

**1BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐẠI NAM
KHOA LUẬT**



TRẦN THỊ CHI

Lớp : LKT 12 – 01 khóa: 12

**TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP
CHO HỘ GIA ĐÌNH**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC
CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

Giảng viên hướng dẫn: LS.THS LÊ THỊ DIỆP

HÀ NỘI 2022

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐẠI NAM
KHOA LUẬT**



TRẦN THỊ CHI

Lớp : LKT 12-01 khóa: 12

**TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP
CHO HỘ GIA ĐÌNH**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC
CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

Giảng viên hướng dẫn: LS.THS LÊ THỊ DIỆP

Nơi thực hiện đề tài:

Thời gian thực hiện: từ 21/03/2022 đến 28/05/2022

HÀ NỘI 2022

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan những thông tin và tài liệu trong đề tài là do em có được trong quá trình tìm hiểu của em. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Khóa luận đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

LỜI CẢM ƠN

Đề tài “Tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình” là nội dung mà em đã nghiên cứu và làm khoá luận tốt nghiệp sau thời gian theo học tại Khoa Luật, Trường Đại Học Đại Nam.

Để khoá luận thành công nhất, em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến với: Khoa Luật Trường Đại Học Đại Nam đã tạo môi trường học tập và rèn luyện rất tốt, cung cấp cho em những kiến thức và kỹ năng bổ ích giúp em có thể áp dụng và thuận lợi thực hiện khoá luận.

Giảng viên hướng dẫn Lê Thị Diệp là người cô tâm huyết, đã tận tâm hướng dẫn, giúp đỡ em trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài. Cô đã có những trao đổi và góp ý để em có thể hoàn thành tốt đề tài nghiên cứu này.

Cuối cùng, em xin cảm ơn gia đình, bạn bè đã luôn động viên và tạo điều kiện tốt nhất để em có thể nỗ lực hoàn thành tốt bài khoá luận.

Em xin chân thành cảm ơn!

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU VÀ CHỮ VIẾT TẮT

Viết tắt	Tiếng việt
UBND	Ủy ban nhân dân
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
TANDTC	Tòa án nhân dân tối cao
TP - HT	Tư pháp – Hộ tịch
TTDS	Tổ tụng dân sự

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
5. Giả thuyết khoa học.....	4
6. Phương pháp nghiên cứu.....	4
7. Đóng góp của đề tài.....	6
8. Kết cấu bài nghiên cứu.....	6
CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ VIỆC TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH.....	7
1.1. Lý luận chung.....	7
1.1.1. Khái niệm hộ gia đình	7
1.1.2 Khái niệm giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình	8
1.1.3. Khái niệm tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.....	8
1.1.4. Giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.....	9
1.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.	10
1.2.1. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình trong trường hợp giải quyết tranh chấp đất và trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.....	10

1.2.2 Hệ thống hóa các quy định của pháp luật liên quan làm căn cứ giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp cấp cho hộ gia đình. 16

1.3. Pháp luật hiện hành về quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình 20

CHƯƠNG 2. THỰC TIỄN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH..... 24

2.1. Thực trạng tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình..... 24

2.1.1 Nguyên nhân phát sinh tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình 24

2.2 Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình: 28

2.2.1. Hòa giải tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình..... 28

2.2.2. Tự hòa giải..... 31

2.3. Giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình..... 34

_Toc1042989672.4. Những tồn tại trong việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. 36

2.5. Quyền sử dụng đất của các thành viên gia đình thuộc sở hữu chung theo phần 39

2.6. Những khó khăn và bất cập trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình. 41

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HẠN CHẾ TRANH CHẤP VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH46

3.1. Giải pháp hạn chế tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình. 46

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.....	51
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.....	52
KẾT LUẬN	55
TÀI LIỆU THAM KHẢO	56

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Kể từ khi nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường, đặc biệt là những năm gần đây tình hình tranh chấp đất đai ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về tính chất, nhất là những vùng đang đô thị hóa nhanh.

Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến trong thực tế là: tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế quyền sử dụng đất; tranh chấp do lấn, chiếm đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp đất đai trong các vụ ly hôn.

Có thể liệt kê rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai như: Việc quản lý đất đai còn nhiều thiếu sót, sơ hở; việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiến hành chậm; việc lấn chiếm đất đai ngày càng phổ biến nhưng không được ngăn chặn và xử lý kịp thời; đất đai từ chỗ chưa được thừa nhận có giá trị nay trở thành tài sản có giá trị cao, thậm chí ở nhiều nơi, nhiều lúc giá đất tăng đột biến...

Đặc biệt trong những năm gần đây việc giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai “trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình” vẫn còn vướng phải những nhược điểm cần khắc phục nên việc giải quyết tranh chấp đất đai khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ gia đình cũng đi theo chiều hướng đó.

Do nhiệm vụ của cấp cơ sở chỉ là hòa giải, không có thẩm quyền giải quyết dứt khoát tranh chấp về đất đai, chủ yếu chuyển hồ sơ tranh chấp về địa bàn giải quyết vì không thuộc thẩm quyền.

Cho nên đề góp phần đưa việc quản lý và sử dụng đất đai cũng như giải quyết đơn thư khiếu nại về tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai của hộ gia đình nên bản thân sinh viên chọn đề tài về **“Tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình”** làm khoá luận tốt nghiệp của mình.

Mặc dù đã cố gắng trong quá trình học tập và sự hướng dẫn của cô, nhưng với kiến thức lý luận còn thấp, lần đầu tiên trực tiếp nghiên cứu một đề tài khoa học nên không tránh khỏi những hạn chế và thiếu sót, sinh viên rất mong được sự đóng góp ý kiến của thầy, cô để bản thân nhận rõ những điểm hạn chế nhằm hoàn thành tốt hơn trong công việc sau này.

2. 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 “Tắc đất tắc vàng”. Cho nên, có thể, chỉ vì một mâu thuẫn cũng có thể dẫn đến những sự tranh chấp đất đai trong các trường hợp đã có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

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.

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.

Mục tiêu nghiên cứu đề tài nhằm hệ thống hóa, phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai do các cơ quan hành chính nhà nước thực hiện; với mong muốn làm rõ cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn, đặc biệt là xác định rõ các cơ sở pháp lý trong việc giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp có giấy chứng nhận, trên cơ sở đó góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về vấn đề này.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Các quy định hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai. Các quy định của pháp luật hiện hành về quy trình, thủ tục, căn cứ pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Trong phạm vi của đề tài này, chủ yếu nghiên cứu các cơ sở pháp lý giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp có giấy chứng nhận của hộ gia đình, thủ tục tố tụng giải quyết tranh chấp. Từ đó tiếp thu có chọn lọc những điểm phù hợp để bổ sung, hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết việc tranh chấp đất đai.

4. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

4.1 Mục tiêu nghiên cứu

Đề tài “Tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận sử dụng đất cấp cho hộ gia đình” 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 giữa các hộ gia đình trong trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận. 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.

Nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận chung về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Đưa ra định hướng và đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta.

Nghiên cứu làm rõ nội dung cơ bản, giải quyết tranh chấp đất đai. Làm sáng tỏ nội dung các nguyên tắc cơ bản theo quy định của pháp luật về tranh chấp đất đai, vì đó là những tư tưởng có tính chất chỉ đạo để giải quyết các tranh chấp trong trường hợp có giấy chứng nhận của hộ gia đình.

Tìm hiểu những vướng mắc nảy sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai, từ đó tìm ra phương hướng giải quyết và đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật.

5. Giải thuyết khoa học

Để từng bước đưa công tác quản lý Nhà nước về đất đai cũng như công tác giải quyết tranh chấp về đất đai ngày càng sâu sát với tình hình thực tế, thì việc nghiên cứu, ban hành ban hành Luật và các văn bản hướng dẫn về Đất đai là rất cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả việc quản lý sử dụng đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai nhằm tìm ra những giải pháp tối ưu để giải quyết sự tranh chấp giữa các chủ thể có liên quan đến quyền quản lý và sử dụng khu đất cụ thể, hạn chế những trường hợp không tốt xảy ra, bảo đảm ổn định an ninh trật tự tại địa phương và góp phần xây dựng tình đoàn kết trong xã hội. Chủ yếu nghiên cứu các cơ sở pháp lý giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

Qua đó phát hiện những vướng mắc, bất cập trong các quy định của pháp luật cũng như những khiếm khuyết, sai sót trong quá trình áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp đất đai. Trên cơ sở đó đề xuất một số kiến nghị để giải quyết những vướng mắc, bất cập và hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình, nhằm đảm bảo việc giải quyết tranh chấp có thể tiết kiệm được thời gian, chi phí và đảm bảo được quyền, lợi ích chính đáng của các bên liên quan.

6. Phương pháp nghiên cứu

Để làm rõ các vấn đề nghiên cứu, khoá luận 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, khoá luận 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:

Phương pháp thống kê: để đưa ra đánh giá về tình hình nghiên cứu của khoá luận và thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai.

Phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của khoá luận. 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 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 trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình ;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.

Phương pháp phân tích và tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của khoá luận.

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 ;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.

Phương pháp hệ thống: được sử dụng xuyên suốt toàn bộ khoá luận nhằm trình bày các vấn đề, các nội dung trong khoá luận 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 khoá luận.

Phương pháp so sánh: Được vận dụng trong việc so sánh các quy định của pháp luật qua các thời kỳ lịch sử khác nhau.

