

KHÁI NIỆM TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

Lê Thị Bích Chi^{a*}

^aKhoa Luật, Trường Đại học Đà Lạt, Lâm Đồng, Việt Nam

Lịch sử bài báo

Nhận ngày 31 tháng 10 năm 2014

Chỉnh sửa ngày 14 tháng 05 năm 2016 | Chấp nhận đăng ngày 18 tháng 10 năm 2017

Tóm tắt

Tranh chấp đất đai hiện nay diễn ra rất phổ biến, có nhiều yếu tố phức tạp, phát sinh trong nhiều quan hệ pháp luật có liên quan như thừa kế, ly hôn, hợp đồng... nhưng trình tự, thủ tục giải quyết còn chưa thống nhất, do có nhiều quan điểm về khái niệm tranh chấp đất đai. Vì vậy, việc làm rõ nội hàm của khái niệm này cần thiết, có ý nghĩa thực tiễn sâu sắc, có tính quyết định trong việc xác định cơ quan có thẩm quyền và trình tự, thủ tục giải quyết, tránh tình trạng khiếu kiện đông người, vượt cấp, kéo dài, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội. Trên cơ sở nghiên cứu khái quát tình hình thụ lý và giải quyết tranh chấp đất đai những năm gần đây, quy định pháp luật qua các thời kỳ cũng như quan điểm của nhiều nhà khoa học về khái niệm tranh chấp đất đai, tranh chấp quyền sử dụng đất... chúng tôi đưa ra quan điểm cá nhân về các khái niệm này.

Từ khoá: Khái niệm tranh chấp đất đai; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp tài sản gắn liền với đất.

1. TÌNH HÌNH THỤ LÝ VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY

Luật Đất đai năm 2013 (Luật số 45/2013/QH13) được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014, thay thế Luật Đất đai năm 2003 (Luật số 13/2003/QH11). Thực hiện công tác rà soát tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2003, chuẩn bị cho việc ban hành Dự án Luật Đất đai năm 2013.

Báo cáo của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, từ 01/7/2004 đến 30/8/2010, Tòa án các cấp đã thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm 307.912 vụ việc dân sự, trong đó số vụ việc tranh chấp liên quan đến đất đai là 69.806 vụ việc (chiếm 22.70%). Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật trong giải quyết

khieu nại, tố cáo của công dân đối với các quyết định hành chính về đất đai của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đến tháng 11/2012, trong 528 vụ việc tồn đọng kéo dài có 509 vụ khieu nại, 19 vụ tố cáo. Khiếu nại về đất đai là 422 vụ việc (chiếm 79.9%), trong đó bồi thường giải phóng mặt bằng, dự án thu hồi đất là 217 vụ việc (chiếm 51%); Tranh chấp đất đai 115 vụ việc (chiếm 27%); Đòi lại đất cũ 78 vụ việc (chiếm 18%) và các khiếu nại khác có liên quan về đất đai như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thu hồi giấy phép 12 vụ việc; Khiếu nại về nhà ở 42 vụ việc (chiếm 7.9%). Có những vụ việc kéo dài trên 20 năm, đã qua nhiều cấp, nhiều ngành và hầu hết đều có tới 03 đến 04 quyết định giải quyết hành chính nhưng do không thỏa mãn với quyết định nên người dân tiếp tục khiếu kiện lên cấp cao hơn. Nội dung khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực quản lý đất đai chủ yếu tập trung vào các quyết định hành chính về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (chiếm 70%); Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (chiếm 20%); Về cấp, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chiếm 10%). Trong tổng số quyết định hành chính về đất đai bị khiếu nại, tố cáo thì tỷ lệ khiếu nại, tố cáo đúng và có đúng, có sai chiếm 47.8%. Trong số các vụ được đưa ra xét xử tại Tòa án thì tỷ lệ khởi kiện đúng và đúng một phần chiếm 19.5%. (Nguyễn & Thảo, 2014, đ. 2).

Trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, từ ngày 01/10/2010 đến ngày 30/9/2014, tình hình thụ lý và giải quyết các vụ việc dân sự sơ thẩm như trong Bảng 1.

