý; bởi vì: theo ông thì bà M không đủ tư cách kiện đòi lô đất đang tranh chấp vì khu đất này thuộc cư xá không quân của chính quyền cũ, sau giải phóng nhà nước (quân đội) tiếp quản nên thuộc quyền quản lý của nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/DSST ngày 2/5/2003 Tòa án nhân dân quận TB, thành phố H căn cứ các Điều 1, 19, 22 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự; các điều 264, 265, 266 Bộ luật Dân sự; Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản, quyết định: chấp nhận yêu cầu của bà Tôn Thị Tuyết M.

Buộc ông HC và bà Lê Thị Mỹ B có trách nhiệm hoàn lại bà Tôn Thị Tuyết M 99,8 lượng vàng SJC trị giá đất của căn nhà số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận vàng được thực hiện tại Đội thi hành án quận TB.

Sau khi thi hành án xong ông HC và bà M được phép đến cơ quan chức năng để làm thủ tục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H.

Ngày 12/5/2003, ông HC có đơn kháng cáo.

Ngày 3/6/2003 Sư đoàn 370 Quân chủng Phòng không - Không quân có công văn số 643/CV-SĐ và ngày 17/7/2004 Bộ quốc phòng có công văn số 3508/BQP gửi Tòa án nhân dân thành phố H cho rằng phần đất đang tranh chấp vẫn thuộc quyền quản lý của Quân chủng Phòng không - Không quân; Sư đoàn 370 yêu cầu được tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi cho đơn vị.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1564/DSPT ngày 26/7/2004 Tòa án nhân dân thành phố H quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 73/DSST ngày

02/5/2003 của Tòa án nhân dân quận TB và giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận TB, thành phố H giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Quyết định số 28/2006/ĐCDS-ST ngày 17/4/2006 Tòa án nhân dân quận TB, thành phố H căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003; điểm e khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 192, các khoản 1, 3, 4 Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định: Đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý số 93/2004/TLST-DS ngày 20/9/2004 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”, trả lại đơn khởi kiện và các chứng cứ đính kèm đơn khởi kiện cho bà Tôn Thị Tuyết M, với lý do: “... Việc lập giấy nhượng quyền khai thác vĩnh viễn lô đất B.64 (nay thuộc phần đất số 8 đường Sông Đáy, phường 2, quận TB, thành phố H) giữa cá nhân ông K (không có mặt bà D vợ ông K) và bà M chưa hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền hưởng dụng đất theo quy định hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng, bà M chưa làm thủ tục trước bạ sang tên nên chưa được công nhận quyền sử dụng đất chính thức đối với phần đất này, do đó bà M không thuộc diện có “giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người đang sử dụng đất”, hơn nữa bà M cũng không có chứng cứ đủ để xác định trên đất có căn nhà diện tích 5m x 10m đã bị phía bị đơn dỡ bỏ, nên việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà M và ông HC, bà B không thuộc thẩm quyền của Tòa án”.

Ngày 20/5/2006 bà Tôn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định số 759/QĐ-PT ngày 28/7/2006 Tòa án nhân dân thành phố H quyết định: Giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 28/2006/ĐCDS-ST ngày 17/4/2006 của Tòa án nhân dân quận TB.

Tại Quyết định số 04/2007/DS-KN ngày 9/1/2007, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố H với lý do vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 50/DS-GĐT ngày 2/3/2007 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định “Hủy quyết định dân sự sơ thẩm số 28/2006/ĐCDS-ST ngày 17/4/2006 của Tòa án nhân dân quận TB và quyết định phúc thẩm số 759/QĐ-PT ngày 28/7/2006 Tòa án nhân dân

thành phố H, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Do có thêm một số tài liệu bổ sung, có dấu hiệu đất tranh chấp đã bị Nhà nước quản lý theo chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa, nên Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị quyết định giám đốc thẩm số 50/DS-GĐT ngày 02/3/2007 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao để đưa ra Hội đồng Thẩm phán xét xử giám đốc thẩm, với hướng là đất tranh chấp đã bị Nhà nước quản lý.

Tại Bản án số 07/2008/DS-GĐT ngày 13/5/2008 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 50/DS-GĐT ngày 02/3/2007 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao. Giữ nguyên Quyết định phúc thẩm số 759/QĐ-PT ngày 28/7/2006 Tòa án nhân dân thành phố H về việc đình chỉ giải quyết vụ án với nhận định: Nhà nước đã thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với lô đất nói trên, do đó đất tranh chấp là tài sản công cộng do Nhà nước quản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

*Nhân xét:* Qua ví dụ trên cho thấy việc thu thập, đánh giá chứng cứ đối với loại việc này là rất phức tạp. Pháp luật lại có thay đổi lớn qua các thời kỳ nên các cấp tòa án lúng túng, áp dụng pháp luật thiếu thống nhất dẫn đến xác định thẩm quyền thiếu chính xác.

#### **4.1.4. Thực tiễn giải quyết 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**

Đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không phải ai cũng được mua nhà đất ở Việt Nam. Theo quy định của pháp luật chỉ có một số đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam. Do đó, các trường hợp không đủ điều kiện để mua nhà đất ở Việt Nam mà cứ mua, nhờ người khác đứng tên hộ, khi xảy ra tranh chấp thì phải xác định đó là giao dịch vô hiệu. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì đối với giao dịch vô hiệu: “...*tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.*” [44, Đ.146]. Đối với “*giao dịch dân sự có*

*nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu; tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu, sung công quỹ nhà nước” [44, Đ.137]. Áp dụng các quy định trên, khi xét xử các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà đất nhờ người khác đứng tên hộ, các tòa án đã tịch thu phần thu lợi bất chính từ việc mua bán nhà đất. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2005 đã có điểm quy định khác Bộ luật Dân sự năm 1995 về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu [Xem: 46, Đ.137], nhưng vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, tòa án đưa vụ án ra xét xử thì có trường hợp lúng túng khi áp dụng, dưới đây là một số ví dụ:*

*Vụ thứ 1:* Vụ kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn bà Lê Thị Khánh N với bị đơn là ông Lưu Hoàng V [Xem: 62].

Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2005, nguyên đơn, bà Lê Thị Khánh N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố CT buộc ông Lưu Hoàng V trả căn nhà 65/1 Trần Phú, phường CK, quận NK, thành phố CT cho bà.

Theo đơn khởi kiện và lời khai của bà N thì năm 1998 bà về Việt Nam mua căn nhà số 65/1 Trần Phú của ông Bùi Thanh T và bà Lê Thị Mỹ L, với giá 38 lượng vàng 24K. Do bà là Việt kiều, không được đứng tên mua nhà nên bà nhờ bạn là ông Lưu Hoàng V đứng tên dùm (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 5401040228 do Ủy ban nhân dân tỉnh CT cấp ngày 08/7/1998). Ông V và gia đình ông đã dọn về ở tại căn nhà trên cho đến nay.

Tháng 5/2002 bà về Việt Nam yêu cầu ông V trả nhà để bà chuyển quyền sở hữu cho người thân.

Ngày 17/5/2002 ông V cam kết trả lại nhà nhưng khi đến Phòng công chứng ông V không đồng ý. Bà đồng ý hỗ trợ ông V 20.000.000đ nhưng ông V không trả nhà nên bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố CT.

Ông Lưu Hoàng V không đồng ý theo yêu cầu của bà N, không đến Tòa án lấy lời khai, hoà giải. Tòa án nhân dân thành phố CT đã triệu tập nhiều lần nhưng ông V không đến, nên Tòa án thành phố CT đưa vụ án xét xử vắng mặt ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DSST ngày 21/2/2006, Toà án nhân dân thành phố CT quyết định: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Lưu Hoàng V và những người cùng ở trong căn nhà 65/1 đường Trần Phú, phường CK, quận NK, thành phố CT có trách nhiệm giao trả lại căn nhà và đất tại số 65/1 đường Trần Phú, phường CK, quận NK, thành phố CT theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5401040228 ngày 08/7/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh CT cấp cho ông Lưu Hoàng V để cơ quan chức năng phát mại đấu giá.

Giá trị phát mại được sẽ trả lại cho nguyên đơn là bà Lê Thị Khánh N 38 lượng vàng 24K loại 98%, chi phí cho việc phát mại sẽ được tính từ giá trị phát mại căn nhà và đất nêu trên, phần giá trị còn lại sung vào công quỹ Nhà nước.

Ông V được quyền ưu tiên đấu giá mua lại căn nhà và đất này, trong lúc phát mại ông V được lưu cư trong thời hạn 2 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Do không có kháng cáo, kháng nghị, bản án dân sự sơ thẩm nêu trên đã có hiệu lực pháp luật.

*Nhận xét:* Ở thời điểm Tòa án nhân dân thành phố CT xét xử vụ án, Bộ luật Dân sự năm 2005 đã có hiệu lực pháp luật, nhưng do thiếu cập nhật văn bản nên tòa án vẫn tuyên bố sung công quỹ phần chênh lệch giữa giá nhà đất khi mua và giá nhà đất ở thời điểm phát mại căn nhà là không hợp lý.

*Vụ thứ 2:* Nguyên đơn là chị Võ Thị Kim L với bị đơn anh Huỳnh Công K [Xem 91].

1. Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2003 và các lời khai tại Tòa án, chị Võ Thị Kim L trình bày: Chị và anh Huỳnh Công K chung sống từ năm 1986 nhưng đến năm 2001 mới đăng ký kết hôn. Hai người có 1 con chung là cháu Huỳnh Thanh T sinh năm 1989. Do có mâu thuẫn vợ chồng, chị L xin ly hôn.

*Về tài sản chung gồm có:*

- Năm 2000, mẹ chị là bà Nguyễn Thị X ở nước ngoài gửi tiền về cho vợ chồng xây cất căn nhà kiên cố trên diện tích 200m<sup>2</sup> đất thổ cư của Ông Huỳnh Công Kh (bố anh K) cho 2 vợ chồng, có trị giá khoảng 200.000.000 đồng. Các vật dụng

trong nhà do mẹ chị cùng các anh chị em của chị ở nước ngoài mua sắm cho vợ chồng gồm có: 1 xe Honda do anh K đứng tên; 2 tủ lạnh; 2 máy lạnh; 1 cassette; 3 tủ đứng.

*Về các tài sản khác gồm có:*

- Thừa đất có diện tích 856m<sup>2</sup> tại ấp Thới Thạnh, xã Thới Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2001 đứng tên anh Huỳnh Công K.

- Thừa đất 10.800m<sup>2</sup> tại ấp Thới Hưng, xã Thới Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/7/2000 đứng tên anh Huỳnh Công K.

- Thừa đất 1.359m<sup>2</sup> tại ấp Thới Hưng, xã Thới Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/7/2000 đứng tên bà Huỳnh Thị R (là người sang nhượng).

Chị L khai rằng, thừa đất 10.800m<sup>2</sup> và thừa đất 856m<sup>2</sup> là do bà X mẹ của chị gửi tiền về nhờ vợ chồng chị mua (bà X hiện cư trú tại Mỹ) và anh K đứng tên dùm. Còn thừa đất 1.359m<sup>2</sup> là do anh trai chị là Võ Văn T ở nước ngoài gửi tiền về nhờ chị mua và đứng tên dùm. Chị L xác định ba thửa đất trên không phải là tài chung của vợ chồng nên không đồng ý chia khi ly hôn.

2. Anh K đồng ý ly hôn với chị L và công nhận các tài sản chung của vợ chồng như chị L khai.

Về ba thửa đất mà chị L khai là do mẹ vợ ở nước ngoài gửi tiền về để mua trong đó thửa 856m<sup>2</sup> và thửa 10.800m<sup>2</sup> anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa 1.359m<sup>2</sup> bà R đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì anh K cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng nên yêu cầu chia đôi. Sau đó, anh K thay đổi lời khai và cho rằng bà X gửi tiền về cho vợ chồng và vợ chồng anh đã dùng tiền được cho để mua thửa đất 856m<sup>2</sup> và 10.800m<sup>2</sup> đều do anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng. Về thửa đất 1.359m<sup>2</sup> là do anh T gởi tiền về nhờ vợ chồng anh mua hộ nên không phải là tài sản chung của vợ chồng anh.

3. Bà Nguyễn Thị X khai rằng bà có gửi tiền về nhờ chị L, anh K mua hai thửa đất có diện tích 10.800m<sup>2</sup> và 856m<sup>2</sup>, anh K chỉ là người đứng tên mua dùm trên

giấy tờ để sau này bà hồi hương về Việt Nam có đất làm nhà ở và sinh sống. Hai thửa đất này không phải tài sản chung của vợ chồng chị L, anh K, nên bà yêu cầu anh K, chị L trả lại đất cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/HNST ngày 17/2/2003, Tòa án nhân dân tỉnh CT (cũ) quyết định về phần tài sản là quyền sử dụng đất có tranh chấp như sau:

*Chị Võ Thị Kim L được tiếp tục quản lý đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.359m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A214 ngày 09/12/2002 do bà Huỳnh Thị R đứng tên. Chị L được tiến hành các thủ tục chuyển tên từ bà Huỳnh Thị R sang tên chị L.*

*Anh Huỳnh Công K có trách nhiệm, giao trả cho bà Nguyễn Thị X đã uỷ quyền hợp pháp cho chị Võ Thị Kim L đứng tên quyền sử dụng các mảnh đất:*

*- Phần diện tích 856m<sup>2</sup> tại ấp Thới Thạnh, xã T, huyện TN thuộc thửa 1907 tờ bản đồ số 2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000447 ngày 13/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện TN cấp cho anh Huỳnh Công K.*

*- Phần diện tích 10.800m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thới Hưng, xã T, huyện TN thuộc thửa 56, 57 tờ bản đồ số 05 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000173 ngày 24/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện TN cấp cho anh Huỳnh Công K.*

*- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TN thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000173 ngày 24/7/2000 và số 000447 ngày 13/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện TN cấp cho anh Huỳnh Công K để cấp lại quyền sử dụng đất cho chị Võ Thị Kim L theo uỷ quyền hợp pháp của bà Nguyễn Thị X.*

Ngày 31/12/2003, anh K có đơn kháng cáo cho rằng việc giải quyết ly hôn chưa thoả đáng và chia tài sản không công bằng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 13/HNPT ngày 8/4/2004 Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố H xử Y án sơ thẩm.

Nhận xét: Đối với 2 thửa đất, một thửa có diện tích 10.800m<sup>2</sup> và một thửa có diện tích 856m<sup>2</sup> đều do anh K đứng tên mua, và chị L đứng tên mua một thửa có diện tích 1.359m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án, chị L cho rằng tiền mua 1.359m<sup>2</sup> đất là do anh Võ Văn T (anh chị L) ở nước ngoài gửi tiền về và chị L chỉ đứng tên mua dùm, nên không phải là tài sản chung vợ chồng. Tại phiên tòa sơ thẩm anh K cũng công nhận diện tích 1.359m<sup>2</sup> đất mà chị L đứng tên mua là bằng nguồn tiền của anh T gửi về nên anh K cũng xác định không phải là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 1.359m<sup>2</sup> đất nêu trên không phải là tài sản

chung của vợ chồng là có căn cứ và không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án ly hôn, chia tài sản khi ly hôn giữa anh K và chị L. Tuy nhiên, có thể do hạn chế về nghiệp vụ, nhận thức vấn đề thiếu chính xác nên tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết và giao cho chị Võ Thị Kim L tiếp tục quản lý sử dụng và được tiến hành các thủ tục chuyển tên từ bà Huỳnh Thị R sang tên chị L là không đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm đã không phát hiện ra sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm. Lẽ ra, khi hai vợ chồng đã xác định không phải tài sản chung vợ chồng thì Tòa án không cần có bất kỳ phán quyết nào, vì nó không thuộc phạm vi phải giải quyết của vụ án.