7. Đóng góp của đề tài

Đề tài có đóng góp trong việc đưa ra các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền nuôi con sau khi cha mẹ ly hôn, chỉ ra những điểm tích cực và điểm còn thiếu sót trong việc thực thi các quy định của pháp luật vào thực tiễn. Từ đó nêu lên quan điểm cá nhân của bản thân về vấn đề này, đưa ra một số ý kiến riêng để hoàn thiện và nâng cao tính hiệu quả khi thực tiễn các quy định của pháp luật trong thực tiễn.

8. Kết cấu bài nghiên cứu

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của bài nghiên cứu gồm có 3 chương:

Chương 1: Khái quát chung về tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Chương 2: Thực tiễn về giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Chương 3: Giải pháp hạn chế tranh chấp và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình.

CHƯƠNG 1

KHÁI QUÁT CHUNG VỀ VIỆC TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH

1.1. Lý luận chung

1.1.1. Khái niệm hộ gia đình

Hộ gia đình hay còn gọi đơn giản là hộ là một đơn vị xã hội bao gồm một hay một nhóm người ở chung và ăn chung (nhân khẩu). Đối với những hộ có từ 2 người trở lên, các thành viên trong hộ có thể có hay không có quỹ thu chi chung hoặc thu nhập chung. Hộ gia đình không đồng nhất với khái niệm gia đình, những người trong hộ gia đình có thể có hoặc không có quan hệ huyết thống, nuôi dưỡng hoặc hôn nhân hoặc cả hai.

Hộ gia đình được phân loại như sau:

Hộ một người (01 nhân khẩu) Là hộ chỉ có một người đang thực tế thường trú tại địa bàn.

Hộ hạt nhân: Là loại hộ chỉ bao gồm một gia đình hạt nhân đơn (gia đình chỉ có 01 thế hệ) và được phân tổ thành: Gia đình có một cặp vợ chồng có con đẻ hoặc không có con đẻ hay bố đẻ cùng với con đẻ, mẹ đẻ cùng với con đẻ.

Hộ mở rộng: Là hộ bao gồm gia đình hạt nhân đơn và những người có quan hệ gia đình với gia đình hạt nhân.

Ví dụ: một người cha đẻ cùng với con đẻ và những người thân khác, hoặc một cặp vợ chồng với người thân khác;

Hộ hỗn hợp: Là trường hợp đặc biệt của loại Hộ mở rộng.

Cụ thể tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định như sau:

“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung

và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.”

1.1.2 Khái niệm giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình

Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành kế thừa tên gọi Giấy chứng nhận mới. Khoản 16 điều 3 luật đất đai năm 2013 nêu rõ:

"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất."

Sổ đỏ, Sổ hồng là cách gọi phổ biến của người dân dùng để chỉ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dựa theo màu sắc của Giấy chứng nhận.

1.1.3. Khái niệm tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

Đất đang có tranh chấp là những loại đất mà giữa người sử dụng hợp pháp và các cá nhân khác hoặc nhà nước đang có tranh chấp với nhau. Việc xảy ra tranh chấp đất diễn ra ở nhiều dạng khác nhau như: tranh chấp về đường đi, tranh chấp về ranh giới cận kề đất, đất sản xuất, đất lâm nghiệp, mượn đất không chịu trả, sử dụng đất mượn với mục đích khác so với thỏa thuận ban đầu.

Hiện nay trên thực tế có rất nhiều cách hiểu khác nhau về khái niệm tranh chấp đất đai. Có người cho rằng tranh chấp đất đai là những tranh chấp về quyền sử dụng đất. Cũng có người cho rằng tranh chấp đất đai là mọi tranh chấp phát sinh trong quan hệ đất đai như: quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất, mục đích sử dụng và địa giới hành chính.

Tuy nhiên tại Khoản 24, Điều 3, Luật đất đai đã quy định: *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*.

Có thể thấy khái niệm về tranh chấp đất đai được pháp luật quy định đã bao hàm cả hai cách hiểu trên.

Tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình sử dụng đất là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai giữa những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

1.1.4. Giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình

- Đàm phán giải quyết tranh chấp đất đai đã có sổ đỏ:

Khi xảy ra vụ việc tranh chấp, các bên thường có tâm lý muốn nhanh chóng làm rõ vấn đề còn mâu thuẫn. Các bên mâu thuẫn luôn trong trạng thái khó chịu với nhau. Tuy nhiên, càng những lúc như thế này thì những người trong cuộc càng cần phải tỉnh táo, bình tĩnh.

Có thể giải quyết tranh chấp một cách quyết liệt như khởi kiện đến cùng ra Tòa án hoặc yêu cầu UBND cấp có thẩm quyền xem xét. Nhưng những cách làm này thường trải qua một quá trình kéo dài, với nhiều bước giải quyết. Ban đầu khi tình hình tranh chấp chưa trở nên quá căng thẳng thì các bên cần khéo léo. Nên ưu tiên phương án giải quyết tranh chấp đất đai nào vừa không mất nhiều thời gian mà lại đạt hiệu quả tốt nhất.

- Các bên tranh chấp đất đai đã có sổ đỏ tự tiến hành đàm phán:

Khi đàm phán giải quyết tranh chấp đất đai đã có sổ đỏ các bên sẽ có tư cách tham gia ngang bằng nhau. Bên nào cũng có quyền đưa ra ý kiến và quan điểm của mình. Tại buổi đàm phán, các bên được tự nguyện đưa ra được phương án giải quyết tranh chấp luôn và thực hiện các thủ tục hành chính cần thiết để hoàn tất kết quả đàm phán. Việc đàm phán có thể chỉ có các bên tranh chấp tham gia, hoặc có thêm người thứ ba tham gia để chứng kiến.

- Hòa giải tranh chấp đất đã có sổ đỏ tại UBND xã.

Khi các bên không thể đàm phán với nhau thì có thể yêu cầu UBND xã đứng ra đàm phán. Kết quả hòa giải tại UBND xã là một trong những điều kiện cần khi khởi kiện tại Tòa án. Theo quy định tại nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP như sau:

“Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”

Trước tiên các bên cần gửi đơn yêu cầu UBND xã tiến hành hòa giải. Khi nhận được đơn, chủ tịch UBND xã sẽ sắp xếp tổ chức hòa giải tranh chấp đất đã có sổ đỏ trong thời hạn 45 ngày. Sau khi ấn định được thời gian hòa giải, UBND xã sẽ tổ chức thông báo tới các bên liên quan. Buổi hòa giải được tổ chức với đầy đủ các bên tham gia theo đúng quy định của luật.

Kết quả của buổi hòa giải là biên bản hòa giải, biên bản này dù hòa giải có thành công hay không cũng đều phải lập lại thành biên bản. Đây cũng là một trong những điều kiện cần có để Tòa án thụ lý nếu các bên khởi kiện tại Tòa án.

1.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

1.2.1. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình trong trường hợp giải quyết tranh chấp đất và trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

“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 quyền sử dụng đất có những đặc trưng sau:

Thứ nhất, chế định quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất nhà nước lại giao cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng.

Như vậy, quyền sử dụng đất được chuyển giao từ chủ sở hữu toàn dân sang người đại diện là Nhà nước và từ đó người đại diện giao quyền sử dụng đất cho các cá nhân, hộ gia đình. Trong quá trình sử dụng diện tích đất mà nhà nước giao cho, hộ gia đình sử dụng đất được phép thực hiện các quyền trong phạm vi luật định.

Thứ hai, quyền sử dụng đất của hộ gia đình sử dụng đất 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 và hộ gia đình 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 hộ gia đình, người sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất, do đây là một loại tài sản đặc biệt với đại diện chủ sở hữu là Nhà nước, hộ gia đình, người sử dụng đất chỉ được chuyển giao quyền sử dụng đất 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 hộ gia đình, người sử dụng đất để đảm bảo cho quyền sử dụng đất thực sự phát huy giá trị của nó.

Đến đây có thể nhận thấy rằng, quyền sử dụng đất của hộ gia đình sử dụng đất 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 hộ gia đình, người sử dụng lại mang tính trực tiếp và cụ thể.

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

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 hộ gia đình 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 hộ gia đình, người sử dụng đất, các quyền của hộ gia đình 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 quyền sử dụng đất nói chung và bản chất của quyền sử dụng đất trong trường hợp giải quyết tranh chấp đất và trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình 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, quyền sử dụng đất 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 tranh chấp đất trong trường hợp hộ gia đình có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 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.

Theo mục 3. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất.

Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất:

“1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;*
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;*
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;*
- d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;*
- đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.”*

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Như vậy, khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý:

- Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.
- Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại

thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”.

Hộ gia đình có quyền sử dụng đất hợp pháp thông qua các hình thức như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Theo Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình có quyền sử dụng đất hợp pháp sẽ có những quyền như: Được cấp Giấy chứng nhận; hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định; chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất,...

Khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015 quy định:

“Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật”.

1.2.2 Hệ thống hóa các quy định của pháp luật liên quan làm căn cứ giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp cấp cho hộ gia đình.

Theo khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 “ tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”.

Điều 203 luật đất đai 2013 quy định

“1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;”

Điều 204 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.”

Theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, thì toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất sau đây:

1- Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, gồm:

-Việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hoặc tài sản khác gắn liền với đất cũng có một số điều chỉnh. Cụ thể các cá nhân, hộ gia đình hay cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ (tại Điều 100) trong quá trình cấp Giấy chứng nhận nếu có giấy tờ; có tên trong sổ đăng ký, sổ địa chính: là sổ lập trước ngày 15/10/1993 sẽ bỏ điều kiện không tranh chấp.

Khoản 1:

Các nhân, hộ gia đình sử dụng ổn định đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, sở hữu tài sản khác gắn liền với đất sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất nếu có một trong những loại giấy tờ:

Quyền được sử dụng đất trước 15/10/1993

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993;

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

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

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

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

Một số loại giấy tờ khác xác lập trước ngày 15/10/1993 theo đúng quy định của Chính phủ.