Bảng 1. Bảng thống kê các vụ việc dân sự sơ thẩm từ năm 2011 đến năm 2014

Thời gian	Tổng số vụ việc dân sự phải giải quyết								
	Các vụ án tồn đọng năm trước		Tỷ lệ việc đất đai (%)	Các vụ án mới thụ lý		Tỷ lệ việc đất đai (%)	Tổng số		Tỷ lệ việc đất đai (%)
	Tổng số án dân sự	Loại việc đất đai		Tổng số án dân sự	Loại việc đất đai		Tổng số án dân sự	Loại việc đất đai	
Năm 2011	475	193	40.63	1569	246	15.68	2044	439	21.48
Năm 2012	465	212	45.59	1573	199	12.65	2038	411	20.17
Năm 2013	532	237	44.55	1553	240	15.45	2085	477	22.88
Năm 2014	459	238	51.85	1622	220	13.56	2081	458	22.01

Nguồn: Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (2011, 2012, 2013, 2014)

Qua các số liệu trên cho thấy, tranh chấp trong lĩnh vực đất đai là một vấn đề phức tạp, chiếm một tỷ lệ rất lớn so với các tranh chấp khác phát sinh trong công tác quản lý nhà nước về mọi mặt, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế đất nước, ổn định xã hội.

Dưới góc độ pháp lý, việc giải quyết các tranh chấp phát sinh trong thực tiễn không thể có hiệu quả nếu không có định nghĩa chính xác, khoa học về khái niệm tranh chấp vì khi đó không thể xác định cơ quan có thẩm quyền giải quyết cũng như xây dựng trình tự, thủ tục, cơ chế giải quyết tranh chấp phù hợp. Vì vậy việc làm rõ nội hàm của khái niệm tranh chấp đất đai là cần thiết, có ý nghĩa thực tiễn sâu sắc, hạn chế tình trạng khiếu kiện đông người, vượt cấp, kéo dài, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội.

2. KHÁI NIỆM TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI QUA CÁC THỜI KỲ

Thực tiễn cuộc sống tồn tại nhiều loại tranh chấp khác nhau, tùy theo lĩnh vực phát sinh mà nó có thể được gọi là tranh chấp dân sự, tranh chấp thương mại hay tranh chấp hành chính... Trong quan hệ quản lý nhà nước về đất đai có thể phát sinh tranh chấp đất đai, đó có thể là tranh chấp giữa cơ quan quản lý nhà nước về đất đai với người sử dụng đất hoặc có thể là tranh chấp giữa những người sử dụng đất với nhau.

Theo Từ điển tiếng Việt phổ thông, “tranh chấp là đấu tranh, giằng co khi có ý kiến bất đồng thường là trong vấn đề quyền lợi giữa 2 bên” (Viện Ngôn ngữ học, 2002). Vậy, tranh chấp đất đai là gì? Thuật ngữ tranh chấp đất đai đã được sử dụng theo Luật Đất đai năm 1987 (tại các điều luật là Điều 9, Điều 21, Điều 22), Luật Đất đai năm 1993 (Điều 38, Điều 40) nhưng chưa được giải thích chính thức, mà chủ yếu là chỉ được hiểu ngầm qua các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và các tranh chấp khác có liên quan đến quyền sử dụng đất (Luu, 2006). Ví dụ, Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 quy định:

2-Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì do Ủy ban nhân dân giải quyết theo quy định sau đây:

- Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết các tranh chấp giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau, giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức, giữa tổ chức với tổ chức nếu các tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình;
- 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.

3-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 (Quốc hội, 1993, tr. 536).

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004 (thay thế Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001) lần đầu tiên tại Khoản 26, Điều 4 đã định nghĩa: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”.