Đối với 2 thửa đất có diện tích 10.800m<sup>2</sup> và 856m<sup>2</sup>, tuy anh K đứng tên mua và kê khai, được Ủy ban nhân dân huyện TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Nguyễn Thị X cho rằng 2 thửa đất này bà gửi tiền về nhờ chị L, anh K mua. Tại Tòa án, anh K xác nhận tiền mua 2 thửa đất này là của bà X, nhưng lại cho rằng bà X gửi tiền về cho vợ chồng anh để vợ chồng anh mua đất nên quyền sử dụng 2 thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, anh K không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc bà X đã cho vợ chồng anh tiền để mua 2 thửa đất trên. Chị L khai là bà X gửi tiền về nhờ vợ chồng chị mua đất và đứng tên hộ. Với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định tiền để mua 2 thửa đất nêu trên là của bà X là có căn cứ. Tuy nhiên, do không nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật hiện hành, vận dụng pháp luật thiếu chính xác nên trong khi bà X đang định cư ở nước ngoài và theo quy định của pháp luật thì bà X không thuộc đối tượng được sở hữu bất động sản tại Việt Nam, nhưng tòa án vẫn buộc anh Huỳnh Công K có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị X đã ủy quyền hợp pháp cho chị Võ Thị Kim L đứng tên quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật.

#### **4.1.5. Thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến 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. Người dân thì chưa hiểu rõ trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Việt Nam là một trong những nước có một đặc điểm rất riêng về về mặt tâm lý, xã hội đó là các ứng xử, giao dịch mang nặng tính duy tình, nhất là trong quan hệ gia đình. 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 nhà đất nhưng chỉ tuyên bố bằng miệng hoặc không tuyên bố gì, cứ bảo đến ở và không làm thủ tục tặng cho theo quy định trong khi đó pháp luật lại quy định rất chặt chẽ về việc tặng cho quyền sử dụng đất. 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 [Xem thêm: 27]. Nếu chỉ áp dụng các văn bản pháp luật để giải quyết thì rất thuận lợi cho tòa án nhưng lại chưa phù hợp với thực tiễn đời sống xã hội Việt Nam. Trên thực tế, khi giải quyết loại tranh chấp này thì quan điểm giữa Thẩm phán các cấp, giữa các cơ quan hữu quan nhiều khi rất khác nhau dẫn đến xét xử không thống nhất. Nguyên nhân là do sự đánh giá khác nhau về việc đã cho hay chưa cho. Trong các trường hợp này thì thường là việc thu thập chứng cứ rất khó khăn. Có giải pháp nào cho việc xử lý thực tiễn nói trên là câu hỏi không dễ trả lời và đã tồn tại mấy chục năm nay [Xem: 27]. Diễn hình như một số trường hợp sau:

*Vụ thứ 1:* Vụ án tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Huỳnh P và bà Nguyễn Thị M với bị đơn là chị Huỳnh Thị N [Xem: 70].

Năm 1975, vợ chồng ông P, bà M cải tạo lô đất tại tổ 2 phường Nguyễn Trãi, thị xã K. Năm 2000, ông P đã viết giấy tặng cho chị N (con ông P và bà M) diện tích 282m<sup>2</sup> trong lô đất trên. Bà M cho rằng bà không ký vào bất kỳ hợp đồng tặng cho nào đối với chị N, việc ông P tự ý tặng cho đất chị N không có ý kiến của bà, vì vậy, bà M yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho đất nêu trên. Chị N cho rằng năm 2002 chị có đóng góp 25.000.000đ để làm nhà cho ông P, bà M nên ông P, bà M mới cho chị N 282m<sup>2</sup> đất theo di chúc lập ngày 20/11/2004, nay chị N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P cho rằng ông đã lập hợp đồng tặng cho chị N 282m<sup>2</sup> đất, khi cho không có ý kiến của bà M.

Tại bản án DSST số 09/2006/DSST ngày 27/3/2006, Tòa án nhân dân thị xã K quyết định: Không chấp nhận đơn khởi kiện xin huỷ hợp đồng tặng cho bất động sản của ông P. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà M có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 08/DSPT ngày 21/6/2006, Tòa án nhân dân tỉnh K quyết định: Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông P và chị N vô hiệu một

phần. Buộc chị N phải thanh toán cho bà M 20.000.000đ tương đương với giá trị 141m<sup>2</sup> đất, chị N được toàn quyền sử dụng 282m<sup>2</sup> đất nêu trên.

*Nhận xét:* Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà M có biết chị N xây nhà trên đất nhưng không phản đối vì chị N hứa nuôi dưỡng và làm nhà cho ông bà. Khi ông bà làm nhà chị N có đóng góp 4000 viên gạch và 30 bao xi măng. Sau khi làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N hờn oán không chăm sóc và nuôi dưỡng ông bà. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc bà M cho rằng không biết việc tặng cho là không có căn cứ. Mặt khác, bà M yêu cầu huỷ hợp đồng giữa bà và ông P, không yêu cầu chia tài sản chung nhưng Toà án cấp phúc thẩm chia đôi diện tích đất tranh chấp trên từ đó công nhận 1/2 hợp đồng tặng cho là không có căn cứ. Trong trường hợp này, lẽ ra Toà án cấp phúc thẩm cần xác định có phải hợp đồng tặng cho có điều kiện hay không, chị N có thực hiện điều kiện để được tặng cho hay không? Việc chính quyền địa phương làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N có đúng hay không từ đó áp dụng quy định pháp luật để giải quyết mới thấu tình, đạt lý và giải quyết triệt để vụ án. Trong vụ án này một phần do các quy định của pháp luật không rõ ràng và kỹ năng nghiệp vụ của Thẩm phán còn yếu dẫn đến giải quyết vụ án thiếu sức thuyết phục.

*Vụ thứ 2:* Vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị A với bà Châu Thị T [Xem: 65].

Năm 1985, vợ chồng bà T đồng ý cho vợ chồng bà A 168m<sup>2</sup> đất canh tác. Vợ chồng bà A nhận đất san lấp, làm nhà ở cấp 4 trên diện tích đất được cho. Ngày 12/10/1998, vợ chồng bà T cùng các thành viên trong gia đình ký giấy cho 168m<sup>2</sup> đất nói trên cho vợ chồng bà A và yêu cầu bà A đưa 3.000.000 đồng để làm thủ tục tách thửa đất, sang tên cho vợ chồng bà A. Sau khi nhận tiền, bà T không thực hiện việc cho vợ chồng bà A 168m<sup>2</sup> đất. Hai bên không tự giải quyết được với nhau. Bà A khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết để được thực hiện hợp đồng tặng cho đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2005/DSST ngày 6/12/2005, Toà án nhân dân quận LC quyết định: Công nhận diện tích 168m<sup>2</sup> đất tại phường HK, quận LC nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Châu Thị T. Ghi nhận bà T hỗ trợ bà A

8.580.000đ để chi phí cất nhà và trả lại bà A 3.000.000đ mà vợ chồng bà T đã nhận và 5.000.000đ để tháo dỡ nhà di dời đi nơi khác. Bà A kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2006/DSST ngày 27/3/2006, Toà án nhân dân thành phố ĐN quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2005/DSST ngày 6/12/2005 của Toà án nhân dân quận LC.

*Nhận xét:* Đây là vụ án cho quyền sử dụng đất, mà việc cho đất đã được thực hiện từ năm 1985, trước khi có Luật Đất đai năm 1993. Phía bà T đã giao đất, phía bà A đã nhận đất. Khi cho đất, giữa bà T và bà A thoả thuận bằng lời nói, không làm thành văn bản, sau 13 năm (1998) phía bà T mới làm văn bản cho đất để tách 168m<sup>2</sup> đất cho bà A. Bà T đã nhận 3.000.000đ để chi phí cho việc tách quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền của bà A, bà T mới đổi ý không thực hiện việc cho đất.

Do pháp luật có thay đổi lớn qua các thời kỳ nên các thẩm phán giải quyết vụ án lúng túng, không biết vận dụng pháp luật ở thời điểm xảy ra giao dịch hay vận dụng pháp luật hiện hành để giải quyết. Các cấp Toà án ở thành phố ĐN khi giải quyết vụ án này, xác định là vào thời điểm năm 1985 chưa có Luật Đất đai. Trong Hiến pháp năm 1980 lại không có điều nào quy định cho cá nhân, tổ chức được tặng cho quyền sử dụng đất, nên hợp đồng bằng lời nói về việc tặng cho đất giữa hộ gia đình bà T với hộ gia đình bà A là vô hiệu.

Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng: Đúng là vào năm 1985 Nhà nước chưa có văn bản pháp luật quy định về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Việc cho đất giữa phía bà T với phía bà A là tự nguyện, 168m<sup>2</sup> đất đó thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà T, hai bên đã thực hiện việc giao và nhận đất, gia đình bà A đã làm nhà ở ổn định nhiều năm. Việc gia đình bà T cho vợ chồng bà A 168m<sup>2</sup> đất, thực chất là cho quyền sử dụng đất. Cho quyền sử dụng đất cũng là chuyển quyền sử dụng đất. Mặt khác, năm 1998, bà T và bà A tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng 168m<sup>2</sup> đất, là thời điểm thực hiện Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993. Tại Điều 18 của Hiến pháp quy định là “*tổ chức và cá nhân có trách nhiệm*

*bảo vệ, bồi thường bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao, theo quy định của pháp luật”[39].*

Tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định về quyền của người sử dụng đất, có quy định là: “*được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

Thời điểm giải quyết vụ án là năm 2005 và 2006. Thời gian này, Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành. Điều 106 Luật Đất đai có quy định là người sử dụng đất, được quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Cũng thời gian này các cấp toà án đã thực hiện Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Trong Nghị quyết này có hướng dẫn là: Trong trường hợp hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng mà nội dung hợp đồng không sai, thì toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đó. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho đất giữa vợ chồng bà T với vợ chồng bà A không đúng về hình thức hợp đồng, nhưng phù hợp với pháp luật hiện hành khi giải quyết vụ án và hợp đồng đó đã thực hiện xong (đến khi toà án giải quyết là 20 năm).

#### **4.1.6. Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ**

Khi có tranh chấp về đòi lại đất trong trường hợp cho mượn, cho ở nhờ xảy ra, toà án các cấp gặp rất nhiều khó khăn lúng túng về thu thập, đánh giá chứng cứ, về vận dụng quy định của pháp luật. Áp dụng pháp luật lúc giao dịch đối với trường hợp hai bên thừa nhận cho mượn, cho ở nhờ; hay áp dụng chính sách, pháp luật đất đai trong các giai đoạn 1975-1980 hay căn cứ vào Luật Đất đai năm 1987, hoặc Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự 1995 hay Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết?. Thời gian qua, ngành toà án đã thụ lý nhiều vụ tranh chấp quyền sử dụng đất mà 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 v.v. mà có). Nhưng sau đó vì chiến tranh hoặc do làm ăn gặp khó khăn, chủ đất

cũ bỏ đi nơi khác sinh sống. Khi giải phóng, chủ đất không về quản lý sử dụng. Do đó, có người đã tự vào dựng nhà ở, sử dụng canh tác cho đến nay; có trường hợp người đang sử dụng có hỏi trưởng thôn, trưởng khóm, hoặc hỏi một cán bộ xã, phường để sử dụng và được trưởng thôn hoặc người cán bộ xã, phường đồng ý, nhưng không có văn bản, giấy tờ và cũng có nhiều trường hợp chủ đất cũ có lời khai cho ở nhờ, cho mượn, cho thuê, cõ đất và cũng có vụ người đang sử dụng đất cũng thừa nhận lời khai của phía nguyên đơn là ở nhờ, cõ đất của nguyên đơn v.v. nhưng không có giấy tờ, không có hợp đồng và cũng có trường hợp có giấy viết tay hai bên ký; có trường hợp là do lấn chiếm từ lâu. Người đang sử dụng đất đã sử dụng đất này từ trước hoặc từ khi Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực; có trường hợp người đang sử dụng đất là người mua lại đất hoặc chỉ mua tài sản (nhà, cây lưu niên) của người ở nhờ, hoặc người ở nhờ trước khi dõ đi đã cho người khác vào sử dụng đất v.v. Một thời gian dài chủ đất không có ý kiến gì, nay mới khởi kiện đòi lại đất, dưới đây là một số ví dụ cụ thể:

*Vụ thứ 1:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thành L và bị đơn là ông Lê Văn M [Xem: 64].

Nguồn gốc diện tích 900m<sup>2</sup> đất tại phường H, quận LC là của cụ Nguyễn Thành H (cha ông Nguyễn Thành L). Năm 1940 cụ H cho cụ Lê Văn Ch ở nhờ, khi cụ Ch chết thì con và cháu của cụ Ch là ông Lê Văn M và anh Lê Văn T tiếp tục sử dụng. Năm 1991 ông Lê Văn M kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, ông Lê Văn M tách cho anh Lê Văn T sử dụng 207 m<sup>2</sup>. Nay ông Nguyễn Thành L yêu cầu ông Lê Văn M và anh Lê Văn T trả lại toàn bộ diện tích 900 m<sup>2</sup> đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/DSST ngày 03/10/2003 của Tòa án nhân dân quận LC quyết định buộc ông Lê Văn M và anh Lê Văn T trả ông Nguyễn Thành L 474,5 m<sup>2</sup> đất tại phường H, quận LC và công nhận ông Lê Văn M và anh Lê Văn T được sử dụng 252,5 m<sup>2</sup> đất tại phường H, quận LC nhưng ông Lê Văn M và anh Lê Văn T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thành L là 180.937.500 đồng.

Ngày 10/10/2003, ông Lê Văn M và anh Lê Văn T có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 47/DSPT ngày 02/05/2004, Tòa án nhân dân thành phố ĐN buộc ông Lê Văn M và anh Lê Văn T trả ông L 389 m<sup>2</sup> đất tại phường H, quận LC. Ông M được sử dụng 343,6 m<sup>2</sup> đất tại phường H nhưng phải thanh toán cho ông L 25.774.000 đồng, anh T được sử dụng 91 m<sup>2</sup> đất tại phường H nhưng phải thanh toán cho ông L 6.825.000 đồng.

*Nhận xét:* Do thiếu văn bản hướng dẫn áp dụng pháp luật một cách thống nhất, cụ thể nên mặc dù nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp của cụ H (bố ông L), năm 1940 cụ H cho cụ Ch (bố ông M) ở nhờ. Quá trình sử dụng gia đình ông M và anh T làm nhà, kê khai và năm 1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông L không kê khai và không có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận toàn bộ diện tích đất là của ông L, từ đó buộc ông M, anh T thanh toán giá trị phần đất đang sử dụng cho ông L là máy móc, chưa phù hợp.

*Vụ thứ 2:* Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Huỳnh Thị M và bị đơn là bà Kiều Thị Th [Xem: 63].

Nguồn gốc khu đất có diện tích 497 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường K, quận CL thuộc quyền sử dụng đất của bà T (mẹ bà M). Năm 1965 bà T chết có để lại di chúc, với nội dung giao toàn bộ diện tích nhà đất trên cho bà M. Năm 1967 do chiến tranh ác liệt bà M phải đi tản cư. Năm 1975 ông Huỳnh R (cha bà M) cùng vợ hai là bà Kiều Thị Th xây dựng nhà tại khu đất có diện tích 497m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường K để ở. Năm 2001 bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà M yêu cầu bà Th trả đất.

Toà án nhân dân quận CL (bản án dân sự sơ thẩm 18/DSST/2001 ngày 15 tháng 9 năm 2001) buộc bà Th phải giao trả bà M diện tích đất 497m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường K. Bà M thanh toán cho bà Th 2.269.000 đồng.

Ngày 22/9/2001, bà Th kháng cáo.

Toà án nhân dân thành phố ĐN (bản án dân sự phúc thẩm số 23/DSPT/2003 ngày 26 tháng 3 năm 2003) về cơ bản vẫn giữ nguyên bản án sơ thẩm, chỉ thay đổi số tiền bà M phải thanh toán cho bà Th là 3.399.000 đồng.

Nhận xét: Tuy nguồn gốc 497m<sup>2</sup> đất hiện đang tranh chấp là của gia đình bà Trần Thị T, nhưng năm 1965 bà T chết thì bà M đã bỏ về quê sinh sống, nhà đất bỏ hoang và bị chiến tranh phá huỷ hoàn toàn. Bà M không chứng minh được còn nền móng nhà cũ, không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và không hề làm thủ tục kê khai theo quy định. Năm 1975 bà Th, ông R đã xây dựng nhà trên diện tích đất đang tranh chấp và năm 2001 được chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ cũng không có tài liệu nào phản ánh việc ủy ban nhân dân thành phố ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th là không đúng pháp luật. Trong trường hợp này Tòa án các cấp buộc gia đình bà Th trả đất cho bà M là chưa phù hợp pháp luật. Theo tôi, xảy ra tình trạng như vậy cũng là do pháp luật quy định về giải quyết các loại tranh chấp này vừa thiếu vừa không cụ thể làm cho những Thẩm phán giải quyết các vụ tranh chấp trong lĩnh vực này hiểu mỗi người một kiểu nên áp dụng pháp luật thiếu thống nhất.