Khoản 2

Cá nhân hoặc hộ gia đình sử dụng đất có một trong những giấy tờ tại Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất nếu:

“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 và đất đó không có tranh chấp”.

Khoản 3

Cá nhân, hộ gia đình được sử dụng đất theo quyết định hay bản án của TAND, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tố cáo, khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 4

Điều 100 Luật Đất đai quy định cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ 15/10/1993 đến khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thì được cấp Giấy chứng nhận này.

Nếu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính cần phải thực hiện đầy đủ theo quy định Pháp luật.

Khoản 5

Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là miếu, đình, đền, am, nhà thờ họ, từ đường; hoặc đất nông nghiệp (Quy định trong Khoản 3, Điều 131, Luật Đất đai 2013) mà không xảy ra tranh chấp được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

- 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 hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;
- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;

- Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng.
- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.
- 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 2013. Khoản 2, điều 50 Luật Đất đai năm 2013 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”.

1.3. Pháp luật hiện hành về quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình

Hiện nay, trong đời sống dân sự khá nhiều các tranh chấp phát sinh xoay quanh vấn đề hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất, mà GCNQSDĐ được cấp trước thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực thi hành, theo đó, chỉ ghi họ, tên của chủ hộ gia đình, hoặc ghi cả họ, tên của cả hai vợ chồng mà một trong hai là chủ hộ gia đình, nhưng lại không liệt kê các thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Từ đó, khi giải quyết tranh chấp có quan điểm cho rằng: để được công nhận là thành viên có QSDĐ cấp cho hộ thì họ phải có công sức tạo lập nên khối tài sản chung đó (Điều 102, Điều 202 BLDS năm 2015). Theo quan điểm này, tất yếu sẽ loại trừ quyền lợi của thành viên trong hộ được cấp QSDĐ nếu họ không có công sức đóng góp hình thành nên khối tài sản chung, cho dù, tại thời điểm được Nhà

nước giao đất, công nhận QSDĐ họ là thành viên đang cùng sống chung với nhau trong hộ.

Nhưng cũng có quan điểm khác cho rằng, đối với QSDĐ cấp cho hộ gia đình từ trước ngày BLDS năm 2015 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2017) mà phát sinh tranh chấp thì áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 để giải quyết (áp dụng quy định của BLDS 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Bộ luật này và luật khác có liên quan). Cần xác định chính xác pháp luật tương ứng được áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án, xác định thành viên trong hộ (áp dụng Luật Đất đai năm nào), quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình (áp dụng BLDS nào) nghị định, thông tư nào hướng dẫn về việc ghi tên trên GCNQSDĐ, để từ đó làm rõ thêm vai trò thành viên trong hộ có chung QSDĐ trong việc làm tăng thêm giá trị đất trong quá trình cùng quản lý, canh tác, sử dụng (nếu có). Những người ủng hộ quan điểm này thừa nhận QSDĐ của từng thành viên đối với tài sản chung hợp nhất là QSDĐ được cấp cho hộ gia đình, với điều kiện hồ sơ quy trình cấp GCNQSDĐ cho hộ đúng với quy định của pháp luật.

Chính sự khác biệt trong nhận thức trên dẫn đến thiếu thống nhất trong áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp liên quan đến QSDĐ cấp cho hộ gia đình, thực tiễn có không ít phán quyết của tòa án gây bất lợi cho đương sự trong vụ kiện liên quan đến hộ gia đình có QSDĐ được cấp từ trước ngày BLDS năm 2015 có hiệu lực thi hành.

Định nghĩa về “hộ gia đình”, Điều 106 BLDS năm 2005 quy định: *“Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này”*.

Tuy nhiên, đến BLDS năm 2015, định nghĩa hộ gia đình đã không còn tồn tại, thay vào đó là quy định: Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Như vậy, BLDS hiện hành đã trao toàn bộ quyền xác định tư cách pháp lý của hộ gia đình trong các giao dịch liên quan đến QSDĐ cho Luật Đất đai.

Khoản 29 Điều 3 Luật Đất Đai 2013 quy định: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”*. Với quy định trên có thể hiểu, để được xác định tư cách thành viên trong hộ gia đình và có chung QSDĐ thì các thành viên của hộ cần thỏa mãn 3 dấu hiệu sau:

- (1) Thành viên gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình;
- (2) Đang sống chung;
- (3) Có QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; nhận chuyển QSDĐ (tức là thời điểm được cấp GCNQSDĐ).

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng quy định này đã bộc lộ một số bất cập sau:

Một là, thực tế có những hộ gia đình mà vợ chồng là quan hệ hôn nhân thực tế, xác lập sau ngày 03/01/1987 đến nay vẫn chưa đăng ký kết hôn theo quy định, quan hệ hôn nhân này không được pháp luật thừa nhận là vợ chồng. Nếu họ cùng tạo lập được tài sản chung là QSDĐ và được Nhà nước cấp chung cho hộ gia đình thì nam nữ sống chung như vợ chồng không đăng ký kết hôn này có phải là thành viên hộ gia đình sử dụng đất để được xác định là những người cùng sử dụng không?

Hai là, với trường hợp có sự biến động về đất, như: tách, nhập thửa; chuyển mục đích sử dụng đất... dẫn đến việc cấp mới, cấp lại giấy CNQSDĐ và thời điểm này có sự thay đổi về thành viên trong hộ gia đình thì thành viên hộ gia đình được xác định như thế nào? Nhiều ý kiến cho rằng, không quan tâm đến thành viên được cấp lần đầu và số lần được cấp lại mà chỉ căn cứ vào thành viên tương ứng tại thời điểm giấy CNQSDĐ hiện hành.

Ba là, xác định công sức đóng góp để tạo lập quyền sử dụng đất đối với thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất. Theo quan điểm của tác giả, khi đất được cấp cho hộ thì những người đang sống cùng nhau sẽ trở thành những người cùng có quyền quản lý, sử dụng cho dù không có đóng góp hình thành nên tài sản, bởi pháp luật hiện hành chỉ quy định thời điểm và mối quan hệ để xác định tư cách thành viên mà không xét đến công sức đóng góp.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Làm rõ cơ sở lý luận của việc giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình là cơ sở cho việc xem xét, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật, thực tiễn công tác xét xử ở Tòa án các cấp, từ đó có thể đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tăng cường hiệu quả áp dụng pháp luật của việc giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình ở chương 2 và chương 3.

CHƯƠNG 2**THỰC TIỄN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH****2.1. Thực trạng tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.**

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 trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình 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.

2.1.1 Nguyên nhân phát sinh tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình**2.1.1.1. Nguyên nhân chủ quan**

- Do đường lối chính sách, pháp luật về đất đai trong trường hợp tranh chấp đất đai có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Về hệ thống văn bản quản lý: Hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai thiếu đồng bộ, thiếu cụ thể phù hợp với địa phương này nhưng không phù hợp với địa phương khác và thường xuyên thay đổi, từ đó dẫn đến có một số trường hợp áp dụng pháp luật một cách tùy tiện hoặc thiếu khách quan, không quan tâm đầy đủ đến quyền lợi của người sử dụng đất, gây nên những bức xúc.

Mặt khác, chính sách, pháp luật đất đai từng bước thay đổi theo chiều hướng ngày càng quan tâm đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất, từ đó tạo ra sự suy bì, nhất là trong chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Hơn nữa, việc giao đất lại không được tiến hành theo một quy trình chặt chẽ, nên hồ sơ đất đai không đồng bộ và bị thất lạc. Chưa kịp thời ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành để cụ thể hóa các văn bản qui phạm pháp luật đất đai đã giao quyền cho địa phương; chưa đầu tư kinh phí thỏa đáng để xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính, đảm bảo quản lý chặt chẽ đối với từng thửa đất; công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, công tác thanh tra, kiểm tra về đất đai còn hạn chế, việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai chưa kịp thời, thường xuyên.

Chính sách đất đai và các chính sách khác có liên quan đến đất đai chưa đồng bộ, có mặt không rõ ràng và đang còn biến động.

Cùng với việc đổi mới cơ chế quản lý trong nông nghiệp được đổi mới, người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, đòi hỏi phải có một diện tích đất nhất định để sản xuất.

Do đó đã xuất hiện tư tưởng tranh chấp đất đai khi đã có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

Chính sách đất đai chưa phù hợp, chậm đổi mới đã tạo cơ sở cho việc lấn chiếm đất đai diễn ra khá phổ biến, song chưa được giải quyết và xử lý kịp thời.

Bên cạnh đó, việc Nhà nước chia, tách, nhập hoặc thành lập mới những đơn vị hành chính trong những năm gần đây dẫn đến việc phân địa giới hành chính không rõ ràng, cụ thể làm cho tình hình tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp và gay gắt hơn.

Chính sách pháp luật về đất đai thay đổi liên tục và nhanh chóng trong một thời gian dài, nhưng mỗi lần thay đổi không có các quy định của pháp luật quy định rõ các quan hệ đất đai hình thành trên thực tế trong các giai đoạn đó, tạo ra những điểm mờ trong quan hệ về đất đai.

- Chưa thống nhất được một quy định rõ ràng và điều khoản cụ thể về các trường hợp khi xảy ra tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Văn bản này chỉ đạo thực hiện vấn đề đó theo một hướng, một văn bản khác có liên quan lại chỉ đạo, hướng dẫn giải quyết theo một quy trình khác. Lúc này, sự mâu thuẫn trong từng văn bản, hay đường lối chính sách trước hết là gây sự bối rối cho cán bộ giải quyết. Tiếp theo, từ sự thiếu đồng bộ có thể dẫn đến sự hiểu sai khá trầm trọng, từ đó giải quyết không thỏa đáng vấn đề của chủ thể trong quan hệ tranh chấp có yêu cầu.