Khái niệm này đã được đón nhận với nhiều nhận thức và cảm xúc khác nhau, bởi đây là một khái niệm có nội hàm tương đối rộng và cũng không mấy rõ ràng. Theo khái niệm này, đối tượng tranh chấp trong tranh chấp đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nhưng, đây là tranh chấp tổng thể các quyền và nghĩa vụ hay chỉ là tranh chấp từng quyền và nghĩa vụ “đơn lẻ” của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định, hay bao gồm cả tranh chấp những quyền và nghĩa vụ mà người sử dụng đất có được khi tham gia vào các quan hệ pháp luật khác cho đến nay vẫn chưa được chính thức xác định. Bên cạnh đó, chủ thể

tranh chấp vốn được gọi là “hai hay nhiều bên” cũng không được định danh về loại chủ thể: Chỉ là người sử dụng đất hay tất cả các chủ thể có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong quan hệ tranh chấp đất đai? (Luu, 2006, tr. 3).

Theo giáo trình của Trường Đại học Luật Hà Nội (2008, tr. 455) thì:

Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai... các chủ thể tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai.

Một quan điểm khác cho rằng:

Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể (sử dụng đất) trong việc xác định ai là người có quyền sử dụng đối với một (hoặc những) thửa đất nhất định...tranh chấp đất đai có thể bao hàm cả các tranh chấp về địa giới giữa các đơn vị hành chính. (Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 2012, tr. 357-358).

Hoặc:

Tranh chấp đất đai là mọi tranh chấp phát sinh trong quan hệ đất đai bao gồm tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất, tranh chấp liên quan đến địa giới hành chính... Quan điểm này được nhiều cơ quan có thẩm quyền giải quyết chấp nhận, vì Điều 136 Luật Đất đai năm 2003... (Trương, 2013, đ. 3).

Tuy định nghĩa tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 gây ra nhiều rối rắm trong cách hiểu và áp dụng pháp luật trên thực tế nhưng Khoản 24, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 lại tiếp tục giữ nguyên cách quy định như trên, chỉ có sự thay đổi về cách sử dụng thuật ngữ: “*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 nói, cách định

nghĩa này không mang tính khoa học vì dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau về chủ thể, đối tượng và mục đích giải quyết tranh chấp.

Bên cạnh Khoản 24, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 có một số quy định khác liên quan đến nội hàm của khái niệm tranh chấp đất đai như Khoản 14, Điều 22 quy định một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai là “Giải quyết tranh chấp về đất đai; Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai”; Điều 203 quy định Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai (có thể thuộc về Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân...). Theo các quy định này, có thể khẳng định, các chủ thể tham gia tranh chấp đất đai chỉ bao gồm những người sử dụng đất và như vậy, chúng tôi cho rằng, tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính không phải là loại tranh chấp đất đai được đề cập tại Khoản 26, Điều 4, Luật Đất đai năm 2003 cũng như Khoản 24, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, chủ thể tranh chấp đất đai theo Khoản 24, Điều 3 và Điều 203, Luật Đất đai năm 2013 phải là người sử dụng đất nhưng các chủ thể tranh chấp địa giới hành chính không phải là người sử dụng đất;

Thứ hai, đây không phải là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất mà là tranh chấp về phân định địa giới hành chính giữa các địa phương trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai;

Thứ ba, Luật Đất đai năm 2013 không sử dụng thuật ngữ “tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính” như Luật Đất đai năm 2003 mà sử dụng thuật ngữ “tranh chấp địa giới hành chính”, việc sử dụng thuật ngữ này là hợp lý hơn. Vì vậy, luật mới không quy định thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp địa giới hành chính trong Chương 13 về giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai mà quy định ở Chương Địa giới hành chính và điều tra cơ bản về đất đai (Chương 3, Khoản 4, Điều 29).

Nếu như Luật Đất đai năm 2003 (Điều 135 và Điều 136) sử dụng cả hai khái niệm “tranh chấp đất đai” và “tranh chấp về quyền sử dụng đất” thì Luật Đất đai năm 2013 sử dụng khái niệm “tranh chấp đất đai” và “tranh chấp về tài sản gắn liền với đất”. Chúng tôi đồng ý với quan điểm về tranh chấp đất đai ở nước ta theo quy định của pháp

luật chỉ có thể hiểu là tranh chấp quyền sử dụng đất của Luru (2006), có đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và có mục đích là xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai (Trần, 2009) vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, ở nước ta, “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” và “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất” (Điều 4, Luật Đất đai năm 2013). Nói cách khác, người sử dụng đất hợp pháp ở nước ta chỉ có quyền sử dụng mà không có quyền sở hữu đất đai;