*Vụ thứ 3:* Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Huỳnh H, ông Trần Văn T với bị đơn là chị Nguyễn Thị Th [Xem: 3].

Nội dung vụ án như sau: Từ năm 1958 vợ chồng bà Nguyễn Huỳnh H và ông Trần Văn T đã cho ông Nguyễn Văn Ch cất nhà ở nhờ trên một phần diện tích đất của vợ chồng ông được cha mẹ bà H để lại. Sau khi ông Ch chết, căn nhà được chị Nguyễn Thị T (con gái ông Ch) quản lý sử dụng.

Ngày 01/02/1993, bà Nguyễn Huỳnh H được Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả diện tích 193,2m<sup>2</sup> đất mà chị Th đang sử dụng. Năm 2004 vợ chồng ông T yêu cầu chị Th di dời nhà vào phía trong để trả lại nền nhà và một phần đất cho gia đình ông cất nhà cho con ở.

Về phía chị Th xác nhận nguồn gốc đất của gia đình bà H đã cho gia đình chị cất nhà ở, hiện nay chị không có chỗ ở nào khác, căn nhà chị ở ổn định trên 40 năm nay, đã xây dựng kiên cố, nền lát gạch tàu có diện tích 9 x 21, chị xin ở ổn

định và thanh toán thành quả lao động cho gia đình ông T theo quy định pháp luật. Tại biên bản hoà giải ngày 18/7/2004 chị Th xin trả 50 chỉ vàng cho chủ đất để tiếp tục được ở.

Tại bản án sơ thẩm số 24 ngày 18/4/2005 Toà án nhân dân huyện Tam Nông quyết định: bác yêu cầu đòi lại đất của ông Trần Văn T, công nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Th diện tích 193,2m<sup>2</sup>, ngang 9,2m, dài 21m có tứ cận Đông giáp lộ làng, Tây giáp sông Cừ Long, Nam giáp đất ông Trần Văn T, Bắc giáp Lê Văn H. Đề nghị Uỷ ban nhân dân điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/1993 mang tên Nguyễn Huỳnh H. Chị Nguyễn Thị Th được đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan địa chính theo thủ tục quy định của pháp luật, buộc chị Th phải trả tiền thành quả lao động cho ông T 4000đ/m<sup>2</sup> thành tiền 772.800đ.

Ngày 30/4/2005 ông T có đơn kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 250 ngày 28/8/2005 của Toà án nhân dân tỉnh Đ quyết định: Y án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm bà H có đơn khiếu nại.

Tại quyết định kháng nghị số 34 ngày 21/3/2006 của Phó chánh án Toà án nhân dân tối cao đã huỷ bản án phúc thẩm trên giao hồ sơ về Toà án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm lại theo hướng chị Th phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H.

*Nhận xét:* Diện tích đất 193,2m<sup>2</sup> do chị Th sử dụng có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng bà H, chị Th sử dụng đất với tư cách ở nhờ. Vợ chồng bà H yêu cầu lấy lại đất để sử dụng là hoàn toàn chính đáng. Do hiện nay gia đình chị Th không còn nơi ở nào khác, vì thế Toà án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm cho chị Th tiếp tục sử dụng đất là hợp lý. Tuy nhiên, trong khi chính chị

Th đã có đề nghị xin trả chủ đất 50 chỉ vàng để được ở ổn định nhưng án sơ thẩm và án phúc thẩm chỉ buộc chị Th thanh toán thành quả lao động cho vợ chồng bà H là chưa thỏa đáng, không đảm bảo quyền lợi chính đáng cho vợ chồng bà H.

#### **4.1.7. Thực tiễn giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất**

Hàng năm tòa án nhân dân các cấp 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. Đây cũng là loại tranh chấp phức tạp vì giá trị tranh chấp lớn, người tham gia tố tụng đông, số lượng các vụ án tranh chấp về thừa kế có liên quan đến quyền sử dụng đất có xu hướng ngày càng tăng. Nhìn chung chất lượng xét xử đối với loại tranh chấp này có nhiều tiến bộ. Tuy nhiên, số lượng bản án, quyết định bị kháng cáo, kháng nghị ngày càng nhiều, điều đó cho thấy tính chất phức tạp của loại tranh chấp này. Khi xét xử phúc thẩm, số lượng bản án quyết định của tòa án cấp sơ thẩm bị cải sửa và hủy chiếm tỷ lệ lớn, số bản án sơ thẩm được giữ nguyên chiếm tỉ lệ rất thấp, điều đó cho thấy trình độ xét xử của tòa án các cấp còn có nhiều hạn chế. Xảy ra tình trạng trên là do một số nguyên nhân chủ yếu sau: 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 nên áp dụng pháp luật chưa chính xác; 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 v.v ..., gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Ví dụ như: Vụ án yêu cầu chia di sản thừa kế giữa Bà Phạm Thị D với ông Phạm Thế T [Xem: 89].

Đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày: Vợ chồng cụ Phạm D và bà Trần Thị Th sinh được ba người con là Phạm Thế Á, Phạm Thị S và Phạm Thị D. Năm 1968 cụ D và cụ Th có mua một ngôi nhà tại 59 Trần Thị Kỷ, phường Ngô Mỹ, Tp. Q, tỉnh BĐ. Cụ D mất năm 1973, cụ Th mất năm 2000, ngôi nhà nói trên do ông Phạm Thế Á cùng vợ và các con đang quản lý sử dụng. Cụ D và cụ Th không để lại di chúc nên nay bà Phạm Thị D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà và đất tọa lạc tại 59 Trần Thị Kỷ nói trên cho các đồng thừa kế là Phạm Thế Á, Phạm Thị S và Phạm Thị D. Trong quá trình khởi kiện thì ông Phạm Thế Á chết năm 2009, do đó bà D bổ sung đơn khởi kiện, bà khởi kiện những người thừa kế của

ông Phạm Thế Á là vợ và các con ông Á hiện là những người đang quản lý nhà và đất. Bà S đã nhường quyền hưởng di sản thừa kế cho bà D, bà D yêu cầu được nhận kỹ phần của bà và bà S bằng tiền, còn nhà và đất giao cho vợ con ông Phạm Thế Á sở hữu.

Anh Phạm Thế T, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của các đồng bị đơn trình bày: Anh T thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc vợ chồng cụ Phạm D và Trần Thị Th sinh được ba người con là Phạm Thế Á, Phạm Thị D và Phạm Thị S, cũng như thời gian mất của 02 cụ; thống nhất về thời gian mua nhà và đất tại 59 Trần Thị Kỳ và việc không để lại di chúc. Tuy nhiên bị đơn cho rằng nhà và đất nói trên do 03 người là cụ Trần Thị Th, ông Phạm Thế Á và bà Phạm Thị S cùng bỏ tiền ra mua. Vào ngày 13/5/1985 ông Phạm Thế Á đã giao cho bà Phạm Thị S 1,5 lượng vàng để bà S mua nhà khác ở, nay bà Phạm Thị D yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật nhà đất 59 Trần Thị Kỳ các bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị S trình bày: Bà S thống nhất như trình bày của nguyên đơn, bà yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Hiện bà đang ở Hoa Kỳ nên bà nhường quyền hưởng di sản thừa kế cho bà D, bà cũng thừa nhận vào năm 1985 ông Phạm Thế Á có đưa cho bà 1,5 cây vàng để bà tìm chỗ ở mới. Khi đưa vàng, ông Á có lập biên bản chứng kiến việc giao tiền; giao nhà cho ông Á được sử dụng, bà S không có quyền tranh chấp.

Với nội dung như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2011/DSST ngày 25/11/2011 của TAND tỉnh BÐ đã xử:

- Xác định ngôi nhà cấp 4 và đất ở có diện tích 68 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 59 Trần Thị Kỳ, TP Qui Nhơn, tỉnh Bình Định là di sản của vợ chồng cụ Phạm D và cụ Trần Thị Th; phần di sản của cụ Phạm D hết thời hiệu nên không xem xét.

- Xác định phần di sản của cụ Trần Thị Th có giá trị là 837.459.991 đồng.

- Xác định hàng thừa kế bao gồm: ông Phạm Thế Á, bà Phạm Thị S và bà Phạm Thị D; ông Á mất năm 2009 nên những người thừa kế thế vị của ông Á gồm: chị Phạm Thị Ánh T, anh Phạm Thế D, anh Phạm Thế T, anh Phạm Thế C, chị Phạm Thị Phi Y, anh Phạm Thanh T, chị Phạm Thị D và chị Phạm Thị Tố T.

- Mỗi kỹ phần sẽ là:  $837.459.991 : 3 = 279.153.330$  đồng; bà Phạm Thị D được hưởng kỹ phần có giá trị: 279.153.330 đồng.

Các con ông A gồm: chị Phạm Thị Ánh T, anh Phạm Thế D, anh Phạm Thế T, anh Phạm Thế C, chị Phạm Thị Phi Y, anh Phạm Thanh T, chị Phạm Thị D và chị Phạm Thị Tố T được hưởng kỹ phần có giá trị: 558.306.660 đồng; và có nghĩa vụ hoàn lại kỹ phần có giá trị 279.153.330 đồng cho bà Phạm Thị D, mỗi người phải hoàn lại cho bà D là: 34.894.166 đồng.

- Bác yêu cầu của bà Phạm Thị D yêu cầu được nhận kỹ phần của bà Phạm Thị S vì bà S đã được nhận 1,5 cây vàng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các con ông Phạm Thế Á gồm: chị Phạm Thị Ánh T, anh Phạm Thế D, anh Phạm Thế T, anh Phạm Thế C, chị Phạm Thị Phi Y, anh Phạm Thanh T, chị Phạm Thị D và chị Phạm Thị Tố T về việc nhường phần di sản được hưởng của nhà và đất tại 59 Trần Thị Kỳ, phường Ngô Mây, Tp. Q, tỉnh BD cho mẹ là bà Phạm Thị M.

Sau khi xử sơ thẩm, bà Phạm Thị D kháng cáo, bà cho rằng cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà đối với phần di sản do ông Phạm D để lại do hết thời hiệu khởi kiện là không đúng pháp luật, bác yêu cầu được nhận kỹ phần của bà S là thiệt hại đến quyền lợi của bà.

Tại bản án số 35/2012/DS-PT ngày 29/5/2012, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại ĐN đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2011/DSST ngày 25/11/2011 của TAND tØnh B§. Chuyển hồ sơ vụ kiện về Tòa án nhân dân tỉnh BD để giải quyết lại theo thủ tục chung.

*Nhân xét:* Do trình độ nghiệp vụ của Thẩm phán không đồng đều, thiếu nghiên cứu các văn bản pháp luật và hiểu sai tinh thần văn bản, điều luật nên cấp sơ thẩm xác định phần di sản của cụ Phạm D hết thời hiệu khởi kiện nên không xem xét chia và không chấp nhận việc bà S tự nguyện nhường kỹ phần của mình cho bà D; xác định 8 người con của ông Á là những người thừa kế thế vị của ông Á là không đúng pháp luật,

#### **4.1.8. Thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc các trường hợp khác**

Thời gian qua, trong quá trình vận dụng các quy định của pháp luật và hướng dẫn thi hành pháp luật một số trường hợp tòa án đã có sai sót trong việc xác định thẩm quyền giải quyết. Do đó, dẫn đến tình trạng là có việc thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân thì tòa án lại thụ lý xét xử, có việc thuộc thẩm quyền của tòa án thì tòa án lại chuyển cho ủy ban nhân dân, làm cho việc giải quyết bị kéo dài, gây tổn kém tiền của, thời gian của Nhà nước và của các đương sự. Sau đây là một vài ví dụ:

*Ví dụ thứ 1:* Vụ tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa các đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T do ông Nguyễn Văn T đại diện và bị đơn là bà Nguyễn Thị H ở quận B, thành phố H [Xem: 101].

Trong đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại nền móng nhà, tường xây của ngôi nhà cũ gắn liền với việc sử dụng 50 m<sup>2</sup> đất với lý do: bị đơn là bà H chiếm dụng đất trên đó có tài sản thuộc sở hữu của gia đình các đồng nguyên đơn.

Theo lời trình bày của các nguyên đơn do ông T đại diện thì: Ngôi nhà gạch 5 gian xây theo kiểu biệt thự, có tường rào bao quanh, trên diện tích 1303 m<sup>2</sup> đất tại thửa 184 tờ bản đồ số 3 khu Ngọc Hà, thành phố H (số nhà cũ là 100 phố Đội Cấn) nay là 118 ngõ 18 phố Đội Cấn thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Văn Th và cụ Phan Thị H là bố mẹ các nguyên đơn. Năm 1946, gia đình ông Th tản cư ra vùng tự do, nhà khoá cửa bỏ không. Khi giải phóng thủ đô, gia đình trở về thấy ngôi nhà bị mất mái, mất cửa và đã có một số gia đình đang ở, trong đó có gia đình cụ Dương Văn K (bố chồng bà H) đã làm nhà lợp lá, vách đất để ở. Gia đình ông T đã yêu cầu các gia đình đó trả lại nhà đất, nhưng họ không trả, gia đình ông T phải thuê nhà khác để ở. Năm 1952, cụ Th chết. Năm 1957, gia đình ông T đã làm thủ tục sang tên thừa kế nhà đất nói trên tại Sở nhà đất thành phố H và đã được sang tên sở hữu. Nay gia đình ông T yêu cầu gia đình bà H phải trả lại nhà đất tại 118, ngõ 18 phố

Đội Cán. Gia đình ông T sẽ giúp đỡ gia đình bà H 30 lượng vàng để mua nơi ở khác hoặc chuyển đến ở thuê tại nhà số 34B tổ 8 làng Ngọc Hà có diện tích 65m<sup>2</sup>. Gia đình ông T sẽ thanh toán cho bà H số tiền bà H đã bỏ ra cải tạo, xây dựng nhà tại số 118 Đội Cán.

Theo sự trình bày của gia đình bà H thì: Bà H về làm dâu cụ Dương Văn K và ở tại nhà số 118, ngõ 18 phố Đội Cán từ năm 1958. Tại thời điểm đó có nhà mái lá, nền đất, vách đất. Năm 1970, cụ K chết, không để lại giấy tờ gì về nhà đất đó. Bà H nghe nói cụ K đã ở đó từ năm 1948, lúc đó chỉ có bức tường xây phía mặt đường Đội Cán. Năm 1980 bà H đã bán bớt 1 gian bếp 9m<sup>2</sup> cho vợ chồng bà N lấy 100 đồng để cải tạo nhà lá thành nhà gạch, lợp ngói. Năm 1998 bà H đã xây dựng thành nhà 2 tầng, lợp ngói như hiện nay. Khi xây dựng, bà H có làm đơn xin phép chính quyền và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy phép xây dựng nhà 2 tầng tạm để ở. Từ năm 1948 đến nay, không biết ai là chủ và không thấy ai đòi. Vì vậy bà H không chấp nhận theo yêu cầu của gia đình ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/DSST ngày 12/9/1996, Tòa án nhân dân quận B đã quyết định:

+ Chấp nhận yêu cầu đòi đất tại 118 Đội Cán, quận B, thành phố H của các nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị H.

+ Gia đình bà Nguyễn Thị H, anh Dương Tiến T được tiếp tục sử dụng 49,75 m<sup>2</sup> đất tại 118 Đội Cán và phải thanh toán trả các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T đại diện số tiền 316.183.000 đồng là trị giá sử dụng 49,75 m<sup>2</sup> đất.

+ Sau hai tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà H và anh T không đến nộp số tiền trên thì bà H, anh T và các thành viên trong gia đình phải chuyển vào ở tại diện tích nhà 34B tổ 8, cụm 2, phường Ngọc Hà để trả lại diện tích nhà đất tại số 118 Đội Cán cho gia đình ông T và được nhận 53.146.000 đồng là tiền trị giá xây dựng nhà 118 Đội Cán do ông T thanh toán. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngày 17/9/1996 bà H kháng cáo với nội dung: Gia đình chồng bà H dựng nhà trên diện tích đất hoang, năm 1980 làm lại thành nhà cấp 4, mái ngói, đã đăng

ký nhà tự quản. Đến năm 1989 bà H được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy phép xây dựng thành nhà 2 tầng, đề nghị Tòa án thành phố H xét xử lại toàn bộ vụ án.