Chính sách đất đai và các chính sách khác có liên quan đến đất đai hiện nay của nước ta chưa đồng bộ, có mặt không rõ ràng và đang còn biến động và phức tạp. Thực tế áp dụng các chính sách đất đai còn tùy tiện.

Chính sách đất đai chưa phù hợp, chậm đổi mới đã tạo cơ sở cho việc tranh chấp đất đai của hộ gia đình khi có giấy chứng nhận đất đai diễn ra khá phổ biến, song chưa được giải quyết và xử lý kịp thời. Sự không đồng nhất về cơ chế chính sách, về hỗ trợ, không chấp hành đúng hoặc chưa đầy đủ qui định về trình tự, thủ tục.

- Do công tác cán bộ công chức thực hiện công vụ liên quan đến tranh chấp đất đai và trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình

Một số bộ phận làm công tác giải quyết vấn đề, cán bộ địa chính không nắm vững chính sách, pháp luật đất đai nên quá trình thực hiện các bước trong công tác giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai cho hộ dân khi đã có giấy chứng nhận vẫn khiến người dân chưa thỏa mãn, còn nghi ngờ dẫn đến phát đơn khiếu kiện.

Đất đai là vấn đề phức tạp, đã và đang phát sinh nhiều khiếu kiện, giải quyết một vụ việc cần phải có một khoảng thời gian nhất định, phải có các bước cụ thể. Vì vậy, cần phải có đội ngũ những người am hiểu pháp luật, có nghiệp vụ chuyên sâu và làm việc chuyên trách.

Nhưng, lực lượng làm công tác giải quyết khiếu nại, tranh chấp đất đai ở địa phương hiện nay phần lớn là kiêm nhiệm. Khiếu nại về đất đai chủ yếu xảy ra ở cấp huyện nhưng bộ máy làm công tác ở cấp này lại không tương xứng. Đây là

nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai chậm chạp, thiếu chất lượng, tái khiếu nhiều, công dân phát sinh đơn vượt cấp.

- Các văn bản pháp luật chưa được phổ cập rộng rãi tới người dân:

Một xã hội phát triển là khi công dân có ý thức pháp luật tốt, tuân theo quy định và làm theo những gì pháp luật không cấm.

Tuy nhiên, không hiểu biết pháp luật, cụ thể là quy định pháp luật về đất đai rất dễ khiến người dân lầm tưởng về quyền lợi, lợi ích của mình đối với quyền sử dụng đất.

Từ đó, họ vướng vào tranh chấp đất đai dù thực tế vấn đề đó có thể giải quyết đơn giản chỉ bằng sự hiểu biết pháp luật, hiểu về quyền cũng như nghĩa vụ của mình.

2.1.1.2. Nguyên nhân khách quan

- Do nhận thức pháp luật của người dân còn hạn chế

Giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ gia đình nhưng chính cơ quan quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết những ai trong hộ có quyền đối với diện tích đất này; nguồn gốc ban đầu là đất của thành viên trong hộ nhưng khi cấp giấy chứng nhận thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ gia đình, song hồ sơ không thể hiện rõ việc chuyển từ đất của cá nhân thành đất của “hộ gia đình”.

Có trường hợp đất của cá nhân nhưng quá trình làm thủ tục cấp giấy cán bộ yêu cầu người xin cấp giấy chứng nhận phải ghi cả vợ hoặc chồng thì mới làm thủ tục cấp giấy nên phản ánh không đúng thực trạng ... Bên cạnh đó việc cung cấp thông tin cho đương sự, cơ quan giải quyết tranh chấp không hiếm trường hợp cung cấp không kịp thời, thiếu chính xác.

- Do công tác tuyên truyền, giáo dục và phổ biến pháp luật

Công tác tuyên truyền, giáo dục và 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. Vẫn còn một bộ phận người dân chưa hiểu biết hoặc hiểu chưa đầy đủ về các quy định của pháp luật, dẫn đến những hành vi tranh chấp đất đai.

Bên cạnh đó, một số thành viên Hội đồng tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật chưa thực sự quan tâm, còn xem nhẹ công tác này nên thiếu sự chỉ đạo quyết liệt.

2.2 Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình:

2.2.1. Hòa giải tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Tranh chấp về đất đai là một trong những tranh chấp xảy ra phổ biến, rất phức tạp và đa số các tranh chấp về đất đai phải giải quyết bằng con đường Tòa án. Một trong những biện pháp hữu hiệu để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, hạn chế các bên tranh chấp khởi kiện ra Tòa án, giảm tải áp lực công việc cho Tòa án là tăng cường công tác hòa giải.

Pháp luật quy định về việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình trong đó hoà giải là bước bắt buộc. Tại điều 202 Luật đất đai 2013 quy định:

1 Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở.

2 Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp đất đai không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hoà giải.

3 Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hoà giải tranh chấp đất đai trong quá trình thực hiện phải phối hợp với uỷ ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hoà giải tranh chấp đất đai tại uỷ ban nhân dân xã được thực hiện

trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4 Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hoà giải thành hoặc hoà giải không thành của uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5 Đối với trường hợp hoà giải thành mà có hiện trạng thay đổi về ranh giới, người sử dụng đất thì uỷ ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hoà giải đến phòng tài nguyên và môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau gửi đến sở tài nguyên và môi trường đối với trường hợp khác.

Như vậy đối với tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình các bên phải tiến hành hoà giải, tự thương lượng thoả thuận với nhau để giải quyết, nếu việc hoà giải không thành thì tiến hành làm thủ tục hoà giải tại Uỷ ban nhân dân phường xã nơi có đất tranh chấp.

Tòa án chỉ thụ lý giải quyết các vụ việc tranh chấp đất đai khi đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất. Việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình tại tòa án được thực hiện theo quy định chung tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo đó, cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp để khởi kiện vụ án tại tòa án có thẩm quyền (Tòa án nơi có bất động sản đó).

Người khởi kiện vụ án gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ đến Tòa án có thẩm quyền, thực hiện việc tạm ứng án phí và hoàn chỉnh hồ sơ, đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án. Khi Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án, sẽ tiến hành hòa giải để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Khác với hoạt động hòa giải trước khi khởi kiện, đây là giai đoạn bắt buộc trong quá trình giải quyết vụ án dân sự do chính Tòa án chủ trì và tiến hành. Nếu hòa giải thành thì Tòa án sẽ lập biên bản hòa giải thành, hết 07 ngày mà các bên đương sự không

thay đổi ý kiến thì tranh chấp chính thức kết thúc. Nếu không đồng ý các bên vẫn có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai: Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định như sau:

1. Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

b) Thành lập hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc phó chủ tịch ủy ban nhân dân là chủ tịch hội đồng; đại diện ủy ban mặt trận tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện hội nông dân, hội phụ nữ, hội cựu chiến binh, đoàn thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;

c) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm

hiếu); ý kiến của hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của chủ tịch hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại ủy ban nhân dân cấp xã.

Khoản 57, Điều 1, Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành”.

Khoản 4, Điều 88, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Khoản 5 Điều 202 của Luật Đất đai.

Trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

2.2.2. *Tự hòa giải*

Hoà giải là phương thức giải quyết tranh chấp với sự tham gia của bên thứ ba làm trung gian hoà giải để hỗ trợ, thuyết phục các bên tranh chấp tìm kiếm các giải pháp nhằm loại trừ hanh chấp đã phát sinh.

- **Thứ nhất**, việc giải quyết hanh chấp thương mại bằng hoà giải đã có sự hiện diện của bên thứ ba (do các bên tranh chấp lựa chọn) làm trung gian để trợ giúp các bên tìm kiếm giải pháp tối ưu nhằm loại trừ tranh chấp. Chủ thể của hoạt động giải

quyết tranh chấp bằng phương thức hoà giải ngoài các bên tranh chấp còn có người trung gian hoà giải (người thứ ba).

Bên thứ ba là cá nhân, pháp nhân cần phải hội đủ những phẩm chất nhất định, như: có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ; am hiểu pháp luật, có kinh nghiệm thực tiễn và có sự độc lập, trung lập với các bên tranh chấp. Người trung gian hoà giải không thể có lợi ích liên quan hoặc xung đột với lợi ích của các bên tranh chấp. Pháp luật hiện chưa có quy định về phẩm chất, điều kiện cần có của một hoà giải viên thương mại (khác với hoà giải viên tư pháp), tuy nhiên nếu họ là luật sư hay Trọng tài viên thì phải đáp ứng điều kiện được quy định trong Điều 10 Luật Luật sư năm 2006 (sửa đổi, bổ sung năm 2012 và 2015) và Điều 20 Luật Trọng tài thương mại năm 2010.

Người thứ ba được các bên lựa chọn làm trung gian hoà giải có vai trò quan trọng và giữ vị trí trung tâm mặc dù quyết định cuối cùng vẫn thuộc về các bên tranh chấp. Tuy nhiên, bên thứ ba làm trung gian hoà giải không có quyền quyết định hay áp đặt bất cứ vấn đề gì nhằm ràng buộc các bên tranh chấp. Quyền quyết định cuối cùng vẫn thuộc về các bên tranh chấp khi họ thống nhất được ý chí với nhau về giải quyết vụ tranh chấp trên cơ sở hướng dẫn, trợ giúp của người thứ ba làm trung gian hoà giải.