Thứ hai, theo quan điểm của Trần (2009) thì nếu suy luận theo Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003, chúng ta thấy có một sự tương đồng giữa hai thuật ngữ “tranh chấp đất đai” và “tranh chấp về quyền sử dụng đất”;

Thứ ba, nhìn tổng thể các quy định của pháp luật đất đai kể từ Luật Đất đai năm 1987 đến Luật Đất đai năm 2003, theo Luru (2006) thì các thuật ngữ tranh chấp đất đai và tranh chấp quyền sử dụng đất đã được sử dụng như những thuật ngữ thay thế nhau, cụ thể như sau:

Điều 21, Luật Đất đai năm 1987 quy định: “Các tranh chấp về quyền sử dụng đất đai do Ủy ban nhân nơi có đất đai bị tranh chấp giải quyết theo quy định dưới đây:

1- Ủy ban nhân dân xã, thị trấn giải quyết các tranh chấp đất đai giữa cá nhân với cá nhân...”.

Hoặc Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “1- Nhà nước khuyến khích việc hoà giải các tranh chấp đất đai trong nhân dân... 2- Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ...”.

Hoặc Điều 136, Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: 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 ...;

2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”

Đồng thời, Công văn số 116/2004/KHXX ngày 22/7/2004 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 đã sử dụng thuật ngữ “tranh chấp về quyền sử dụng đất” 06 lần, “tranh chấp quyền sử dụng đất” 02 lần, “tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất” 01 lần...

Thứ tư, Khoản 1, Điều 2, Dự thảo 1.2, Thông tư liên tịch của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp năm 2014 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Đất đai năm 2013 về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai cũng quy định: “Tranh chấp đất đai phải hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quy định tại Khoản 2, Điều 202, Luật Đất đai năm 2013 là tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất”.

Như vậy, tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng không phải là tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

Khoa học pháp lý nói chung không có định nghĩa về quyền sử dụng đất mà chỉ thừa nhận quyền sử dụng đất là quyền của người sử dụng đất được Nhà nước trao quyền thực hiện các quyền sử dụng, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất và thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đó phù hợp với các hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về thực tế, quyền sử dụng đất hợp pháp của bất kỳ một chủ thể nào được Nhà nước ghi nhận thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể đó, nó là chứng thư pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất trong việc sử dụng đất. Bộ luật Dân sự năm 2005 thừa nhận quyền sử dụng đất là một quyền tài sản, vì vậy nó là một loại tài sản nhưng nó không phải là “tài sản gắn liền với đất” (Bộ luật Dân sự, 2005). Điều này có nghĩa, “tranh chấp về quyền sử dụng đất” và “tranh chấp về tài sản gắn liền với đất” là hai khái niệm không giống nhau về nội hàm vì mục đích giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

là xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai còn mục đích giải quyết tranh chấp tài sản gắn liền với đất là xác định tài sản tranh chấp thuộc về ai.

Theo Bộ luật Dân sự năm 2005, tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; và Các tài sản khác gắn liền với đất đai. Theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản (Luật số 38/2009/QH12) chia tài sản gắn liền với đất thành 2 loại là: Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 1, Điều 3, Dự thảo 1.2, Thông tư liên tịch của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp năm 2014 hướng dẫn thi hành một số quy định của luật đất đai về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai quy định mang tính liệt kê cụ thể hơn: *“Tài sản gắn liền với đất” quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 bao gồm các tài sản sau đây: nhà ở, vật kiến trúc khác gắn liền với đất đó như: Nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở, các công trình trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới, tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác hoặc trên đất có các tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp hay các cây lâu năm khác....* Và như vậy, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất có đối tượng tranh chấp là các tài sản nói trên mà không phải là quyền sử dụng đất, chỉ có điều các tài sản này tồn tại gắn liền với đất còn “tranh chấp về quyền sử dụng đất” có thể là tranh chấp không có các tài sản gắn liền với đất.