Ngày 20/9/1996, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu được lấy lại nhà đất để ở và làm nơi thờ cúng hoặc gia đình bà H phải thanh toán theo giá thị trường là 2,5 cây vàng/1 m<sup>2</sup> đất.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 365/DSPT ngày 28/12/1996, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

+ Buộc bà Nguyễn Thị H và anh Dương Tiến T phải thanh toán giá trị sử dụng 49,75 m<sup>2</sup> đất tại số 118 phố Đội Cấn, thành phố H cho các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T đại diện số tiền là 343.275.000 đồng.

+ Gia đình bà H được tiếp tục sử dụng 49,75 m<sup>2</sup> đất cùng diện tích nhà bà H đã xây dựng trên diện tích nói trên tại số 118 phố Đội Cấn, thành phố H.

Bà H khiếu nại bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 87 ngày 3/6/1997, Phó Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên và đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao không chấp nhận yêu cầu đòi đất của các nguyên đơn đối với bà H.

Tại Bản án giám đốc thẩm dân sự số 459 ngày 27/10/1997, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

+ Huỷ cả hai bản án sơ thẩm dân sự số 24/DSST ngày 12/9/1996 của Tòa án nhân dân quận B và Bản án phúc thẩm dân sự số 365/DSPT ngày 28/12/1996 của Tòa án nhân dân thành phố H.

+ Đình chỉ việc giải quyết vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị H.

+ Chuyển hồ sơ vụ kiện sang Ủy ban nhân dân thành phố H giải quyết theo thẩm quyền.

Sau đó, tại Công văn số 196/UB-NNĐC ngày 25/1/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố H gửi Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu: Theo báo cáo của Sở

Địa chính thành phố H tại công văn số 1810/CV-ĐC ngày 24/11/1998 thì tại địa điểm có tranh chấp (tại 118, ngõ 18 đường Đội Cấn) hiện vẫn còn móng nhà, tường nhà, hành lang bê tông, cổng. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố H đã chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tối cao giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 20/4/1999, gia đình ông Nguyễn Văn T khiếu nại bản án giám đốc thẩm nêu trên và cho rằng tòa án chuyển vụ án cho ủy ban nhân dân giải quyết là không đúng.

Tại Quyết định số 07/DS-KN ngày 5/4/2000, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án giám đốc thẩm dân sự số 459 ngày 27/10/1997 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao với nhận xét đây là vụ án “tranh chấp tài sản gắn liền với việc sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân.

Tại Kết luận số 100/KL-DS ngày 6/6/2000, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 33/UBTP-DS ngày 12/10/2000, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xử: Hủy bản án giám đốc thẩm số 459 ngày 27/10/1997 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao, giao hồ sơ vụ án về Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm lại.

Nhận xét: Do quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp thiếu rõ ràng, nhận thức về thẩm quyền giữa cơ quan Tòa án và Ủy ban nhân dân thiếu thống nhất dẫn đến việc đẩy qua đẩy lại giữa các cơ quan, gây nhiều phiền hà cho đương sự:

Tại nhiều đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn đều yêu cầu gia đình bà H trả lại nhà đất tại 118, ngõ 18 đường Đội Cấn, thành phố H. Tại biên bản đối chất ngày 27/4/1996, ông Nguyễn Văn T khai: diện tích nhà đất bà H đang ở trước là 2 gian nhà phụ để xe và người giúp việc ở, nay đòi lại để con cháu sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/1996 của Tòa án nhân dân quận B, ông Nguyễn Văn T khai: Diện tích đất bà H đang sử dụng tại 118 Đội Cấn nguyên trước đây là phần sân, vườn cây và bức tường bao của khu biệt thự. Năm 1955 cụ K làm mấy gian nhà lá, vách đất, có một phần vách nhà là một phần tường bao quanh khu biệt thự.

Theo Công văn số 1810/CV-ĐC ngày 24/11/1998 của Sở Địa chính thành phố H thì trên diện tích đất đang có tranh chấp hiện vẫn còn móng nhà, nền nhà, hành lang bê tông, cổng. Do đó, có căn cứ để xác định đây là vụ án về tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Bản án giám đốc thẩm số 459 ngày 27/10/1997 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 24/DSST ngày 12/9/1996 của Tòa án nhân dân quận B và bản án dân sự phúc thẩm số 365/DSPT ngày 28/12/1996 của Tòa án nhân dân thành phố H, giao hồ sơ vụ án sang Ủy ban nhân dân thành phố H giải quyết là không đúng.

*Ví dụ thứ 2:* Vụ tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L [Xem: 66].

Ngôi nhà mang số 29 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường K, quận CL nguyên là của bà Vũ Thị N. Năm 1977 bà N giao nhà, đất cho con gái là bà Huỳnh Thị H. Bà H đi lấy chồng đã dỡ vật liệu nhà (tôn, gác gỗ) bán và giao phần còn lại cho ông Nguyễn Văn T trông coi. Ông T đã dùng để trồng chuối và nuôi heo. Năm 1978 vợ chồng ông T đã cho cháu là vợ chồng Nguyễn Văn M nền nhà nói trên. Vợ chồng ông M đã xây cất nhà lên để ở, tháng 5/2003 bà Vũ Thị N gửi đơn đến Ủy ban nhân dân đòi vợ chồng anh M trả nhà đất.

Tại Quyết định số 88/QĐ-CT-UB ngày 31/10/2003 Ủy ban nhân dân quận CL đã bác đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng 109,5m<sup>2</sup> đất của bà N; công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng anh M. Bà Vũ Thị N đã khiếu nại quyết định số 88 nói trên.

Tại Quyết định số 09/QĐ-GQ ngày 15/3/2004 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận CL đã bác đơn khiếu nại của bà N, giữ nguyên quyết định số 88/QĐ-CT-UB ngày 31/10/2003 của Ủy ban nhân dân quận CL.

Bà N đã khởi kiện vụ án dân sự đòi nhà đất đến Tòa án nhân dân quận CL.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 305/DSST ngày 24/8/2005 của Tòa án nhân dân quận CL đã quyết định:

- Bác yêu cầu của bà N và các con của bà N về việc yêu cầu vợ chồng ông M trả lại căn nhà, đất tại số 29 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường K, quận CL.

- Buộc vợ chồng ông M có trách nhiệm trả cho bà N và các con của bà N số tiền 6.619.760đ là giá trị vật kiến trúc còn lại trên đất (bức tường trước, sau và nền xi măng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bà N và các con của bà N kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DSPT Ngày 28/7/2006 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của gia đình bà N, Buộc vợ chồng ông M Bồi thường cho gia đình bà N số tiền tổng cộng là 883.019.000đ; và được tiếp tục sử dụng, hợp thức hóa quyền sử dụng nhà, quyền sử dụng đất tại số 29 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường K, quận CL.

Sau khi thi hành án, vợ chồng ông M được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật.

*Nhận xét:* Tương tự như vụ trên, Trong vụ kiện này trên đất còn có vật kiến trúc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân. Ủy ban nhân dân quận CL thụ lý giải quyết là sai. Tuy nhiên quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân quận CL đang có hiệu lực, chưa bị ai bác bỏ nên Tòa án nhân dân quận CL và Tòa án nhân thành phố ĐN thụ lý giải quyết sơ thẩm và phúc thẩm đơn của bà N là càng sai. Đáng lẽ ra, tòa án phải hướng dẫn đương sự khởi kiện quyết định của Ủy ban nhân dân quận CL ra tòa hành chính để hủy bỏ quyết định của ủy ban nhân dân trước rồi mới khởi kiện vụ án dân sự sau.

#### **4.2. Những vướng mắc phát sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta**

*Đánh giá chung về thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta*

##### **. Mặt thành công**

Số lượng các vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất đã được tòa án nhân dân các cấp thụ lý, giải quyết ngày càng tăng. Nhìn chung, tòa án nhân dân các cấp đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhận thức rõ tính đặc thù trong việc giải quyết các vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất, kiên trì hòa giải. Do đó, số lượng vụ việc tranh chấp về quyền sử dụng đất được tòa án nhân dân hòa giải thành chiếm tỷ lệ tương đối cao, góp phần giải quyết nhanh các vụ tranh chấp.

Về cơ bản, tòa án nhân dân các cấp đã áp dụng đúng đắn và thống nhất các quy định của Luật Đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự, các văn bản pháp luật khác về đất đai, các hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao trong công tác xét xử các vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất. Đường lối xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất được các thẩm phán tuân thủ và áp dụng tương đối tốt. Chất lượng giải quyết ngày một nâng cao, góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự, an toàn xã hội, phát triển kinh tế, bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, nâng cao hiệu lực quản lý của Nhà nước, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được Nhà nước giao đất, bảo vệ các giao dịch dân sự 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.

#### **. Mặt hạn chế**

Bên cạnh những mặt tích cực, công tác xét xử các vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án cũng bộc lộ những hạn chế nhất định. Tình trạng để các vụ án quá thời hạn xét xử theo quy định của pháp luật chưa được khắc phục triệt để. Tỷ lệ các bản án, quyết định bị hủy, bị sửa còn cao. Việc hoãn phiên tòa không đúng quy định vẫn còn xảy ra ở một số tòa án làm kéo dài việc giải quyết một số vụ án. Đáng chú ý là, có một số vụ án tranh chấp nhà đất kéo dài, qua nhiều cấp xét xử và trong quá trình giải quyết vụ án do việc nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện, lúng túng khi áp dụng pháp luật, không vận dụng đúng đường lối chính sách pháp luật của Nhà nước về nhà ở, đất đai trong từng giai đoạn lịch sử nên buộc những người đang quản lý, sử dụng nhà ở,

đất ở hợp pháp từ nhiều chục năm phải trả nhà đất cho nguyên đơn gây thiệt hại nghiêm trọng về cả vật chất và tinh thần cho bị đơn; xác định sai tư cách hoặc thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến quyết định sai lầm hoặc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên toà án cấp trên phải huỷ hoặc sửa án của toà án cấp dưới, các bản án quyết định của toà án bị kháng cáo, kháng nghị nhiều. Khi áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án chưa thật chú trọng trong việc kết hợp với yếu tố tâm lý, tập quán của người dân nên hiệu quả còn hạn chế. Có một số trường hợp, toà án xác định sai thẩm quyền nên đã thụ lý cả những việc thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân.

*Những vướng mắc phát sinh khi áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta*

Qua nghiên cứu thực tiễn giải quyết một số vụ án tranh chấp đất đai của ngành tòa án 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 cùng 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. Nếu như Bộ luật Dân sự năm 1995 cụ thể hóa Luật Đất đai năm 1993 thì Bộ Luật Dân sự năm 2005 lại xây dựng đuổi theo cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2003. Luật đã có hiệu lực lại phải chờ Nghị định, Thông tư hướng dẫn...trong khi số lượng các vụ án mà ngành tòa án nhân dân phải thụ lý, giải quyết ngày càng tăng, tính chất vụ việc ngày càng phức tạp. Trong khi đó, 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.

Một thực tế cho thấy từ trước đến nay là có quá nhiều văn bản hướng dẫn thi hành bất cập về cả số lượng lẫn nội dung mâu thuẫn chồng chéo với văn bản gốc, với các văn bản khác về cùng một vấn đề điều chỉnh. Vấn đề này mặc dù đã được khắc phục đáng kể, tuy nhiên vẫn còn tồn tại trong và giữa các văn bản hướng dẫn

thi hành Luật Đất đai năm 2003 trong thời gian qua. Luật Đất đai và Luật Nhà ở còn có những quy định chưa thống nhất với nhau gây lúng túng trong việc thực hiện.

Thứ hai, những vướng mắc về cơ chế phối hợp: Việc phối hợp giữa ủy ban nhân dân, tòa án nhân dân, 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. Đối với các vụ án ra quyết định hòa giải thành các đương sự tự định đoạt thì có cần xác nhận của cơ quan thi hành án khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Thực tế, nhiều địa phương vẫn yêu cầu cơ quan thi hành án xác nhận án đã được thi hành. Hoặc là vấn đề định giá đất, nên theo thời giá hay khung giá? Thời gian qua, việc xác định giá quyền sử dụng đất trong các vụ án có liên quan đến quyền sử dụng đất chưa được thống nhất; cụ thể là có toà án xác định theo khung giá do Nhà nước quy định, có Toà án xác định theo giá chuyển nhượng thực tế ở tại địa phương nơi có đất; vì vậy, nhiều trường hợp không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp một số đương sự khi giải quyết tranh chấp.

Khung giá đất mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố hàng năm không phải lúc nào cũng thấp hơn giá thị trường như người ta vẫn nghĩ mà có những trường hợp ngược lại. Các văn bản pháp luật nêu trên cũng không qui định rõ là các bên đương sự có quyền thỏa thuận về giá tài sản đang tranh chấp nhưng không được thấp hơn khung giá qui định. Nhưng khi giải quyết các vụ án tranh chấp này, thậm chí cả những vụ hòa giải thành và các bên đương sự thỏa thuận được giá (kể cả không thấp hơn khung nhà Nhà nước), thường thì tòa án bao giờ cũng lập hội đồng định giá để tính án phí. Điều này cũng là một trong những nguyên nhân kéo dài thời gian giải quyết vụ án, làm hao phí công sức, tiền bạc của cả đương sự lẫn Nhà nước.

Ngoài ra, 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 của điều 136 Luật Đất đai vào giải quyết tranh chấp đất đai:

Một là, vấn đề thủ tục hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã: Theo quy định của khoản 1, điều 136 Luật Đất đai năm 2003, tòa án sẽ giải quyết các tranh chấp đất đai mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ khác theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 và tranh chấp về tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất với điều kiện là đã thông qua thủ tục hòa giải ở ủy ban nhân dân cấp xã mà một hoặc các bên không đồng ý và khởi kiện ra tòa án. Trên thực tế khi áp dụng quy định này vào giải quyết tranh chấp đất đai đã phát sinh một số vướng mắc:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181 thì 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 ủy ban nhân dân 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 ủy ban nhân dân không thể tiến hành hòa giải được, trong biên bản hòa giải cũng không thể có chữ ký của bị đơn. Giả sử ủy ban nhân dân 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? Trên thực tế chưa tiến hành hoạt động hòa giải, nếu biên bản này không được coi là biên bản hòa giải không thành thì phía nguyên đơn có quyền khởi kiện không? Đã có rất nhiều ý kiến khác nhau về vấn đề này như bài: "*Những vấn đề cần trao đổi khi áp dụng điều 136 Luật đất đai 2003*" của tác giả Nguyễn Như Phước, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, Bình Thuận, tác giả Nguyễn Kim Lượng, Tòa án nhân dân huyện Đắc Tô, Kon Tum, tác giả Nguyễn Văn Cường - Tòa án nhân dân tối cao. Trong các bài viết này, các tác giả đã phân tích, đưa quan điểm riêng của mình. Tựu chung lại tác giả đều cho rằng trường hợp này cần phải hiểu linh hoạt, không nên máy móc cho rằng nhất thiết phải có "biên bản hòa giải không thành" thì tòa án mới thụ lý vụ án. Bởi theo quy

định, thời hạn hòa giải là 30 ngày làm việc kể từ ngày ủy ban nhân dân nhận được đơn. Nếu hết thời gian này mà phía bị đơn không đến thì ủy ban nhân dân xã không hòa giải được, đây cũng phải coi là trường hợp “hòa giải không thành” bởi trên thực tế ủy ban nhân dân đã có sự chuẩn bị hòa giải, đã mở phiên toà giải nhưng do sự vắng mặt của bị đơn nên hòa giải không thành. Nếu sau đó phía nguyên đơn khởi kiện vụ án tại tòa án vẫn thụ lý và giải quyết.

Trường hợp này, người viết cũng đồng tình với quan điểm nêu trên và cho rằng tòa án cần phải thụ lý vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn.

Hai là, tranh chấp về tài sản là quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181 thì không nói rõ các bên tranh chấp là những ai và việc tranh chấp đất đai khi vợ chồng ly hôn có được loại bỏ khỏi trường hợp này không?. Do vậy, ở đây đặt ra một câu hỏi vậy tranh chấp đất đai khi vợ chồng ly hôn có phải qua hòa giải tại ủy ban nhân dân 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 riêng của tác giả 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 ủy ban nhân dân thì thủ tục sẽ rất rườm rà, phức tạp, kéo dài việc giải quyết vụ án một cách không cần thiết.