Tuy cùng có sự tham gia của người thứ ba vào quá trình giải quyết tranh chấp nhưng hoà giải (ngoài tổ tụng) khác với phương thức giải quyết tranh chấp thương mại tại trọng tài hay toà án bởi vai trò của người thứ ba. Trọng tài hay toà án với tư cách người thứ ba tham gia vào giải quyết vụ tranh chấp lại có quyền ra phán quyết để ràng buộc các bên tranh chấp phải thực hiện theo các nội dung của phán quyết đã được đưa ra.

- **Thứ hai**, quá trình hoà giải các bên tranh chấp không chịu sự chi phối bởi các quy định có tính khuôn mẫu, bắt buộc của pháp luật về thủ tục hoà giải. Cũng giống như thương lượng, pháp luật hiện hành của Việt Nam không có quy định nào ràng buộc, chi phối đến cơ chế hoà giải ngoài các quy định có tính chất ghi nhận

thương lượng, hoà giải là những phương thức giải quyết tranh chấp được các bên tranh chấp ưu tiên lựa chọn để giải quyết tranh chấp phát sinh.

- **Thứ ba**, kết quả hoà giải thành được thực thi cũng hoàn toàn phụ thuộc vào sự tự nguyện của các bên tranh chấp mà không có bất kì cơ chế pháp lý nào bảo đảm thi hành những cam kết của các bên trong quá trình hoà giải. Đây là điểm giống hình thức giải quyết tranh chấp bằng thương lượng vì xét về bản chất việc giải quyết tranh chấp thương mại bằng hoà giải thực chất vẫn được thực hiện bởi cơ chế tự giải quyết và hoàn toàn dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên tranh chấp.

Tuy nhiên, cũng cần phân biệt hoà giải với sự tham gia của bên thứ ba được các bên lựa chọn (hoà giải ngoài) tổ tụng và hoà giải được tiến hành tại toà án hay trọng tài (hoà giải trong tổ tụng).

Hoạt động hoà giải thông thường được tiến hành theo các bước nhằm đạt được hiệu quả giải quyết các tranh chấp giữa các bên như trao đổi thông tin, tài liệu, lựa chọn hội đồng, các ý kiến tham vấn của người trung gian hoà giải... Kết quả của phiên hoà giải cần được ghi nhận bằng văn bản có đầy đủ chữ ký của người đại diện các bên tranh chấp. Văn bản thỏa thuận này có giá trị ràng buộc các bên và các bên phải tôn trọng, tự nguyện thực hiện như đã cam kết. Giải quyết tranh chấp thương mại bằng hoà giải cũng có nhiều ưu điểm bởi tính đơn giản, thuận tiện, nhanh chóng, sự linh hoạt, ít tốn kém, ít chịu sự chi phối của các nguyên tắc hay hoạt động của các cơ quan công quyền.

Đặc biệt với sự tham gia của người thứ ba vừa đảm bảo sự hiểu biết chuyên môn ở lĩnh vực tranh chấp và đáp ứng niềm tin của các bên góp phần không nhỏ tạo nên sự thành công của phiên hoà giải trong tranh chấp thương mại. Tuy nhiên, hiệu quả trên thực tế của phương thức giải quyết tranh chấp thương mại bằng hoà giải còn gắn liền với các thành tố khác như ý thức thực hiện các cam kết, thỏa thuận hay sự trung thực và thiện chí của các bên.

2.3. Giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình

Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp này bao gồm: Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra; thời gian giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và có hiệu lực đến thời gian nào, thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.

Căn cứ luật nội dung:

- Điều 22 Luật đất đai năm 1987 quy định: Khi giải quyết tranh chấp về nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm thì Tòa án nhân dân giải quyết cả quyền sử dụng đất có nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm đó);
- Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993 gắn với điều kiện: Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Tòa án giải quyết.;
- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết các tranh chấp giữa tổ chức với tổ chức, giữa tổ chức với hộ gia đình, cá nhân nếu tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình hoặc của Trung ương;
- Trong trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân đã giải quyết tranh chấp, đương sự có quyền khiếu nại lên cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên. Quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2013 “Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có 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 này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

Theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 thì tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất bắt buộc phải qua thủ tục hòa giải ở cơ sở. Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

- Tranh chấp đất mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do TAND giải quyết;

Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Như vậy, khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý:

- Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc

tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.4. Những tồn tại trong việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Qua nghiên cứu thực tiễn giải quyết một số vụ án tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình có thể rút ra những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại 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 2015 lại xây dựng đuổi theo cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013. Luật đã có hiệu lực lại phải chờ Nghị định, Thông tư hướng dẫn...trong khi số lượng các vụ án về tranh chấp đất đai trong trường hợp hộ gia đình cho giấy chứng nhận với 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 2013 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 liên quan đến tranh chấp đất khi đã có giấy chứng nhận cấp cho hộ dân 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.

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 vì vậy, nhiều trường hợp không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp một số đương sự khi giải quyết tranh chấp.

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.

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.

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, em 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.

Trong quá trình thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình trạng vi phạm thời hạn giải quyết, cấp đất không đúng diện tích theo thực tế (thừa hoặc thiếu), không đúng đối tượng, xác định thời hạn, nguồn gốc sử dụng đất không chính xác; có trường hợp cấp giấy nhưng không có ranh giới, mốc giới cụ thể, không có trích đo vị trí thửa đất; xác định nghĩa vụ tài chính, miễn/giảm tiền đối với người sử dụng đất, thu phí, lệ phí liên quan chưa đúng quy định vẫn xảy ra nhiều.

Bên cạnh đó, việc thực hiện quy trình xét giao đất chưa thật sự công khai, minh bạch; hoạt động của hội đồng tư vấn xét cấp đất, xác định nguồn gốc đất tại một số nơi còn bất cập. Giữa quản lý, sử dụng đất của người dân trên thực tế với hồ sơ quản lý của cơ quan nhà nước chưa thống nhất làm phát sinh đơn thư khiếu nại, tố cáo, phản ánh về hành vi hành chính trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cá biệt có trường hợp cấp giấy làm phát sinh đơn thư khiếu nại, khởi kiện kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất. Tại nhiều nơi có tình trạng chính quyền đã cấp giấy chứng nhận sử dụng đất rừng cho hộ gia đình theo quy định pháp luật trước đây khi thực hiện các dự án về phát triển rừng (cấp bìա trắng để thực hiện dự án PAM từ năm 1993 trở về trước) sau đó cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác sử dụng đất (người thứ hai) nhưng không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trước đó nên đã xảy ra nhiều tranh chấp, yêu cầu về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng và đất rừng.

Chỉ tính từ năm 2011 đến nay, tòa án 2 cấp đã xét xử hủy 55 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ở cấp tỉnh trong số 59 vụ án hành chính, dân sự thụ lý đã chấp nhận hủy 33 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (60%).

Trách nhiệm và sự phối hợp của các cơ quan trong tiếp nhận, giải quyết, hướng dẫn, thẩm định hồ sơ, cung cấp thông tin về quá trình sử dụng đất có vai trò rất quan trọng.

Tuy nhiên, sự phối hợp này chưa tốt dẫn đến tình trạng sai sót, phải trả hồ sơ giữa các cấp khiến việc giải quyết kéo dài, người dân phải đi lại nhiều lần. Công tác xử lý, giải quyết những trường hợp tồn tại, những trường hợp vi phạm pháp luật đất đai như giao đất trái thẩm quyền, xây dựng trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định lại thiếu sự phối hợp giữa các phòng, ban chuyên môn cấp huyện và ủy ban nhân dân cấp xã.

Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký nhưng chưa giao đến hộ gia đình cá nhân còn nhiều, trong đó có nhiều nguyên nhân như: sai sót về số liệu, người sử dụng đất chưa có điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ...). Còn số lượng lớn hồ sơ đề nghị cấp giấy đối với hộ gia đình chưa được giải quyết do nguồn gốc đất phức tạp như đất lấn chiếm, đất tranh chấp, xây dựng nhà trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định, do thay đổi các quy định pháp luật liên quan về điều kiện được công nhận đất ở (giữa luật đất đai 2003 và luật 2013).

a.Vd: Trong trường hợp nhập sổ hộ khẩu nhờ: Trong trường hợp trên theo ý kiến của cá nhân sinh viên: Khi xảy ra tranh chấp đất giữa người trong gia đình và người (chưa nghĩ ra hướng giải quyết)

2.5. Quyền sử dụng đất của các thành viên gia đình thuộc sở hữu chung theo phần

Điều 212 BLDS năm 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình: *“Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận... Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần...”*.

Quy định vừa trích dẫn đã xác định QSDĐ của hộ gia đình thuộc hình thức sở hữu chung theo phần và việc xác định phần giá trị sử dụng của từng thành viên

đối với đất chung sẽ dựa theo nguồn gốc tài sản, công sức đóng góp, tạo lập tài sản của mỗi thành viên trong hộ gia đình đó.

Nhưng thực tế, việc xác định công sức đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình là rất khó khăn, nhất là với những trường hợp vợ chồng nhận QSDĐ khi được bố mẹ bên chồng hoặc bên vợ tặng cho chung hoặc được Nhà nước công nhận QSDĐ khi đã có con chung và con dưới 18 tuổi, còn sống phụ thuộc vào bố mẹ thì xác định sự đóng góp của người con đối với QSDĐ của hộ gia đình lại càng phức tạp hơn.

Bởi pháp luật về đất đai hiện hành quy định, người con cũng là một thành viên của hộ gia đình, có QSDĐ của hộ gia đình tại thời điểm được Nhà nước giao đất, công nhận QSDĐ. Nhưng theo quy định của BLDS hiện hành, trường hợp không xác định được công sức tạo lập, đóng góp hình thành khối tài sản chung thì coi như không có quyền gì đối với tài sản chung đó.

Vậy, liệu có mâu thuẫn với quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 không? BLDS năm 2015 xác định QSDĐ của hộ gia đình là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần chứ không phải sở hữu chung hợp nhất để tất cả các thành viên có phần bằng nhau và quyền quyết định ngang nhau đối với tài sản chung đó, trong khi đó, Luật Đất đai năm 2013 xác định QSDĐ cấp cho hộ gia đình là tài sản chung hợp nhất.

Khái niệm chủ thể sử dụng đất là “hộ gia đình” đã tồn tại ở nước ta hơn 25 năm (từ Luật Đất Đai 1993 tới nay) và cho đến trước thời điểm BLDS năm 2015 có hiệu lực thi hành chưa có bất kỳ quy định thành viên có công sức đóng góp, tạo lập khối tài sản chung là QSDĐ của hộ gia đình thì mới được ghi tên trên GCNQSDĐ cấp cho hộ, ngoại trừ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, quy định tên của các thành viên có QSDĐ trên GCNQSDĐ (khoản 5 Điều 6).

Tuy nhiên, Điều 1 Thông tư số 53/2017/TT-BTNMT ngày 04/12/2017 quy định: *“Ngưng hiệu lực thi hành khoản 5 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường... đến thời điểm có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về vấn đề này”*.

2.6. Những khó khăn và bất cập trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình.

Quy định pháp luật còn nhiều bất cập, lỗ hổng dẫn đến tình trạng khó khăn trong tiến trình giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp hộ gia đình đã được cấp sổ đỏ.

Thứ nhất, đất đai là một loại tài sản đặc biệt, Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho người dân và người có quyền sử dụng đất được quyền chuyển nhượng và thực hiện các quyền khác trên đất theo quy định của pháp luật. Yêu cầu viết tên các thành viên trong gia đình vào sổ đỏ sẽ làm phát sinh những rắc rối trong việc xác định ai là chủ sở hữu thực sự của tài sản này.

Căn cứ theo Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình thì “Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của bộ luật này và luật khác có liên quan. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận... Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần...”

Tuy nhiên, trong thực tế, việc xác định công sức đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình là rất khó khăn. Đặc biệt, trong trường hợp vợ chồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi đã có con chung và con dưới 18 tuổi, còn sống phụ thuộc vào bố mẹ thì xác định sự đóng góp của người con đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong tình huống này như thế nào? Vì theo quy định của pháp luật hiện hành thì trong trường hợp này, người con cũng là một thành viên của hộ gia đình, là đồng sở hữu chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Trường hợp không xác định được phần

giá trị tài sản thuộc quyền sử dụng của mỗi thành viên thì điều này lại mâu thuẫn với quy định của Bộ luật Dân sự khi xác định quyền sử dụng đất của hộ gia đình là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần chứ không phải sở hữu chung hợp nhất để tất cả các thành viên có phần bằng nhau và quyền quyết định ngang nhau đối với tài sản chung đó.

Thứ hai, quy định ghi tên các thành viên hộ gia đình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ gây khó khăn cho các bên trong quan hệ pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất. Khi hộ gia đình tiến hành các thủ tục pháp lý để thay đổi thông tin hoặc thực hiện quyền dân sự liên quan đến chuyển giao quyền sử dụng thì bắt buộc phải có xác nhận và có chữ ký của tất cả các thành viên có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giả sử, thời điểm đó các thành viên trong gia đình đang xung đột thì mỗi thành viên sẽ rất là khó để quyết định thực hiện quyền dân sự của mình đối với tài sản chung của hộ gia đình.

Thứ ba, theo yêu cầu của Thông tư 33 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình phải ghi đầy đủ thông tin theo giấy tờ nhân thân của từng thành viên trong hộ. Thông tin theo giấy tờ đó bao gồm cả mã số định danh cá nhân (được cấp vào thời điểm sinh ra) hoặc là số chứng minh nhân dân, số căn cước công dân trên thực tế.

Tuy nhiên, một khó khăn chung trong công tác quản lý hành chính tại nước ta nhiều năm qua là các giấy tờ hành chính chưa được cấp đồng bộ, triệt để trong đời sống toàn dân. Cụ thể, việc triển khai cấp mã số định danh cá nhân mới được thực hiện trong thời gian gần đây cho trẻ sơ sinh, còn căn cước công dân thì chỉ được cấp khi công dân đủ 14 tuổi.

Như vậy, yêu cầu ghi thông tin nhân thân của từng thành viên trong hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình sẽ gặp khó khăn nếu những thành viên hộ gia đình không có mã số định danh cá nhân, đồng thời cũng chưa đủ tuổi làm căn cước công dân. Trường hợp này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ ghi thông tin thành viên hộ như nào?

Thực tiễn thực hiện thủ tục đất đai tranh chấp khi hộ dân đã có sổ đỏ:

Trong suốt thời gian dài về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ghi nhận chủ sử dụng trên giấy chứng nhận đã mang đến nhiều cách hiểu khác nhau, do vậy, các giao dịch dân sự liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thực tế gặp nhiều khó khăn, và mang những rủi ro cao.

Cụ thể, trong giấy chứng nhận có từ thời bao cấp có ghi chữ “hộ”. Nguồn gốc là do thực hiện chính sách nhường cơm sẻ áo, giao đất theo bình quân nhân khẩu, cụ thể là trong hộ khẩu có bao nhiêu người từ 15 tuổi trở lên thì được giao đất. Từ đó, người có hộ khẩu thường được hiểu là thành viên của hộ gia đình, nhận thức này vẫn còn tồn tại cho đến nay. Các văn bản pháp luật về hộ gia đình thì chưa quy định rõ ràng nên khi xảy ra tranh chấp việc giải quyết gặp rất nhiều khó khăn không chỉ cho người dân, người hỗ trợ pháp lý mà cả cơ quan tiến hành tố tụng.

Quy định về quyền sở hữu của hộ gia đình có sự mâu thuẫn giữa các quy định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 với Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013(khoản 3 điều 43 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai) thì cá nhân chủ hộ giao dịch tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình phải có được sự đồng ý của các thành viên trong hộ nếu không giao dịch đó sẽ vô hiệu; còn theo Bộ luật Dân sự (Điều 106, 107, 109) quy định người đại diện hộ gia đình xác lập giao dịch vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình.

Trong trường hợp vì lợi ích chung của các thành viên trong hộ, chủ hộ đã đứng ra xác lập giao dịch nhưng có thành viên không đồng ý dẫn đến xảy ra tranh chấp yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu. Hiện nay, chưa có văn bản pháp luật nào quy định rõ căn cứ vào giấy tờ gì hoặc dựa vào tiêu chí nào để xác định chính xác số lượng thành viên trong một hộ sử dụng đất.

Hầu hết, khi giải quyết các tranh chấp đất hiện nay Tòa án đều căn cứ vào sổ hộ khẩu, tuy nhiên sổ hộ khẩu gia đình chỉ sử dụng cho mục đích đăng ký để quản lý nhân khẩu thường trú của hộ gia đình.

Khi thực hiện giải quyết tranh chấp với quyền sử dụng đất được cấp GCN có ghi chữ “hộ”, có tình trạng phải đưa tất cả những người trong hộ khẩu vào việc tham gia vụ án, trong khi đó, có những người chỉ là nhập hộ khẩu nhờ, và không có bất cứ liên quan gì đến việc quản lý, tôn tạo mảnh đất và tài sản trên đất đất.

Trong quá trình thực hiện việc cấp GCNQSD đất, tình trạng vi phạm thời hạn giải quyết, cấp đất không đúng diện tích theo thực tế (thừa hoặc thiếu), không đúng đối tượng, xác định thời hạn, nguồn gốc sử dụng đất không chính xác; có trường hợp cấp giấy nhưng không có ranh giới, mốc giới cụ thể, không có trích đo vị trí thửa đất; xác định nghĩa vụ tài chính, miễn/giảm tiền đối với người sử dụng đất, thu phí, lệ phí liên quan chưa đúng quy định vẫn xảy ra nhiều.

Tại nhiều nơi có tình trạng chính quyền đã cấp GCNQSD đất rừng cho hộ gia đình theo quy định pháp luật trước đây khi thực hiện các dự án về phát triển rừng (cấp bì trắng để thực hiện dự án PAM từ năm 1993 trở về trước) sau đó cấp lại GCNQSD đất cho người khác sử dụng đất (người thứ hai) nhưng không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trước đó nên đã xảy ra nhiều tranh chấp, yêu cầu về hủy giấy CNQSD rừng và đất rừng.

Chỉ tính từ năm 2011 đến nay, tòa án 2 cấp đã xét xử hủy 55 giấy CNQSD đất, ở cấp tỉnh trong số 59 vụ án hành chính, dân sự thụ lý đã chấp nhận hủy 33 giấy CNQSD đất (60%).

Trách nhiệm và sự phối hợp của các cơ quan trong tiếp nhận, giải quyết, hướng dẫn, thẩm định hồ sơ, cung cấp thông tin về quá trình sử dụng đất có vai trò rất quan trọng. Tuy nhiên, sự phối hợp này chưa tốt dẫn đến tình trạng sai sót, phải trả hồ sơ giữa các cấp khiến việc giải quyết kéo dài, người dân phải đi lại nhiều lần.

Trên đây chỉ là một vài khó khăn vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình trên thực tiễn.

Bên cạnh đó những thủ tục rườm rà, thiếu sự linh hoạt, cách thức quản lý đất đai yếu kém là những nguyên nhân sâu xa khác dẫn đến tình trạng tranh chấp đất đai ngày càng nhiều và quá trình giải quyết tranh chấp gặp nhiều khó khăn.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Nói tóm lại những vấn đề trong chương 2 bài viết này đã nêu ra những hạn chế ở các quy định liên quan đến trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp trong các trường hợp tranh chấp đất đai khi đã có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình. Cũng như cho ta thấy được những vấn đề phát sinh mà pháp luật chưa kịp điều chỉnh hoặc chưa bao quát hết.