Ba là, kết quả hòa giải thành tại ủy ban nhân dân 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. Trong khi đó, có nhiều tòa án ở một số địa phương thì lại không chấp nhận tính trừ thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự

(ví dụ một số trường hợp kiện chia thừa kế quyền sử dụng đất). 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 trường hợp cho rằng không nên tính thời gian này vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đương sự vẫn còn quyền khởi kiện chia tài sản chung khi hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế. Về vấn đề này, người viết cho rằng nên tính thời gian hòa giải ở ủy ban nhân dân cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết tranh chấp đất đai 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.

### **4.3. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và hướng dẫn thi hành pháp luật về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai nhìn từ góc độ áp dụng pháp luật**

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai qua các thời kỳ nói chung và Luật Đất đai năm 2003 ; Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như thực trạng giải quyết các tranh chấp về đất đai tại ngành tòa án, chúng ta đã nhận thấy một số bất cập và vướng mắc phát sinh từ những quy định của pháp luật. Từ sự phân tích trên đây, tôi xin được đề xuất những hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nhìn từ góc độ áp dụng pháp luật như sau:

#### **4.3.1. Giải pháp về xây dựng pháp luật**

Đây là một phương diện quan trọng bởi lẽ khi Nhà nước xây dựng được một hệ thống pháp luật cả về nội dung và hình thức đầy đủ, cụ thể và có chất lượng thì đó là cơ sở pháp lý để các tòa án nhân dân áp dụng pháp luật, thi hành pháp luật đúng đắn, thống nhất và có hiệu quả cao. Về phương diện này xin có một số kiến nghị sau:

Thứ nhất, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đất đai:

Ở nước ta hiện nay tuy Nhà nước đã ban hành rất nhiều văn bản pháp luật về đất đai nhưng các quy định còn tản mạn, chông chéo, thiếu sự thống nhất. Do đó, Nhà nước cần giao nhiệm vụ cho các cơ quan có trách nhiệm ở Trung ương khẩn trương nghiên cứu, ban hành các quy phạm pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện phát triển mới của đất nước theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng lần

thứ IX và lần thứ XI:

Phát triển thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để chuyển quyền sử dụng đất... Tính đủ giá trị của đất... Tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ và tập trung đất canh tác trong một số vùng có điều kiện. Sửa đổi các quy định về chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà... mở rộng các hình thức kinh doanh bất động sản...[10].

Chính sách, pháp luật về đất đai phải góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động tốt nhất nguồn lực từ đất để phát triển đất nước; bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư; bảo đảm cho thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, phát triển lành mạnh, ngăn chặn tình trạng đầu cơ...[11].

Trên tinh thần đó cần phải xem xét lại các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, hạn chế sự can thiệp của quản lý hành chính vào giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, như việc phải xin phép ủy ban nhân dân khi chuyển quyền sử dụng đất, thủ tục hành chính trước bạ sang tên, không nên lấy tiêu chuẩn hình thức để phủ định các điều kiện nội dung của giao dịch dân sự...

- Cần nghiên cứu vấn đề “cầm cố đất” ở các vùng nông thôn, một tập quán lâu đời được nhiều người dân Việt Nam chấp nhận, đến nay vẫn tồn tại. Do điều kiện nhiều người dân có ruộng đất thiếu vốn sản xuất, lo công việc gia đình... không được tổ chức tín dụng cho vay tiền, họ đã chọn giải pháp “cầm cố đất” cho người khác để lấy một số tiền, sau một thời gian nhất định họ sẽ chuộc lại đất khi có tiền, có đủ điều kiện. Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định “cầm cố đất”. Trong xã hội “cầm cố đất” vẫn tồn tại, đòi hỏi phải được pháp luật điều chỉnh, nó còn được coi là “điễn mại” hay “bán tạm”, khác hẳn với nó là hình thức đoạn mãi – “mua đứt, bán đoạn”. Xuất phát từ nhu cầu kinh tế và tâm lý truyền thống Á Đông, người nông dân vẫn mong muốn được chuộc lại đất trong tương lai, cho dù họ buộc phải chuyển nhượng đất cho người khác trong một thời

gian nhất định. Vấn đề này nên được quy định trong Luật Đất đai nhằm tạo điều kiện cho người nông dân không bị mất đất, như hiện nay vẫn đang xảy ra ở nông thôn Miền Nam.

- Để bảo đảm tính khách quan trong việc giải quyết tranh chấp đất đai, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 nên sửa đổi theo hướng: quy định cụ thể về thời hiệu nộp đơn đề nghị giải quyết tranh chấp và thời hạn giải quyết tranh chấp.

- Trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ trước đến nay luôn có ý kiến khác nhau về việc xác định thẩm quyền giải quyết. Tại điều 136 Luật đất đai năm 2003 có quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp nhưng cũng không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào. Để bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đồng thời để bảo đảm cho các tòa án nhân dân thuận lợi trong công tác giải quyết các tranh chấp đất đai nên bổ sung vào điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân về các tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Khoản 1 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 bỏ sót, không đề cập trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 vì vậy nên bổ sung vào điểm d, khoản 1 điều 50 trường hợp “Giấy tờ về chuyển đổi quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993”.

- Điều 90 Luật Đất đai năm 2003 khi quy định về đất khu công nghiệp chỉ cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được lựa chọn việc sử dụng đất của mình thông qua việc nhận giao, thuê đất trực tiếp từ Nhà nước hoặc thuê quyền sử dụng đất của chủ thể kinh doanh kết cấu hạ tầng mà không hề nói đến nhận chuyển nhượng. Trong khi đó điều 120 Luật Đất đai năm 2003 lại cho phép nhận chuyển nhượng. Sự mâu thuẫn này được lập lại tại điều 84 và 99 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung điều 90 theo hướng cho phù hợp với điều 120

Luật Đất đai và sửa đổi bổ sung điều 84 Nghị định 181/2004 cho phù hợp với điều 99 Nghị định 181/2004.

Thứ hai, cần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả hướng dẫn, đảm bảo tính thống nhất, kịp thời của hệ thống văn bản dưới luật:

Luật Đất đai năm 2003 đã quy định rõ ràng hơn theo hướng ngày càng mở rộng thẩm quyền cho cơ quan tòa án nhân dân. Tuy nhiên từ sau ngày Luật Đất đai mới được đưa vào áp dụng đã phát sinh một số vấn đề vướng mắc, đó là quy định về thủ tục hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã. Tuy nhiên cho đến thời điểm này pháp luật đất đai vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai.

Cũng còn một vấn đề nữa, đó là mặc dù Luật Đất đai có quy định về cơ chế phối hợp của ủy ban nhân dân các đơn vị khi giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính, tuy nhiên lại chưa có văn bản nào quy định cụ thể về việc phối hợp đó.

Tất cả những vấn đề nêu trên đã gây trở ngại cho quá trình giải quyết tranh chấp đất đai. Do vậy để khắc phục tình trạng này trong thời gian tới Chính phủ cần chỉ đạo tốt đối với các bộ ngành liên quan để có cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan có thẩm quyền nhằm hướng dẫn kịp thời và chính xác Luật Đất đai mới. Từ đó tạo nên một cơ chế đồng bộ, thống nhất từ trên xuống dưới của Luật Đất đai, góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai.

Thực tiễn giải quyết tranh chấp đã mang lại những kinh nghiệm quan trọng để giải quyết các tranh chấp phát sinh, những kinh nghiệm đó thường xuyên được khái quát, tổng kết trong các báo cáo tổng kết hàng năm, công văn chỉ đạo hay Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Những văn bản trên đã có tác dụng lớn trong việc định hướng cho tòa án nhân dân các cấp khi giải quyết các tranh chấp. Chúng góp phần giúp các cấp tòa án tháo gỡ những khó khăn, lúng túng khi áp dụng pháp luật vào thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai. Để nâng cao hơn nữa hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai của các cấp tòa án thì cần phải thường xuyên hệ thống hóa các đường lối chỉ đạo của Tòa án nhân dân tối cao làm cơ sở,

định hướng cho việc giải quyết các tranh chấp đất đai.

#### **4.3.2. Giải pháp về hướng dẫn thi hành pháp luật**

Cơ chế áp dụng pháp luật phải đảm bảo tính đầy đủ, minh bạch, công khai, dễ thực hiện, tiện lợi cho các chủ thể thực hiện pháp luật. Tìm hiểu và ghi nhận được các loại lợi ích xã hội, khuynh hướng xã hội không chỉ khi xây dựng pháp luật mà cả khi thực hiện pháp luật vì lợi ích xã hội vẫn là yếu tố có ý nghĩa chi phối. Cần làm rõ yếu tố mới xuất hiện từ sau khi pháp luật được ban hành có khả năng chi phối quá trình áp dụng pháp luật cũng như trình độ khả năng của các chủ thể thực hiện pháp luật. Nói như GS.TSKH Đào Trí úc thì:

Thực hiện pháp luật là một phạm vi hết sức phức tạp của các quan hệ xã hội. Nó vừa mang đậm dấu ấn của các quan hệ xã hội do pháp luật điều chỉnh, lại vừa phản ánh tính chất phức tạp của các quan hệ do pháp luật sinh ra. Có thể nói đời sống thứ hai của pháp luật có mức độ phức tạp hơn nhiều so với lần sinh thứ nhất của nó và những nỗ lực xây dựng pháp luật sẽ không đạt được kết quả nếu nối liền theo đó thiếu những nỗ lực cho việc thực hiện pháp luật [97, tr.6].

Từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án và nhận thức trên, xin được kiến nghị hướng dẫn việc thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở một số lĩnh vực sau đây:

##### **4.3.2.1. Hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân**

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì các tranh chấp mà đương sự có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 cũng thuộc thẩm quyền của tòa án nhân dân. Tuy nhiên, cũng cần phải hướng dẫn thêm như sau: Khi giải quyết loại tranh chấp mà một bên xuất trình một trong các loại giấy tờ được nêu ở khoản 1, khoản 2 và khoản 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì cần phải xem xét bản chất của sự việc. Do đó, không phải ai đứng tên trên các giấy tờ đó đều công nhận quyền sử dụng đất cho họ theo các giấy tờ mà họ xuất trình, mà

tòa án phải xem xét trong từng trường hợp cụ thể, tùy theo tính chất của quan hệ pháp luật có tranh chấp để quyết định cho chính xác. Ví dụ: Nếu một bên đã đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc trong sổ địa chính, nay một bên tranh chấp cho rằng đất đó là đất của mình hoặc là di sản thừa kế thì phải xem xét xem người đứng tên trong các sổ sách nói trên có phải thuộc trường hợp đứng tên hợp pháp hay không?. Tòa án chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho bên có một trong các giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2 và 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 khi chính họ là người sử dụng đất hợp pháp. Ví dụ: Ông A đứng tên trong sổ địa chính diện tích đất đang có tranh chấp, do ông A đã được bố mẹ cho diện tích đất này một cách hợp pháp, đúng quy định của pháp luật ở thời điểm tặng cho đó nên được công nhận quyền sử dụng đất.

Như đã nêu ở trên, trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ trước đến nay luôn có ý kiến khác nhau về việc xác định thẩm quyền giải quyết, Luật Đất đai năm 2003 có nhiều quy định khác với các Luật Đất đai trước đây. Tuy nhiên, tại điều 136 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp cũng không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào, song căn cứ vào các quy định khác của Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự thì có thể xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhưng phải hướng dẫn phân biệt từng trường hợp như sau:

Thứ nhất, nếu các bên tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì tòa án thụ lý giải quyết. Khi giải quyết căn cứ vào điều 146 Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết bình thường theo thủ tục chung. Nếu các giao dịch đó tuân thủ đúng các quy định cơ bản của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự thì công nhận các giao dịch đó là hợp pháp. Nếu các giao dịch đó

không tuân thủ các quy định về nội dung cũng như hình thức của giao dịch mà giao dịch đó được xác lập từ ngày 01/01/2006 thì tuyên bố giao dịch đó vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo điều 137 và các quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nếu giao dịch trên diễn ra trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nhưng chỉ vi phạm các quy định về hình thức của giao dịch, còn các điều kiện về nội dung không vi phạm thì sẽ xử lý, giải quyết mềm dẻo hơn. Cần lưu ý, đối với các vấn đề mà Luật Đất đai năm 2003 đã quy định cởi mở hơn thì áp dụng Luật đất đai năm 2003. Ví dụ như: chủ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Luật Đất đai vẫn cho phép các bên tham gia giao dịch trong một khoảng thời gian nhất định. Luật Đất đai năm 2003 có quy định: Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn này, những người có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định [45].

Nếu căn cứ vào quy định tại khoản 2, điều 50 Luật Đất đai năm 2003 có thể hiểu: giao dịch diễn ra trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực mà thỏa mãn các điều kiện về nội dung, nay không tranh chấp là được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, nếu tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất và thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất diễn ra sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực mà đất đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì cũng thuộc thẩm quyền của tòa án nhân dân nhưng tòa án chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và áp dụng các điều luật tương ứng của Bộ luật Dân sự và điều 146 Luật Đất đai để tuyên bố hợp đồng vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp sau khi hai bên giao dịch, bên nhận chuyển nhượng được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật thì cần linh hoạt mềm dẻo hơn cho phù hợp với thực tế đã diễn ra. Hướng xử lý như trên về nguyên tắc là phù hợp với các quy định tại chương 4 và Điều 146 Luật Đất đai năm 2003. Theo các quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì không có điều kiện nào thể hiện Nhà nước cho phép công nhận giao dịch về đất mà đất đó chưa có loại giấy tờ gì theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

#### **4.3.2.2. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thứ nhất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là một loại hợp đồng song vụ, có đền bù. Luật Đất đai năm 2003 bỏ sót, không đề cập đến trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993. Vì vậy, cần hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993 như sau:

Nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

Một là, hai bên đã giao đất chuyển đổi cho nhau, một hoặc cả hai bên đã được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hai là, trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cả hai bên đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Ba là, một trong hai bên hoặc cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch, bên chuyển đổi quyền sử dụng đất cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đó.

Bốn là, đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thuộc các trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng một trong các bên chưa thanh toán tiền

chênh lệch, nếu giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi của một bên cao hơn mà các bên không có thỏa thuận nào khác thì khi tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, cần buộc bên nhận quyền sử dụng đất có giá trị cao hơn phải thanh toán phần chênh lệch đó cộng với phần lãi chậm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu hợp đồng có quy định); nếu trong hợp đồng các bên không thỏa thuận lãi chậm thanh toán phần giá trị chênh lệch thì buộc bên chưa thanh toán tiền chênh lệch phải trả đủ số tiền chênh lệch còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm nếu đương sự bên kia yêu cầu.

Thứ hai, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 cũng có nhiều vướng mắc. Vì vậy, để cho phù hợp với tình hình thực tiễn và các văn bản pháp luật mới ban hành, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên, đặc biệt là bên ngay tình, thiện chí trong giao dịch thì cần hướng dẫn vận dụng khi xét xử các tranh chấp về đất đai mới có thể xét xử được chính xác. Cụ thể như sau:

Một là, đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) vi phạm điều kiện là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Hai là, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết 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 ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng sau đó đã được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Ba 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 ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện 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.

#### **4.3.2.3 Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đất đã đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể**

Từ những sai sót trong các vụ trên thực tế, tôi xin mạnh dạn kiến nghị hướng dẫn giải quyết như sau: Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hóa nông nghiệp, nhưng sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể, thì phải làm rõ đất đó được giao cho ai sử dụng? nếu có đủ căn cứ là khi giải thể hợp tác xã hoặc tập đoàn sản xuất đã giao đất đó cho một số người sử dụng thì tòa án phải căn cứ vào khoản 2 điều 10 Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự để giải quyết và cần chú ý như sau:

Thứ nhất, người đang sử dụng đất đã đứng tên trong sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Trường hợp đương sự có lời khai đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hoặc hợp tác xã thì tòa án yêu cầu đương sự phải cung cấp chứng cứ và tòa án kiểm tra, xác minh tính xác thực của chứng cứ mà đương sự cung cấp (như yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này

cung cấp tài liệu, có ý kiến xác nhận...); nếu có đủ căn cứ kết luận diện tích đất tranh chấp đã được đưa vào tập đoàn sản xuất hoặc đưa vào hợp tác xã và sau khi giải thể, tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã giao cho họ sử dụng và họ đã sử dụng liên tục, được đứng tên trong sổ địa chính hoặc được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; còn chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tòa án bác yêu cầu đòi đất của chủ đất cũ.

Thứ hai, trường hợp người đang sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với trường hợp sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã giải thể người đang thực tế sử dụng đất đã quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay nhưng lại không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi đó, chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì tòa án phải làm rõ người đang sử dụng đất có đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hay không?. Vì sao họ không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?. Việc ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ có đúng trình tự, thủ tục không?. Có phải thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện quy định của Luật Đất đai điều chỉnh lại diện tích đất giữa người nhiều đất, vượt quá định mức ở địa phương cho người ít đất, người thuộc diện chính sách ... hay chỉ đơn thuần họ là chủ đất cũ nên thấy họ kê khai thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ (phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý kiến bằng văn bản) từ đó, tùy tình hình mà xử lý như sau:

Một là, nếu cơ quan có thẩm quyền đã không làm đúng trình tự, thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tuy về hình thức khi cấp giấy chứng nhận có làm theo trình tự nhưng về nội dung, về bản chất không phải là do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương, không căn cứ vào Luật Đất đai và các văn bản có liên quan việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ chỉ vì

lý do họ có giấy tờ gốc là chủ đất cũ, thì việc cấp giấy chứng nhận đó cũng không đúng Luật Đất đai, tòa án phải bác yêu cầu của chủ đất hoặc người thừa kế của họ. Ví dụ đất tranh chấp là đất nông nghiệp, chủ đất cũ từ lâu đã không sử dụng đất tranh chấp, hiện chủ đất cũ không còn làm nông nghiệp, hoặc tuy còn đang làm nông nghiệp nhưng diện tích đất nông nghiệp họ đang sử dụng vượt quá định mức ở địa phương, nhưng ủy ban nhân dân vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ, trong khi người đang sử dụng đất có rất ít đất, không đủ để sản xuất phục vụ đời sống gia đình thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là sai.

Hai là, nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và cơ quan có thẩm quyền chứng minh, khẳng định là sở dĩ giao diện tích đất tranh chấp cho chủ cũ là vì người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp có quá nhiều đất, còn chủ đất cũ không đủ đất để ăn ở, sinh sống sản xuất và do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương nên đã giao đất đó cho chủ đất cũ, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai thì chấp nhận yêu cầu của chủ đất, buộc người đang quản lý, sử dụng đất giao đất lại cho phía chủ đất đã được ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp này tòa án phải xử lý hết sức thận trọng, phải thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ làm rõ đất tranh chấp có đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã hay không? khi giải thể địa phương giao đất đó cho ai? làm rõ quá trình sử dụng, kê khai, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến của ủy ban nhân dân về việc đã cấp giấy chứng nhận là đúng hay sai? Căn cứ vào quy định nào của pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ khi đã đầy đủ căn cứ là việc xử lý của cơ quan có thẩm quyền đúng với Luật Đất đai thì mới buộc người đang sử dụng đất trả lại đất cho phía chủ cũ. Vì vậy, tòa án phải kiểm tra, đối chiếu với Luật Đất đai và các văn bản có liên quan để xem xét việc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng hay không. Nếu không đúng thì không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chứ không nên đơn thuần chỉ căn cứ vào việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất hoặc căn cứ vào giấy tờ chế độ cũ cấp để ra phán quyết, mà không có kiểm tra, xem xét kỹ.

#### **4.3.2.4. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước**

Đối với các tranh chấp quyền sử dụng đất mà hồ sơ tài liệu thể hiện có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa thì các tòa án phải hết sức thận trọng khi xử lý, phải cố gắng thu thập, kiểm tra, xác minh kỹ các chứng cứ, tài liệu và đánh giá chứng cứ một cách khách quan thì mới hy vọng có một phán quyết thuyết phục. Nếu chứng cứ, tài liệu đó thể hiện rõ cơ quan có thẩm quyền đã quyết định (hoặc văn bản) về thu hồi đất, giao đất cho người khác sử dụng khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì về nguyên tắc Nhà nước không công nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, vì vậy nên hướng dẫn khi giải quyết loại tranh chấp này phải căn cứ vào điều 1 Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 điều 10 Luật Đất đai năm 2003; Bộ Luật Dân sự; điều 25, điều 168, điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xử lý như sau:

Thứ nhất, đối với các trường hợp đương sự khiếu nại vì cho rằng trước đây họ bị cải tạo sai thì đây không phải là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền của tòa án mà thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân. Tòa án các cấp phải trả lại đơn khởi kiện; nếu đã thụ lý thì căn cứ vào điểm đ khoản 1 điều 168, điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo cho đương sự.

Khi trả lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, tòa án phải có văn bản ghi rõ lý do trả lại đơn khởi kiện đồng thời phải gửi cho Viện kiểm sát cùng cấp.

Thứ hai, nếu nguyên đơn khởi kiện với nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ủy ban là sai, yêu cầu tòa án huỷ bỏ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc kiện đó cũng không thuộc thẩm quyền của tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính, toà hành chính giải quyết. Do đó,

nếu đương sự gửi đơn đến tòa án, thì tòa án phải trả lại đơn khởi kiện, nếu đã thụ lý thì đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện.

Thứ ba, đối với trường hợp đất tranh chấp cả hai bên đều không kê khai, không đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính và cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì theo quy định tại khoản 2 điều 136 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2010, tranh chấp đó thuộc thẩm quyền giải quyết của ủy ban nhân dân và của tòa hành chính.

Thứ tư, đối với các trường hợp chủ đất cũ hoặc các thừa kế của họ xuất trình một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 để kiện đòi lại đất, trước khi thụ lý vụ án tòa án đã có tài liệu (như các văn bản, quyết định thu hồi đất, giao đất cho người khác sử dụng) để chứng minh rõ về việc đất tranh chấp đã được giao cho người khác sử dụng theo chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì tòa án nơi nhận đơn của đương sự căn cứ vào điểm đ khoản 1 điều 168 Bộ luật Tố tụng Dân sự để trả lại đơn khởi kiện.

Nếu sau khi thụ lý, tòa án mới có đủ các tài liệu để chứng minh đất tranh chấp đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng theo chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì tòa án căn cứ điểm đ khoản 1 điều 168, điểm i khoản 1 điều 192, khoản 3 điều 193 Bộ luật Tố tụng Dân sự ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, tuyên bố trả lại đơn và tiền đóng tạm ứng án phí cho người đã nộp tiền tạm ứng án phí.

Thứ năm, đối với các trường hợp nguyên đơn là chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ có đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và xuất trình các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003; nhưng bị đơn là người đang sử dụng đất trình bày đất họ đang sử dụng là do được Nhà nước giao khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa hoặc được tặng cho, mua bán, chuyển nhượng từ người được Nhà nước giao khi thực hiện chính sách cải tạo, song cả hai bên đều không xuất trình và tòa án cũng không thu thập được các văn bản, quyết định hoặc các tài liệu, chứng cứ khác thể hiện việc Nhà nước đã giao đất đó khi

thực hiện chính sách cải tạo thì tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật đất đai, Bộ luật Dân sự để xét xử và tùy từng trường hợp, nếu có đủ căn cứ rõ ràng, đầy đủ chứng minh đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ đất cũ, thì mới chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; ngược lại, tòa án bác yêu cầu của chủ đất cũ nếu theo các chính sách và Luật Đất đai thì đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người đang sử dụng đất.

Thứ sáu, nếu trước khi nguyên đơn khởi kiện đến tòa án, nguyên đơn đã khiếu nại đến ủy ban nhân dân tranh chấp quyền sử dụng đất với người đang sử dụng đất và đã được ủy ban nhân dân giải quyết bằng một quyết định giải quyết tranh chấp và quyết định của ủy ban nhân dân đang có hiệu lực pháp luật thì tòa án không thụ lý vụ án, đồng thời căn cứ điểm b khoản 1 điều 168 Bộ luật Tố tụng Dân sự để trả lại đơn khởi kiện; trường hợp đã thụ lý vụ án, thì căn cứ vào điểm b khoản 1 điều 168 và điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

#### **4.3.2.5. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến việc 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:

Thứ nhất, 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.

Thứ hai, 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: Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam 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, tòa án cũng áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở cần xử lý như sau:

Một là, giao dịch giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam ở trong nước về việc mua và đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất 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, điều 128, điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 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. Cho đến nay chưa có một văn bản pháp luật nào quy định phải tịch thu tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức từ các giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. 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.

Hai là, đối với các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được sở hữu hạn chế về số lượng nhà ở tại Việt Nam và họ đang sở hữu đủ số lượng cho phép, nếu họ lại được tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở thì căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở, điểm 6, điều 65, điều 68 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 09/6/2006 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì họ chỉ được nhận giá trị mà không được nhận bằng hiện vật.

#### **4.3.2.6. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ**

Việc giải quyết các tranh chấp đất đai trong trường hợp này là hết sức khó khăn phức tạp, vì nó vừa có tính chất của giao dịch dân sự, vừa bị chi phối bởi chính sách, pháp luật đất đai. Trong khi các chính sách, pháp luật đất đai mỗi thời kỳ lại có những thay đổi rất khác nhau, Nhà nước không có văn bản pháp luật nào quy định hướng xử lý các loại quan hệ đã hình thành trong mỗi giai đoạn đó. Vì vậy, có vụ ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ, có trường hợp lại cấp giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất và có trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận cho bên nào v.v. Nên khi có tranh chấp xảy ra tòa án các cấp gặp rất nhiều khó khăn lúng túng về thu thập, đánh giá chứng cứ, về vận dụng quy định của pháp luật (áp dụng pháp luật lúc giao dịch đối với trường hợp hai bên thừa nhận cho mượn, cho ở nhờ? v.v. hay áp dụng chính sách, pháp luật đất đai trong các giai đoạn 1975-1980 hay căn cứ vào Luật Đất đai năm 1987, hoặc Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự 1995 hay Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân

sự năm 2005 để giải quyết?) vì pháp luật ở mỗi thời điểm này rất khác nhau, dẫn đến đường lối xử lý rất khác nhau; có vụ án tòa án chỉ căn cứ vào hình thức giấy tờ như thấy bên nào có giấy tờ gốc như bằng khoán điền thổ hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kết luận là đất của bên đó, buộc người đang sử dụng đất trả lại đất, hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất; có trường hợp tòa án bác yêu cầu của chủ đất, có trường hợp công nhận cho người sử dụng đất được sử dụng một phần đất, và trả lại một phần đất cho chủ đất cũ v.v.

Trước tình hình khó khăn phức tạp về hướng xử lý các trường hợp nói trên, tôi xin mạnh dạn có kiến nghị hướng dẫn như sau:

Thứ nhất, về quan điểm, nhận thức và thu thập chứng cứ: Cần phải nhận thức đầy đủ về đối tượng tranh chấp đó là quyền sử dụng đất, đây là loại tài sản đặc biệt, trước khi có Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 thì có giai đoạn Nhà nước cấm công dân mua, bán, cho thuê, lán, chiếm đất, phát canh thu tô dưới mọi hình thức. Do đó, các giao dịch mua, bán, cho thuê, cầm cố đất ở thời điểm này về nguyên tắc đều bị coi là vô hiệu. Cũng trong giai đoạn trước năm 1980 và sau năm 1980, nhà nước có nhiều văn bản ghi rõ người có đất không sử dụng đất trong 6 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép thì Nhà nước có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất. Tại khoản 5 điều 14 Luật Đất đai năm 1987 cũng đã quy định rõ là Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong các trường hợp sau đây: “... *Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép...*”. Điều đó thể hiện thái độ của Nhà nước đối với các trường hợp người có đất nhưng không sử dụng đất. Vì vậy, nếu đất tranh chấp đã được một bên sử dụng trước hoặc trong thời gian Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực và một thời gian dài không có tranh chấp, nay chủ đất cũ đòi lại đất thì phải xem xét kỹ đến quyền lợi của người lao động trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng đất liên tục trong một thời gian dài, và đã thực hiện đúng các chính sách và pháp luật về đất đai (trừ trường hợp chủ đất cũ gặp tình huống bất khả kháng) nhằm ổn định sản xuất, đời sống cho nhân dân. Đặc biệt, cần lưu ý với đối

tượng là người dân nghèo khổ có nhiều khó khăn, nhất là khi buộc trả đất họ sẽ lâm vào tình trạng không có đất canh tác, phải dời nhà, trả đất dẫn đến không có nhà ở v.v. Mặt khác, phải nghiên cứu vận dụng đối với các trường hợp được quy định tại điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005, đó là việc xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu.

Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc một bên đã kê khai, đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính..., thì toà án phải yêu cầu các đương sự thực hiện nghĩa vụ chứng minh.

Đối với nguyên đơn đi đòi đất phải chứng minh về nguồn gốc đất, về quá trình sử dụng, kê khai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa? v.v. Bị đơn cũng phải chứng minh việc bị đơn sử dụng đất dựa trên căn cứ nào, đã sử dụng từ bao giờ, có kê khai, có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?...Tòa án phải kiểm tra xác minh quá trình sử dụng đất, việc được đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đã làm đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật về đất đai hay không; phải hỏi ủy ban nhân dân nơi quản lý sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất và ủy ban nhân dân nơi có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc ghi tên trong sổ địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó có đúng pháp luật không, có hợp pháp không. Từ đó toà án đánh giá về các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã xuất trình, các tài liệu đã thu thập được trong quá trình xác minh trên cơ sở đó căn cứ vào các quy định của pháp luật xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Thứ hai, về hướng xử lý:

Một là, trong trường hợp chủ đất cũ không kê khai, không đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính, không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất; còn người đang sử dụng đất đã kê khai, đăng ký và được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính; được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ

tục về việc kê khai, đăng ký và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật khác có liên quan; cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có văn bản khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, thì toà án cần bác yêu cầu đòi đất của chủ cũ và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai là, đối với trường hợp cả hai bên (chủ đất cũ và người đang sử dụng đất) đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 hoặc Luật Đất đai năm 2003 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng) nay các bên tranh chấp quyền sử dụng đất, thì toà án căn cứ thời gian sử dụng đất; đồng thời thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc các bên đã thực hiện thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào? căn cứ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất v.v.. và để từ đó công nhận quyền sử dụng đất cho bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đúng với pháp luật đất đai.

Ba là, đối với trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quá trình sử dụng, người sử dụng đất có kê khai, được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính và họ đang quản lý, sử dụng đất liên tục từ khi có Luật Đất đai năm 1987 đến nay, còn chủ đất cũ đã kê khai các thửa đất khác của mình nhưng không kê khai thửa đất hiện nay đang có tranh chấp thì toà án bác yêu cầu đòi lại đất của chủ đất cũ, nhằm bảo đảm ổn định cuộc sống, sản xuất cho bên đang sử dụng đất.

#### **4.3.2.7. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất**

Việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng tặng cho với tư cách là một quan hệ độc lập, một vụ án dân sự dù có những khó khăn, phức tạp nhưng các Luật gia, Luật sư, Thẩm phán... đều có thể thống nhất với nhau là các hợp đồng tặng cho đó phải thoả mãn các yêu cầu cơ bản và hợp đồng đã đã hoàn thành thì mới được công

nhận, nhưng việc giải quyết các tranh chấp về tài sản trong quan hệ hôn nhân có liên quan đến việc xác định cho hay chưa cho là vô cùng khó khăn, làm thế nào để có thể xử lý các tranh chấp đó vừa có tình, vừa có lý là một điều không đơn giản. Chính vì vậy, mà hàng chục năm qua Tòa án nhân dân tối cao đã có rất nhiều cố gắng để hướng dẫn vấn đề này, nhưng chưa bao giờ có hướng dẫn đầy đủ, có hệ thống, nhất quán cho nên khi xét xử các tòa án vẫn gặp rất nhiều lúng túng dẫn đến xét xử khác nhau. 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 của người dân xin kiến nghị hướng dẫn như sau:

Thứ nhất, nếu đất do bố mẹ mua để cho vợ chồng con đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho vợ chồng con sử dụng trong một thời gian dài, trong quá trình sử dụng vợ chồng con đã kê khai, đứng tên trong sổ địa chính và có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bố mẹ không kê khai, không đăng ký... chỉ đến ngày vợ chồng người con ly hôn thì bố mẹ mới khai là đất của bố mẹ chưa cho hoặc có trường hợp khai là “nếu vợ chồng hoà thuận thì chúng tôi cho, nay vợ chồng ly hôn chúng tôi đòi lại”. Nếu không có chứng cứ gì khác chứng minh ngược lại, thì phải công nhận bố mẹ đã cho vợ chồng con diện tích đất đó.