Bên cạnh đó, một số quy định đã có nhưng còn chung chung, chưa cụ thể hoặc không phù hợp với thực tiễn. Những vấn đề trên đã khiến cho việc áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Từ những khó khăn, vướng mắc đó đưa ra kiến nghị và giải pháp sửa đổi hoàn thiện pháp luật cụ thể ở chương 3.

CHƯƠNG 3**GIẢI PHÁP HẠN CHẾ TRANH CHẤP VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CẤP CHO HỘ GIA ĐÌNH****3.1. Giải pháp hạn chế tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.**

Trước đây, do đặc điểm và hoàn cảnh lịch sử nên trong một số thời điểm nhất định, Nhà nước đã quy định giao đất cho hộ gia đình để lao động, sản xuất và sinh sống. Diễn hình như giai đoạn khi mô hình hợp tác xã sản xuất nông nghiệp tan rã, Nhà nước đã giao khoán đất cho hộ gia đình xã viên và một số đối tượng khác theo bình quân nhân khẩu (Nghị định số 67-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp), trên cơ sở đó công nhận QSDĐ của hộ gia đình.

Ngoài ra, có giai đoạn ở nước ta, một số địa phương có chính sách giãn dân nên các địa phương cũng giao đất ở cho hộ gia đình theo nhân khẩu. Tại thời điểm hiện nay, những chính sách này đã hết hiệu lực và hộ gia đình cũng không còn là chủ thể sử dụng đất phổ biến được Nhà nước giao đất, cho thuê đất như trước đây.

Vì vậy, việc sửa đổi quy định của Luật Đất đai 2013 theo hướng ngừng cấp mới GCNQSDĐ cho hộ gia đình là thực sự cần thiết. Từ đó sẽ góp phần giảm thiểu phát sinh các tranh chấp liên quan đến chế định pháp lý này.

Hiện tại, để tạo sự thống nhất về nhận thức và áp dụng pháp luật của các cơ quan áp dụng pháp luật giải quyết hệ quả của việc một số hộ gia đình trước đây đã từng được Nhà nước giao đất và cấp GCNQSDĐ.

Theo đó, những thành viên của hộ có tên tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ thì được pháp luật bảo vệ quyền lợi đối với tài sản chung này, mặc dù có thể thành viên đó không có công sức tạo lập mà chỉ có công sức làm tăng giá trị QSDĐ của hộ, nếu được như vậy, chắc chắn sẽ giảm thiểu khiếu nại, khiếu kiện tranh chấp đất

đại của các thành viên hộ gia đình vốn được xác định là những tranh chấp rất phức tạp và kéo dài.

Về quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013, để khắc phục những bất cập nêu trên, cần có quy định hướng dẫn xác định cụ thể thành viên hộ gia đình sử dụng đất khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ lần đầu tiên cho hộ và được cùng ghi tên trên GCNQSDĐ đó.

Để khắc phục những bất cập do quy định của pháp luật chưa thật đầy đủ, thống nhất cộng với nhận thức chưa rõ về quyền, nghĩa vụ cá nhân đối với tài sản trong khái niệm hộ gia đình, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm hướng dẫn, giải thích cụ thể những quy định của pháp luật để họ hiểu và kê khai chính xác tên người có QSDĐ được ghi trên GCNQSDĐ.

Đối với tộc họ có quá đông thành viên thì có thể căn cứ vào ý chí của tộc họ thể hiện trong biên bản họp của hội đồng tộc họ, nhất trí cho một hoặc một số thành viên trong tộc họ là người đại diện theo ủy quyền thay tộc họ đứng tên trong GCNQSDĐ của tộc họ.

Những GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình thì cần thiết phải đính chính bổ sung chủ sử dụng đất từ hộ gia đình sang các cá nhân là thành viên, nghĩa là ghi đủ tên các thành viên của hộ hoặc ghi một hay một số cá nhân là chủ sử dụng đất thực sự khi có đủ căn cứ chứng minh nguồn gốc đất đó do cá nhân được chuyển nhượng, chia tách hoặc do thừa kế, tặng cho riêng.

Với những giấy chứng nhận đang trong quá trình xét cấp thì chỉ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình khi các thành viên trong hộ sử dụng đất cùng làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho hộ, có xác nhận của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Đây sẽ là căn cứ xác thực để người dân có thể thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và cơ quan tòa án có thể xác định chính xác số lượng thành viên trong hộ sử dụng đất khi giải quyết tranh chấp. Trường hợp đất đã cấp cho hộ gia đình mà một trong các thành viên trong hộ muốn tách ra một thửa riêng bằng văn bản thỏa thuận phân chia QSDĐ thì diện tích đất còn lại phải xác định rõ thuộc quyền sử dụng của những cá nhân nào trong các thành viên còn lại trong hộ.

Về mặt pháp lý:

a. Cải cách lại đường lối pháp luật và hoàn thiện pháp luật.

Khẳng định rõ quan điểm: đối với tài sản chung của hộ gia đình, chỉ những thành viên có công sức đóng góp, tạo lập tài sản thì mới được ghi tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản đó.

Việc bổ sung tên các thành viên khác trong hộ trên Giấy chứng nhận tuy giúp xác định tư cách chủ thể rõ ràng, minh bạch hơn nhưng mặt khác cũng làm phát sinh thêm các rắc rối về thủ tục hành chính như đã phân tích ở trên, đồng thời làm hạn chế quyền sử dụng đất của những người chủ sở hữu có đóng góp chính trong việc gây dựng tài sản (chủ hộ).

Ngày 14/10/2021, tại Hà Nội, Bộ trưởng Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp về sửa đổi Luật Đất đai. Cùng dự có Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa, Thứ trưởng Lê Minh Ngân, Tổng cục Quản lý đất đai, Vụ Pháp chế, Thanh tra Bộ, Viện Chiến lược, chính sách tài nguyên và môi trường.

Phó Tổng Cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai Đoàn Thị Thanh Mỹ cho biết, thời gian qua, Tổng cục bám sát kế hoạch sửa đổi Luật Đất đai và Kế hoạch triển khai tổng kết Nghị quyết 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương để tổng kết thi hành Luật, rà soát các mâu thuẫn chồng chéo trong hệ thống pháp luật, tổng hợp các chủ trương mới của Đảng, các ý kiến đề nghị sửa đổi của các Bộ, ngành, địa phương, của cử tri, nhân dân, doanh nghiệp để sửa đổi bổ sung 11 nhóm chính sách. Đồng thời, Tổng cục xây dựng kế hoạch chi tiết để tham vấn, khảo sát, lấy ý kiến chuyên sâu về một số quy định của Luật.

Đánh giá cao tinh thần chủ động của các Thứ trưởng, nỗ lực, quyết tâm của Tổng cục, Bộ trưởng Trần Hồng Hà yêu cầu việc sửa đổi Luật Đất đai lần này cần phải đảm bảo đồng bộ, có tính dự báo, tầm nhìn dài hạn, khả thi cao, tạo hành lang pháp lý ổn định cho công tác quản lý, cũng như vận hành của các quan hệ kinh tế, dân sự về đất đai, bảo đảm quốc phòng an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu theo nguyên tắc Luật Đất đai là luật cơ bản điều chỉnh thống nhất các quan hệ đất đai.

Đồng thời, thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật còn tồn tại, vướng mắc, chưa phù hợp với thực tiễn; bổ sung các vấn đề mới nảy sinh trong thực tiễn. Cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính, chuyển đổi số, vận hành hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia tập trung, thống nhất, đa mục tiêu, tích hợp, liên thông. Thực hiện thống nhất quản lý, phân công, phân cấp đi đôi với đảm bảo điều kiện tổ chức thực thi, thanh tra, kiểm tra, giám sát và kiểm soát quyền lực.

Đặc biệt, phải nghiên cứu đổi mới hệ thống quy hoạch, thống nhất từ Trung ương tới địa phương, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước, hài hòa giữa mục tiêu phát triển và bảo vệ, bảo tồn, dựa trên tiềm năng, khả năng cung ứng của hệ sinh thái tự nhiên, tối ưu hóa về hiệu quả, trên cơ sở phân tích, đánh giá đầy đủ chi phí lợi ích về kinh tế, xã hội, môi trường, yêu cầu về quốc phòng, an ninh; bảo đảm công bằng giữa các thể hệ, giữa các chủ thể.

Hoàn thiện các quy định để phát huy, giải phóng. Quy định rõ quyền hạn, trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để thúc đẩy thương mại hóa giá trị quyền sử dụng đất phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đảm bảo tiếp cận đất đai minh bạch, công bằng, cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Bộ trưởng yêu cầu Tổng cục Quản lý đất đai sớm hoàn thiện hồ sơ, tổ chức tham vấn lấy ý kiến các bên về các chính sách mới, các nội dung còn có ý kiến khác nhau, tham vấn các đối tượng chịu tác động, các nhà khoa học, các nhà quản lý, các Bộ, ngành địa phương trước khi báo cáo Ban soạn thảo.

b. Thống nhất quy định rõ ràng và điều khoản cụ thể về các trường hợp khi xảy ra tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Để giải quyết hệ quả của việc một số hộ gia đình trước đây đã từng được nhà nước giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ, Nhà nước có điều luật chuyển tiếp để vẫn công nhận những trường hợp trên.

Theo đó, những thành viên của hộ có tên trên quyết định giao đất trước đây thì được quyền có tên trong Giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình. Đối với các trường hợp cấp mới kể từ khi Luật Đất đai 2013 được sửa đổi, không nên dùng khái niệm là hộ gia đình đứng ra nhận chuyển quyền sử dụng đất nữa.