Thứ hai, 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.

Thứ ba, 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.

Thứ tư, 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.

Trường hợp bố mẹ còn sống đều khai là cho vợ chồng vay, người vợ hoặc chồng đều khai thống nhất như bố mẹ họ, nếu không có chứng cứ gì khác thì phải xác định số tiền đó là bố mẹ cho vay, khi vợ chồng ly hôn phải thanh toán lại khoản vay đó cho bố mẹ. Trường hợp việc cho vay không xác định lãi, không xác định thời hạn trả nên chỉ phải thanh toán lại đúng số tiền được xác định là cho vay, không phải trả lãi.

Thứ năm, đối với đất bố mẹ bỏ tiền ra mua toàn bộ hoặc đất gia đình có từ trước, sau đó bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền làm nhà, cùng ở chung thì chỉ coi phân giá trị xây dựng là sở hữu chung của bố, mẹ và vợ chồng con, còn đất vẫn là của bố mẹ, trừ trường hợp có chứng cứ khác chứng minh là bố mẹ đã cho vợ chồng.

Nếu bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua đất, cùng góp tiền, công sức làm nhà, cùng ở chung thì nhà đất do con đứng tên hay do bố mẹ đứng tên đều phải coi nhà đất là sở hữu chung. Để xác định được phần quyền sở hữu của mỗi bên toà án yêu cầu các bên đương sự xuất trình, tài liệu, chứng cứ, chứng minh, cho yêu cầu của mình làm rõ về công sức, tiền của do mỗi bên bỏ ra, và chia theo công sức, tiền của mỗi bên đã đóng góp. Phần của vợ chồng con đóng góp mới coi là tài sản chung và đem chia khi ly hôn. Trừ trường hợp chứng cứ chứng minh bố mẹ đã cho vợ chồng con, nên để vợ chồng con đứng tên trên các giấy tờ.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp thì cần chú ý đối với 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.

Đối với các trường hợp có đủ căn cứ kết luận là bố mẹ đã cho vợ chồng thì phải xác định là tài sản chung, nhưng nếu vợ chồng hoặc một trong hai bên vợ chồng tự nguyện trả lại bố mẹ thì công nhận sự tự nguyện của họ đối với phần quyền lợi của họ đã tự nguyện trả. (ví dụ chỉ có người chồng tự nguyện trả thì chỉ công nhận phần của người chồng là trả lại bố mẹ, còn phần của người vợ thuộc quyền sở hữu của người vợ).

#### **4.3.2.8. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chia thừa kế quyền sử dụng đất**

Thời gian qua Tòa án nhân dân các cấp đã giải quyết tương đối tốt các tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất nên cũng không có vướng mắc gì lớn. Vướng mắc lớn nhất 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.

Vướng mắc thứ hai thường gặp, đó 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 ủy ban nhân dân 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, theo tác giả nên tính thời gian hòa giải ở ủy ban nhân dân cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết tranh chấp đất đai 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.

#### **4.3.2.9. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp khác**

Ngoài những trường hợp nêu trên còn có một số các tranh chấp khác liên quan đến đất đai. Tôi xin kiến nghị hướng dẫn như sau:

Thứ nhất, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do có sự lấn chiếm: Thời gian qua, có một số vụ án Thẩm phán không chú ý thu thập, xác minh, kiểm tra kỹ các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp dẫn đến sai sót. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà một bên lấn chiếm không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu theo quy định ở điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005 và không thuộc trường hợp bị điều chỉnh theo Luật Đất đai thì các Thẩm phán lưu ý là cần phải thu thập các tài liệu như sổ sách địa chính, sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê ... bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất v.v. Các tài liệu thể hiện về hiện trạng của thửa đất trước khi có việc mua bán chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các tài liệu thể hiện mốc giới, tứ cận của thửa đất sau khi đã chuyển nhượng. Nếu thửa đất được chuyển nhượng cho nhiều người thì phải xem xét kỹ hợp đồng chuyển nhượng của từng người có liên quan đến phần đất tranh chấp, ai là người chuyển nhượng trước, mốc giới và thực tế sử dụng, thời gian sử dụng; diện tích, mốc giới thể hiện trên các tài liệu khi các bên kê khai v.v. để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của mỗi bên đến đâu, từ đó yêu cầu các cơ quan chuyên môn đo đạc, xác định diện tích thực tế mỗi bên đang sử dụng. Nếu số liệu trong các tài liệu mâu thuẫn nhau, cần giải thích cho đương sự phải yêu cầu giám định hoặc tái giám định, như đo đạc lại diện tích thực tế hai bên đang sử dụng, giám định các chữ số nghi ngờ có sự tẩy xóa, sửa chữa v.v, từ đó mới có cơ sở để xác định các bên có lấn chiếm đất của nhau hay không? Chỉ khi nào rút ra được

các số liệu chuẩn xác hoặc các mốc giới làm cơ sở xác định ranh giới đất giữa hai bên thì mới có khả năng giải quyết đúng việc tranh chấp. Đối với phần đất lấn chiếm đã xây nhà kiên cố thì xử lý như sau:

Đối với trường hợp xác định có lấn chiếm đất, nhưng bên lấn chiếm đã xây dựng nhà kiên cố nếu đập bỏ thì sẽ gây ra đổ sụp căn nhà, hoặc hai bên xây dựng liền sát tường vào nhau v.v. nhưng có tòa án vẫn tuyên buộc tháo dỡ dẫn đến không thi hành án được. Vì vậy, khi gặp các trường hợp trên tòa án 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 phần đất lấn chiếm các bên đã có tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền đã quyết định cấm xây dựng, nhưng bên lấn chiếm vẫn cố tình xây dựng. Trong trường hợp xét thấy không thể buộc bên lấn chiếm trả lại phần đất và không gian đã lấn thì buộc họ phải thanh toán cho bên kia giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hoặc bồi thường thiệt hại phần đất hoặc không gian mà chủ đất không được sử dụng.

Thứ hai, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất chiếm hữu ngay tình: Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất nói chung và các yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp nói riêng thì cần chú ý là Bộ luật Dân sự năm 2005 có những quy định mới nhằm bảo vệ không chỉ các quyền và lợi ích của chủ sở hữu, của người có quyền sử dụng đất hợp pháp mà còn bảo vệ cả quyền và lợi ích của người chiếm hữu ngay tình một cách thích đáng hơn. Ví dụ điều 258 Bộ luật Dân sự đã quy định: *“Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình: Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*.

Như vậy, nếu như trước đây sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà người được bản án xác định họ là chủ của tài sản tranh chấp, người này đã bán tài sản đó

cho người khác theo đúng quy định của pháp luật, hoặc cơ quan thi hành án cho tiến hành bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật thì người mua ngay tình ở trong tình trạng không được pháp luật công nhận và hợp đồng mua bán bị hủy bỏ, thì nay chúng ta phải có nhận thức mới theo quy định của điều 258 Bộ luật Dân sự. Đó là nếu bản án xác định một người có tài sản là quyền sử dụng đất hợp pháp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, người đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; việc chuyển nhượng này đã làm đúng theo quy định của pháp luật. Hoặc một người đã mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, việc mua bán đó là ngay thẳng, họ chiếm hữu ngay tình thì dù bản án đó sau này bị kháng nghị hủy bỏ thì chủ sở hữu không được đòi lại tài sản này mà chỉ được bồi thường thiệt hại.

Thứ ba, áp dụng các quy định Bộ luật dân sự trong các trường hợp có yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất: Trong thời gian qua có nhiều vụ án đương sự yêu cầu tòa án bảo vệ quyền sử dụng đất như: đòi lại quyền sử dụng đất do người khác lấn chiếm, đòi bồi thường thiệt hại v.v. nhưng nhiều Thẩm phán, Luật sư, Kiểm sát viên lúng túng không biết viện dẫn điều luật nào, dẫn đến tình trạng có trường hợp chỉ viết: Căn cứ vào pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, song không viện dẫn điều luật cụ thể hoặc chỉ viện dẫn các điều của pháp luật đất đai; có trường hợp viện dẫn các điều của Bộ luật Dân sự nhưng viện dẫn không đúng v.v. từ thực tế đó tác giả xin kiến nghị như sau:

Như trên đã phân tích đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, người sử dụng đất có mười quyền như quy định tại điều 106 Luật Đất đai năm 2003, các quyền này tương tự như các quyền của chủ sở hữu. Vì vậy việc bảo vệ các quyền của người sử dụng đất hợp pháp cũng được pháp luật bảo vệ giống như việc Nhà nước bảo vệ quyền sở hữu đối với các tài sản thuộc sở hữu công dân, pháp nhân, tổ chức... Do đó, khi giải quyết các tranh chấp mà các bên đương sự yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp thì tùy từng trường hợp tòa án có thể viện dẫn một trong các điều từ điều 255, điều 256, điều 257, điều 258, điều 259, điều 260 trong chương XV Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về tài sản và quyền sở hữu và các quy định của pháp luật đất đai để làm căn cứ cho phán quyết của tòa án.

### **4.3.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện và cơ chế phối hợp**

#### *Về tổ chức thực hiện*

Thứ nhất, xây dựng qui trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện các quyền sử dụng đất của mình: Phải xác định quan điểm trình tự, thủ tục hành chính là một dạng dịch vụ công mà Nhà nước có nghĩa vụ cung cấp. Mọi người dân đều có quyền yêu cầu Nhà nước cung cấp những dịch vụ công tối thiểu. Quy định trách nhiệm, nghĩa vụ cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, hộ tịch, hộ khẩu của các cơ quan hữu quan. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lưu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin.

Thứ hai, đẩy mạnh hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến tới việc giao phần lớn các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết: Theo quy định tại khoản 1, điều 36, Luật Đất đai năm 2003, tòa án sẽ giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng theo kế hoạch của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ cố gắng tổ chức và thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước. Tuy nhiên, đến giai đoạn hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng vẫn chưa hoàn tất, vấn đề này có rất nhiều nguyên nhân khác nhau, song với vai trò là cơ quan quản lý đất đai cao nhất ở Trung ương. Xét thấy, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần tập trung cao độ nguồn nhân lực, kinh phí, trang thiết bị và phương tiện, có những biện pháp thiết thực hơn nữa để đẩy nhanh quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, việc thông qua trang thông tin điện tử nhằm đăng tải các văn bản pháp luật đặc biệt là của ngành tòa án, tạo diễn đàn phổ biến trao đổi nghiệp vụ xét xử, áp dụng pháp luật trên mọi lĩnh vực trong đó có đất đai ở Việt Nam, các nước trong khu vực và thế giới là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay để đảm bảo qui chế dân chủ, tính công khai, minh bạch, tính độc lập và tuân theo pháp luật của ngành.

Thứ tư, tổ chức bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ tòa án

nhân dân: Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ toà án nhân dân, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán là một trong những khâu then chốt để bảo đảm công tác giải quyết các tranh chấp đất đai đạt hiệu quả cao.

Trong thời gian qua Trường cán bộ toà án - Toà án nhân dân tối cao tuy có tổ chức một số lớp tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các Thẩm phán, Thẩm tra viên, Thư ký toà án về một số chuyên đề cụ thể, song chưa có chuyên đề sâu về loại việc tranh chấp về đất đai. Mặt khác loại việc này có xu hướng ngày càng gia tăng về số lượng, phức tạp về tính chất, chiếm tỷ lệ tương đối lớn trong tổng số các vụ việc về dân sự nói chung mà toà án nhân dân thụ lý, giải quyết hàng năm. Do nhiều lý do khác nhau, nên Toà án nhân dân tối cao chưa tiến hành việc tổng kết công tác xét xử loại việc nêu trên một cách đầy đủ làm cơ sở cho việc xây dựng đường lối giải quyết loại việc tranh chấp về đất đai và xây dựng cơ sở cho việc bồi dưỡng, tập huấn về chuyên đề quan trọng này.

Tác giả xin đề xuất những biện pháp cần thiết cho việc tổ chức và thực hiện việc bồi dưỡng, tập huấn về nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ toà án nhân dân, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán như sau:

Một là, Trường cán bộ toà án tổ chức các lớp bồi dưỡng tập huấn, trong đó có các công việc cụ thể như: Lên kế hoạch chi tiết thực hiện kế hoạch chung đã được lãnh đạo Toà án nhân dân tối cao phê duyệt, mời các giảng viên để thống nhất nội dung và các bài giảng cụ thể; chuẩn bị các tài liệu, các điều kiện vật chất khác cho bồi dưỡng, tập huấn; thông báo cho các toà án nhân dân địa phương biết thời gian, địa điểm, đối tượng, nội dung bồi dưỡng, tập huấn để các toà án nhân dân địa phương cử cán bộ tham gia lớp bồi dưỡng tập huấn.

Hai là, Viện khoa học xét xử tổ chức việc lấy ý kiến các toà án nhân dân địa phương về những vấn đề vướng mắc trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, tổng hợp và có đề xuất bồi dưỡng, tập huấn, tổ chức việc nghiên cứu trong phạm vi cơ quan Toà án nhân dân tối cao hoặc với các cơ quan có liên quan các quy định của pháp luật để đề xuất những vấn đề cần tập huấn.

Ba là, Toà Dân sự, Toà kinh tế Toà án nhân dân tối cao tổng kết công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất thông qua công tác giám đốc thẩm loại việc này để rút ra những sai lầm mà các toà án nhân dân địa phương thường gặp trong công tác xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất, 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.

Bốn là, Văn phòng Toà án nhân dân tối cao chịu trách nhiệm lo kinh phí và các hỗ trợ khác bảo đảm cho việc bồi dưỡng tập huấn nghiệp vụ có kết quả tốt, thiết thực.

Trong báo cáo tổng kết hàng năm của Toà án nhân dân tối cao, lãnh đạo Toà án nhân dân tối cao phải có kiểm điểm, đánh giá về những mặt làm được, chưa làm được của công tác này. Phải đề ra kế hoạch chương trình cho năm tiếp theo; để trên cơ sở đó các đơn vị có liên quan cụ thể hoá thành chương trình làm việc của mình.

Năm là, xây dựng được nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ có chất lượng, thiết thực đối với những người tham gia lớp tập huấn là khâu trọng tâm nhất có ý nghĩa quyết định đến kết quả của công tác này. Việc bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải có trọng tâm, trọng điểm, nội dung cụ thể và phải đáp ứng được những yêu cầu sau đây:

- Làm rõ tính chất đặc thù trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất: Nội dung này rất cần thiết giúp cho các Thẩm phán và các cán bộ toà án nhân dân qua các đợt bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ 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.

- Bồi dưỡng, tập huấn về kỹ năng nghề nghiệp trong việc giải quyết các tranh chấp về đất đai, cụ thể như: Kỹ năng xây dựng hồ sơ vụ án; kỹ năng tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ, giám định, định giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến của chính quyền, cơ quan địa chính, nhà đất... nơi xảy ra tranh chấp; 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.

- Bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải đạt được mục tiêu từng bước tạo ra đội ngũ cán bộ toà án chuyên sâu về lĩnh vực đất đai (xu hướng chuyên môn hoá), đó là đội ngũ chuyên gia có đầy đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

#### *Về cơ chế phối hợp*

Thứ nhất, đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật: Tòa án nhân dân tối cao, tòa án nhân dân cấp tỉnh thường xuyên tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, kỹ năng, cập nhật các văn bản mới của pháp luật mà trước hết là pháp luật về đất đai ngoài các việc ban hành thông tư hướng dẫn nên thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, trao đổi nghiệp vụ và nên mở rộng thành phần tham gia đối với Kiểm sát viên, Chấp hành viên cơ quan thi hành án, Chuyên viên địa chính, Tư pháp, các cơ quan hỗ trợ Tư pháp như Luật sư, Luật gia, Công chứng viên...

Thứ hai, hiện nay một số ủy ban nhân dân tỉnh, huyện đã thành lập Hội đồng Tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp và ban hành quy chế hoạt động, quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng Tư vấn, quy định sự phối hợp giữa các cơ quan là thành viên của Hội đồng Tư vấn và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc cung cấp hồ sơ cũng như các tác nghiệp kỹ thuật khác nhằm phục vụ công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong quá trình Hội đồng Tư vấn hoạt động. Thành viên của Hội đồng tư vấn hoạt động theo hình thức kiêm nhiệm, bao gồm văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh, thanh tra tỉnh và các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp. Các thành viên Hội đồng Tư vấn được sử dụng cán bộ, viên chức của cơ quan mình trong quá trình chuẩn bị cũng như khi thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng Tư vấn. Đây là một mô hình cần được nhân rộng trong cả nước nhưng thiết nghĩ, trong phần quy chế hoạt động của Hội đồng tư vấn nên quy định thêm về thời hạn, trách nhiệm cung cấp

giấy tờ hồ sơ, chứng cứ liên quan cho tòa án, viện kiểm sát đối với các cơ quan thành viên nhằm xác minh chứng cứ 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 tác nghiệp kỹ thuật khác nên phối hợp hoặc thông qua Hội đồng tư vấn tỉnh, huyện.

#### **Kết luận chương 4**

1. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp đất đai hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung của ngành tòa án nhân dân.

2. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai của ngành tòa án nhân dân, để từ đó đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân các cấp của ngành tòa án trong thời gian qua và nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân, vì nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân là một đòi hỏi tất yếu, khách quan hiện nay đối với ngành tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có một ý nghĩa quan trọng trong việc tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

3. Mặt khác, phần nào nhận ra được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý để định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai mà còn ở các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới có ý nghĩa thực tiễn rất cao.

## KẾT LUẬN

Từ nhiều năm nay, tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai của công dân diễn ra gay gắt, phức tạp ở hầu hết các địa phương trong cả nước, nhiều nơi đã trở thành điểm nóng. Do đó, đây là vấn đề đang được Đảng, Nhà nước và toàn xã hội quan tâm. Đứng trước tình hình như vậy, có khá nhiều các công trình nghiên cứu và bài viết liên quan đến vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai nói chung dưới nhiều góc độ khác nhau với nhiều cách tiếp cận khác nhau. Tuy nhiên, phần viết về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án không nhiều, chỉ là một phần nhỏ trong các công trình nghiên cứu đó. Vì vậy, nghiên cứu chuyên sâu về “*Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta*” ở cấp độ Tiến sỹ thì đây là công trình đầu tiên, nó có ý nghĩa cả về mặt lý luận lẫn thực tiễn. Thông qua kết quả nghiên cứu, tác giả có thể rút ra một số kết luận như sau:

1. Trong những năm gần đây, việc mở rộng các quyền cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế, trong đó có giao dịch về đất đai ngày càng phát triển. Thêm vào đó đất đai là một tài sản đặc biệt, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, trong khi đó tổng quỹ đất hữu như không thay đổi đã làm cho việc tranh chấp đất đai ngày càng nhiều và phức tạp. Tranh chấp đất đai xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau. Hiện nay, tranh chấp đất đai đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp đất đai đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác

động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Luật Đất đai cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để. Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Khi xảy ra tranh chấp, trước hết một bên không thực hiện được những quyền của mình, do đó ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước, vì vậy tranh chấp đất đai đang là vấn đề bức xúc của toàn xã hội.

2. Trong các loại tranh chấp mà tòa án các cấp thường giải quyết thì tranh chấp về đất đai là một trong những loại việc có nhiều yếu tố phức tạp nhất. Giải quyết tranh chấp đất đai là lĩnh vực thu hút nhiều sự quan tâm của nhiều đối tượng trong xã hội và xu hướng tìm đến tòa án nhân dân để yêu cầu giải quyết các tranh chấp đất đai như là một xu hướng tất yếu trong xã hội công dân và Nhà nước pháp quyền. Trong khi đó Pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai lại thiếu tính ổn định, có nhiều đổi thay quá lớn, quá nhanh từ sau Hiến pháp năm 1980 đến nay, thường xuyên phải sửa đổi, bổ sung, văn bản hướng dẫn nhiều và đôi khi chồng chéo, mâu thuẫn nhau. Luật Đất đai năm 2003 đã được thông qua ngày 26/11/2003 tại kỳ họp thứ tư Quốc hội hóa XI và có hiệu lực thi hành từ 01/7/2004 đã tạo ra bước đột phá mới trong các quy định giải quyết tranh chấp đất đai. So với Luật Đất đai năm 1993, luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 1998, năm 2001 thì Luật Đất đai năm 2003 có nhiều điểm mới, điểm khác về thẩm quyền giải quyết tranh chấp với thiên hướng chú trọng đến phương thức giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân, bộc lộ rất rõ xu hướng tiến tới giao hầu hết các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết. Tuy nhiên, pháp luật đất đai hiện hành vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế cuộc sống, nhiều vấn đề mới nảy sinh chưa được giải quyết, trong thực tế do hệ thống pháp luật của chúng ta tính thống nhất chưa cao; còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau và hệ thống văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai còn chưa đầy đủ cho nên không tránh khỏi các lúng túng khi áp dụng pháp luật đất đai vào giải quyết các tranh chấp đất đai bằng tòa án nhân dân.

3. Ngăn ngừa, hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện đất đai cũng như giải quyết nhanh chóng, đúng pháp luật các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của nhân dân cũng như các cơ quan Nhà nước. Cùng với các cơ quan chức năng khác, ngành tòa án nhân dân đã rất cố gắng trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai nhằm ổn định tình hình chính trị, xã hội. Tuy nhiên, phải thừa nhận rằng tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của các cơ quan hành chính và tòa án nhân dân trong những năm vừa qua vừa chậm trễ, vừa không thống nhất. Có nhiều vụ phải xử đi, xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân với đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp đất đai hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung.

4. Thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định pháp luật đất đai hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai; việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân nói riêng cũng như nghiên cứu về thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai để trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp đất đai thích hợp, nhằm nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho công dân là việc làm có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện nay.

5. Việc chỉ ra được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý có thể giúp cho việc định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai mà còn ở các lĩnh vực pháp luật liên quan, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới. Quốc hội giao cho Chính phủ, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao rà soát các cam kết của Việt Nam với WTO; rà soát các văn bản qui phạm pháp luật để trình Quốc hội, ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới; xây dựng chương trình, kế hoạch hành động cụ thể và tổ chức triển khai thực hiện các cam kết của

Việt Nam với WTO. Trên cơ sở đó, góp phần đạt được mục tiêu "Về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020" mà Nghị quyết 48-NQ/TW ngày 24 tháng 5 năm 2005 của Bộ Chính trị đã đề ra.

Khi nghiên cứu đề tài này, tôi mong muốn thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định pháp luật đất đai hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai; đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân ở nước ta trong thời gian qua và nguyên nhân của nó; xem xét các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân và kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân. Tôi nhận thức được rằng, nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân là một đòi hỏi tất yếu khách quan hiện nay đối với ngành tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có một ý nghĩa quan trọng trong việc tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả. Các kết quả nghiên cứu của luận án có thể góp một phần rất nhỏ từ góc nhìn của một người hoạt động thực tiễn ở tòa án nhân dân vào công việc to lớn này.

**NHỮNG CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ  
LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ**

1. Mai Thị Tú Oanh, “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những vấn đề đặt ra*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 11 (294)/2012, tr.42-47.
2. Mai Thị Tú Oanh, “*Hòa giải tranh chấp đất đai theo Điều 135 Luật Đất đai 2003 và một số vấn đề đặt ra*”, Tạp chí Tòa án nhân dân số 21, tháng 11/2012, tr.7-10.
3. Mai Thị Tú Oanh, “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án qua thực tiễn tại một địa phương*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 8 (256)/2009, tr.51-54.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 20/10/2004 của chính phủ về thi hành Luật Đất đai.*
2. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2000), *Quyết định số 07/DS-KN*
3. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2006), *Quyết định số 34/QĐKN*
4. Chính phủ (1996), Nghị định số 45/CP, *Bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.*
5. 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.*
6. 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.*
7. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP *Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.*
8. Đào Trung Chính(2008), “*một số vấn đề về thực trạng tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai*”, báo cáo tham luận tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
9. Nguyễn Văn Cường và Trần Văn Tăng (2008), “*Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân – Kiến nghị và giải pháp*”, báo

cáo tham luận tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, tại Buôn Mê Thuột – Đắc Lắc.

10. 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.
11. 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>.
12. Nguyễn Ngọc Điện (2007), “*Cấu trúc kỹ thuật của hệ thống pháp luật sở hữu bất động sản Việt Nam - một góc nhìn Pháp*”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 6.
13. Hệ thống Luật Đất đai Việt nam (2005), Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
14. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), *Quyết định số 11/HĐTP*.
15. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2008), *Bản án số 07/DS-GĐT*.
16. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2008), *Quyết định số 04/2008/DS-GĐT*.
17. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*.
18. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2005), *Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP, hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về "Chứng minh và chứng cứ"*.
19. Học viện Tư pháp, (2004), *Tài liệu tập huấn Luật đất đai 2003*.
20. Châu Huế (2003), “*Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.
21. Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), “*Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng toà án tại Việt Nam*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

22. 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.
23. 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.
24. Vũ Ngọc Kịch (2008), “*Tình hình tranh chấp khiếu kiện đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua*” báo cáo tham luận tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
25. Phạm Thị Hương Lan (2009), “*Giải quyết tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
26. Hà Công Long (2008), “*Khiếu kiện của người dân về đất đai và vai trò Ban dân nguyện của Ủy ban Thường vụ Quốc hội*” báo cáo tham luận tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
27. Tưởng Duy Lượng, (2009) *Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử*, Nxb Chính trị quốc gia.
28. Tưởng Duy Lượng (2006), “*Một vài suy nghĩ về những quy định chung trong phần chuyển quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết và hướng xử lý một vài tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2005*”, Tạp chí Tòa án nhân dân (23), tr. 29-37 và (24), tr. 16-27.
29. Tưởng Duy Lượng (2007), “*Hòa giải ở cơ sở khi có tranh chấp quyền sử dụng đất*”, Tạp chí Tòa án nhân dân (4), tr. 23-26.
30. Doãn Hồng Nhung (2008), “*Những dạng tranh chấp đất đai chủ yếu ở nước ta hiện nay và khuôn khổ pháp luật liên quan*” báo cáo tham luận tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
31. Phạm Duy Nghĩa (2002), “*Vai trò của pháp luật đất đai trong việc kiểm chế những cơn sốt đất*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2002.

32. Phạm Duy Nghĩa (2003), *Cơ sở pháp luật kinh tế Việt Nam vì một nền kinh tế phát triển bền vững và toàn cầu hoá*, Nxb Chính trị quốc gia.
33. Phạm Hữu Nghị (2002), “*Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt nam*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 8/200.
34. Phạm Hữu Nghị (2005), “*Vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai*”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật (1).
35. Nguyễn Văn Phước (2007), “*Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
36. Quốc hội (1946), Hiến pháp.
37. Quốc hội (1959), Hiến pháp.
38. Quốc hội (1980), Hiến pháp.
39. Quốc hội (1992), Hiến pháp.
40. Quốc hội (1987), Luật Đất đai.
41. Quốc hội (1993), Luật Đất đai.
42. Quốc hội (1998), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.
43. Quốc hội (2001), Luật sửa đổi bổ, sung một số điều của Luật Đất đai.
44. Quốc hội (1995), Bộ luật Dân sự.
45. Quốc hội (2003), Luật Đất đai.
46. Quốc hội (2005), Bộ luật Dân sự.
47. Quốc hội (2004), Bộ luật Tố tụng dân sự.
48. Quốc hội (2011), Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.
49. Quốc hội (2010), Luật Tố tụng hành chính.
50. Quốc hội (2003), Luật Xây dựng.
51. Quốc hội (2005), Luật Nhà ở.
52. Quốc hội (2009), Luật sửa đổi bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai.
53. Quốc hội (2005), Luật Đầu tư.

54. Lê Đức Thịnh (2008), “*Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa hiện nay*” báo cáo tham luận tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, tại Buôn Mê Thuật – Đắk Lắk.
55. Lưu Quốc Thái (2006), “*Về giao dịch quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành*”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật (7).
56. 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).
57. 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://isponre.gov.vn>.
58. Nguyễn Quang Tuyền (2008), “*Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân có tính lịch sử*” báo cáo tham luận tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, tại Buôn Mê Thuật – Đắk Lắk.
59. Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Công văn số 116/2004/KHXX về việc thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Đất đai 2003*.
60. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn (2005), *Bản án số 07/DSPT*.
61. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (2004), *Bản án số 27/DSPT*.
62. Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (2006), *Bản án số 03/DSST*.
63. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2003), *Bản án số 23/DSPT*.
64. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2004), *Bản án số 47/DSPT*.
65. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2006), *Bản án số 68/2006/DSPT*.
66. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2006), *Bản án số 75/2006/DSPT*.
67. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (2005), *Bản án số 250/DSPT*.
68. Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (2003), *Bản án số 1670/DSPT*.
69. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (2011), *Bản án số 28/2011/DSST*.

70. Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (2006), *Bản án số 08/2006/DSPT*.
71. Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn (2003), *Bản án số 01/DSPT*.
72. Tòa án nhân dân tỉnh Long An (2006), *Bản án số 29/2006/DSPT*.
73. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long (2003), *Bản án số 269/DSPT*.
74. Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tổng cục địa chính (1997), *Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT/TANDTC - VKSNDTC - TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp theo khoản 3 điều 38 Luật Đất đai 1993*.
75. Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tổng cục Địa chính (2002), *Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC - VKSNDTC - TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất*.
76. Tòa án nhân dân tối cao (2002), đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ: *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*.
77. Tòa án nhân dân tối cao (2010), *Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (quyển 1)*.
78. Tòa án nhân dân tối cao (2010), *Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (quyển 2)*.
79. Tòa án nhân dân Tối cao (2011), *Báo cáo tổng kết thi hành nghị quyết Trung ương VII khóa IX*.
80. Tòa án nhân dân Tối cao (2008 – 2012), các báo cáo tổng kết ngành từ năm 2008 đến năm 2012.
81. Tòa án nhân dân tối cao (2008), *Tài liệu tập huấn về thi hành Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự*.
82. Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Tài liệu tập huấn Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự*.
83. Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (1994), *Quyết định số 212/GĐT-DS*.

84. Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (1997), *Bản án số 49/DS-GĐT*.
85. Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (2005), *Quyết định số 17/GĐT-DS*.
86. Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (2007), *Quyết định số 50/DS-GĐT*.
87. Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (2007), *Quyết định số 209/DS-GĐT*.
88. Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Đà Nẵng (2002), *Bản án số 18/2002/DSP*.
89. Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Đà Nẵng (2012), *Bản án số 35/2012/DSPT*.
90. Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Đà Nẵng (2012), *Bản án số 39/2012/DSPT*.
91. Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh (2004), *Bản án số 13/2004/HNPT*.
92. Trường Đại học Luật Hà Nội (2005), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
93. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
94. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội.
95. Trần Anh Tuấn (2011), “*Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án*” trang web <http://phuluatsu.com>. Truy cập ngày 12/12/2011.
96. Trung tâm từ điển học, *từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng 1996.
97. Đào Trí Úc (2005), “*Xã hội học thực hiện pháp luật - những khía cạnh nhận thức cơ bản*”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật (2).
98. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2006), *Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia*.
99. Đặng Hùng Võ (2008), “*Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân trong quá trình thực thi pháp luật*” báo cáo tham luận tại

hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.

100. Đặng Hùng Võ (2006), “*Chính sách, pháp luật đất đai với nền kinh tế thị trường ở Việt nam*” Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright.
101. Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2000), *Quyết định số 33/UBTP-DS*.
102. Nguyễn Như Ý (chủ biên), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb. Giáo dục, Hà Nội 2001.
103. Nguyễn Thị Hải Yến (2009), “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
104. §10 TrÝ óc (1995), “*§iÒu chØnh ph,p luËt*” - *Nh÷ng vËn ®Ò lý luËn c¬ b¶n vÒ nhµ níc vµ ph,p luËt*, Nxb ChÝnh trÞ Quèc gia, Hµ Néi.
105. Ph¹m H÷u NghÞ (1998), *Gi,o tr×nh lý luËn chung vÒ nhµ níc vµ ph,p luËt*, Nxb §’i hãc quèc gia, Hµ Néi.
106. Nguyễn Cảnh Quý, *Hoàn thiện cơ chế điều chỉnh pháp luật đất đai ở Việt Nam*, Luận án tiến sỹ luật học, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
107. Trường đại học luật Hà Nội (2005), *Giáo trình lý luận Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.