Khi đó, nếu là tài sản chung của hai vợ chồng thì cấp giấy cho hai vợ chồng, nếu là tài sản cá nhân thì cấp cho cá nhân. Sửa đổi này giúp đơn giản, minh bạch hóa thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cũng giảm thiểu các tranh chấp đất đai của các thành viên hộ gia đình – vốn được xác định là những tranh chấp rất phức tạp và khó giải quyết.

Để giải quyết bất cập này, gần đây, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định việc ghi tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) hộ gia đình, Theo Thông tư 33, để trở thành thành viên hộ gia đình sử dụng đất phải đảm bảo ba yếu tố:

(1) Là những người trong hộ gia đình có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình;

(2) Đang sống chung trong hộ gia đình;

(3) Có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Như vậy, về cơ bản các yếu tố này vẫn đồng nhất với hai dấu hiệu để xác định tư cách thành viên hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Bộ luật Dân sự 2015 đã xác định quyền sử dụng đất của hộ gia đình thuộc hình thức sở hữu chung theo phần và việc xác định phần giá trị sử dụng của từng thành viên đối với đất chung sẽ dựa theo nguồn gốc tài sản, công sức đóng góp, tạo lập tài sản của mỗi thành viên trong hộ gia đình đó.

c. Cứng rắn trong công tác cán bộ khi xử lý các trường hợp xảy ra tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình:

Đối với các trường hợp khi xảy ra tranh chấp đất đai của hộ gia đình khi đã có giấy chứng nhận, các cán bộ và những người có quyền hạn xử lý vụ án cần có những biện pháp cứng rắn cụ thể và nhanh gọn. Đề tìm ra phương hướng giải quyết các trường hợp trên cũng như thể hiện được sự chuyên nghiệp. Đề giúp người dân có sự yên lòng và niềm tin vào công tác và cách làm việc của các cán bộ nhà nước.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

Về mặt xã hội

a. Tuyên truyền pháp luật và các quy định về các trường hợp khi xảy ra tranh chấp đất đai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình đến mọi nhà và cho toàn xã hội:

Thực hiện những chủ trương của Đảng và Nhà nước về phổ biến giáo dục pháp luật và các quy định về trường hợp khi xảy ra tranh chấp đất đai nói trên trong những năm qua, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận sau đây:

Một là, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đã có được cơ sở pháp lý vững chắc cho việc triển khai các hoạt động, đặc biệt là các hoạt động phối hợp của các cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị trong hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật cho cán bộ và các tầng lớp nhân dân. Hoạt động của Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật các cấp mà ngành Tư pháp là nòng cốt đã phát huy được sức mạnh tổng hợp của các tổ chức đoàn thể xã hội và toàn dân.

Hai là, các hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật dần dần đi vào nề nếp theo kế hoạch, chương trình cụ thể với nhiều hình thức, biện pháp thực hiện phù hợp với từng nhóm đối tượng được phổ biến, giáo dục pháp luật về tranh chấp đất

đai và các trường hợp tranh chấp đất đai khi có giấy chứng nhận đã được cấp cho hộ gia đình. Nhiều hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật đã được triển khai đồng bộ và mạnh mẽ trên nhiều địa bàn, nhân dân ngày càng có điều kiện tìm hiểu luật đất đai.

Ba là, đội ngũ cán bộ làm công tác phổ biến, giáo dục pháp luật từng bước được xây dựng, củng cố. Bên cạnh đội ngũ cán bộ chuyên trách của ngành tư pháp, đã thu hút được một lực lượng đông đảo báo cáo viên, tuyên truyền viên, cộng tác viên tham gia.

b. Phổ biến pháp luật về các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình:

Các hình thức phổ biến, giáo dục pháp luật về các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ngày càng phong phú, đa dạng và thiết thực với người dân hơn như: Tuyên truyền miệng; biên soạn tài liệu phổ thông dưới dạng hỏi đáp pháp luật, tình huống pháp luật; đưa pháp luật vào giảng dạy trong trường học; tuyên truyền pháp luật trên các phương tiện thông tin đại chúng; xây dựng câu lạc bộ pháp luật; tủ sách pháp luật xã, phường, thị trấn, cơ quan, doanh nghiệp, trường học; thi tìm hiểu pháp luật; tuyên truyền pháp luật thông qua hoạt động hoà giải ở cơ sở, thông qua tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý, thông qua các phiên toà xét xử công khai, lưu động... đã và đang được triển khai mạnh mẽ.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

1. Xây dựng hệ thống pháp luật Việt Nam đảm bảo đồng bộ; trong đó, các luật phải đảm bảo phù hợp giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình với Luật Đất đai, khắc phục tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo đặt biệt trong trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình và giữa các luật với Luật Đất đai.

2. Tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp cho hộ gia đình.

3. Đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ, công bằng và kịp thời trong bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là trong trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai khi có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình. Làm tốt công tác xử lý các vụ kiện và tranh chấp đất để vừa đảm bảo nguồn thu cho Nhà nước và đảm bảo quyền lợi cho người dân theo đúng quy định của pháp luật.

4. Thành lập các Tổ công tác giúp cho các địa phương trên địa bàn tỉnh nắm tình hình hoạt động giải quyết của địa phương, đơn vị; tháo gỡ những khó khăn trong nhận thức, trong trình tự, thủ tục giải quyết các vụ việc cụ thể; hỗ trợ đối với các dự án đất đai đang triển khai, thực hiện tại các địa phương. Tăng cường mối quan hệ phối hợp giữa các ngành, các cấp trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, qua đó học tập và rút kinh nghiệm lẫn nhau trong công tác thực tiễn để nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả công tác.

5. Triển khai cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích đo địa chính có tọa độ; làm tốt công tác đăng ký biến động, cập nhật hồ sơ địa chính; quan tâm đẩy mạnh thực hiện công tác điều tra cơ bản về đất đai; hoàn thành nhiệm vụ kiểm kê đất đai giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình theo đúng tiến độ yêu cầu.

6. Hoàn thành việc kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai. Kiểm tra, rà soát việc thực hiện quy định về việc thành lập Văn phòng đăng ký giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình. Tổ chức phát triển quỹ đất nhằm phát hiện kịp thời những khó khăn, vướng mắc ở địa phương, ban hành quy định nhằm hoàn thiện hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình.

7. Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách xử lý giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình trong lĩnh vực đất đai nhằm góp phần cải thiện yêu cầu của người dân; thực hiện rà soát, công bố công khai các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai cũng như giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình theo quy định.

8. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát thi hành Luật Đất đai và

xử lý các vi phạm pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình, đặc biệt triển khai xây dựng hệ thống theo dõi, đánh giá tình hình xử lý, sử dụng giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình theo quy định của Luật Đất đai; tăng cường công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo để đảm bảo an ninh chính trị; chuyển giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình sang hệ thống cơ quan có chuyên môn giải quyết để đảm bảo khách quan, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể liên quan đến quản lý, sử dụng đất tiếp tục tổ chức việc tiếp nhận thông tin phản ánh vi phạm và công khai các vi phạm theo quy định của pháp luật.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Từ những phân tích ở trên cho thấy, có sự tồn tại của ba hệ thống đăng ký tiêu biểu với sự thừa nhận ba mức độ ý nghĩa khác nhau của việc đăng ký đất đai. Điều này cho phép suy luận khả năng tồn tại ba mức độ giá trị pháp lý của giấy chứng nhận đất với quyền đã đăng ký ở Việt Nam, sự thừa nhận giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình chưa dựa trên nền tảng đó, cũng như chưa quan tâm tới các nhân tố đó nên đang cần phải có một sự thay đổi.

Để nâng cao hiệu quả giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai trong trường hợp có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình, đòi hỏi phải hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về tố tụng và nội dung, thực hiện tốt, đầy đủ, đồng bộ, thường xuyên những giải pháp nêu trên trong một thời gian nhất định chắc chắn sẽ nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai nói chung và trong trường hợp đất đã có giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình nói riêng.

KẾT LUẬN

Trong giai đoạn phát triển của xã hội hiện nay, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội thì số lượng các vụ án tranh chấp đất đai trong các trường hợp giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình ngày càng nhiều và phức tạp hơn. Từ thực tế đó, đòi hỏi ngày càng cao tính chặt chẽ, minh bạch, rõ ràng của các quy định pháp luật.

Đồng thời những ưu điểm và hạn chế phân tích ở trên cho thấy, chúng ta chưa hội đủ các tiền đề cần thiết để thừa nhận việc đăng ký có ý nghĩa xác lập quyền nên cũng không thể thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bằng chứng tuyệt đối và duy nhất để chứng minh ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Tuy nhiên, chúng ta hoàn toàn có thể xây dựng trong luật đất đai quy tắc suy đoán về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Một quy định như thế có tác dụng hạn chế những vụ kiện tiến hành tùy thích, chỉ nhằm mục đích gây rối loạn cuộc sống đang bình yên của người khác.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Luật Hôn nhân và gia đình 2014

Luật đất đai 2013

Bộ luật Dân sự 2015

Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Nghị quyết 19-NQ/TW

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT

Danh mục các Website tham khảo:

1. <https://stp.quangbinh.gov.vn/3cms/quy-dinh-cua-phap-luat-ve-tranh-chap-dat-dai.htm>
2. <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/39412/huong-dan-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai-khi-khong-co-so-do>
3. <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/tranh-chap-dat-dai-567-23380-article.html>
4. <https://luatminhkhue.vn/so-do-ghi-ten-ho-gia-dinh-va-nhung-dieu-can-biet.aspx>
5. <https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/dat-ho-gia-dinh-567-35273-article.html>