3. KIẾN NGHỊ

Theo tất cả những quan điểm mà chúng tôi phân tích, các khái niệm “tranh chấp đất đai”, “tranh chấp quyền sử dụng đất” (“tranh chấp về quyền sử dụng đất”) là tương đồng và vì vậy, theo chúng tôi, để áp dụng pháp luật một cách thống nhất khi giải quyết những tranh chấp đất đai phát sinh trong thực tế, có thể đưa ra khái niệm tranh chấp đất đai như sau:

Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của những người sử dụng đất trong việc xác định chủ thể nào có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Theo khái niệm này, tranh chấp đất đai có một số đặc điểm như sau:

Thứ nhất, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất;

Thứ hai, chủ thể tranh chấp là những người sử dụng đất, các chủ thể này không có quyền sở hữu đất đai;

Thứ ba, mục đích của việc giải quyết tranh chấp là xác định chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với đối tượng tranh chấp.

Đồng thời, theo tinh thần của Dự thảo 1.2, Thông tư liên tịch của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp năm 2014 hướng dẫn thi hành một số quy định của luật đất đai về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai là “Để áp dụng đúng và thống nhất” quy định của Luật Đất đai năm 2013 “về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai”, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường cần sớm thông qua Thông tư liên tịch này để những nội dung hướng dẫn về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai được áp dụng hiệu quả trong thực tiễn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luu, Q. T. (2006). Bàn về khái niệm “tranh chấp đất đai” trong Luật Đất đai năm 2003. *Tạp chí Khoa học pháp lý*, 2(33), 3-6.
- Nguyễn, T. H. & Thảo, T. (2014). *Một số vấn đề về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai*. Được truy lục từ <http://noichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/201404/mot-so-van-de-ve-khieu-nai-to-cao-va-giai-quyet-khieu-nai-to-cao-trong-linh-vuc-dat-dai-294276>.
- Quốc hội. (1987). *Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-1987-3-LCT-HDNN8-37467.aspx>.
- Quốc hội. (1993). *Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-1993-24-L-CTN-38481.aspx>.
- Quốc hội. (1998). *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-1998-sua-doi-10->

- 1998-QH10-44855.aspx.
- Quốc hội. (2001). *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2001-sua-doi-25-2001-QH10-47927.aspx>.
- Quốc hội. (2003). *Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2003-13-2003-QH11-51685.aspx>.
- Quốc hội. (2005). *Bộ luật Dân sự*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-Dan-su-2005-33-2005-QH11-2463.aspx>.
- Quốc hội. (2013) *Luật Đất đai*. Được truy lục từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx>.
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2011). *Báo cáo tổng kết công tác năm 2011 và phương hướng nhiệm vụ năm 2012*. [Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng], Lâm Đồng, Việt Nam.
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2012). *Báo cáo tổng kết công tác năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ năm 2013*. [Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng], Lâm Đồng, Việt Nam.
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2013). *Báo cáo tổng kết công tác năm 2013 và phương hướng nhiệm vụ năm 2014*. [Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng], Lâm Đồng, Việt Nam.
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2014). *Báo cáo tổng kết công tác năm 2014 và phương hướng nhiệm vụ năm 2015*. [Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng], Lâm Đồng, Việt Nam.
- Trần, A. T. (2009). *Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất*. Được truy lục từ <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2009/04/24/2741>.
- Trương, T. C. (2013). *Những bất cập trong quy định của pháp luật về tranh chấp và giải quyết tranh chấp đất đai*. Được truy lục từ <http://tcdepl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=21>
- Trường Đại học Luật Hà Nội. (2008). *Giáo trình Luật Đất đai*. Hà Nội, Việt Nam: NXB. Công an Nhân dân.
- Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. (2012). *Giáo trình Luật Đất đai*. Hà Nội, Việt Nam: NXB. Hồng Đức.
- Viện Ngôn ngữ học. (2002). *Từ điển tiếng Việt phổ thông*. TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam: NXB. Tổng hợp TP. Hồ Chí Minh.

THE CONCEPT OF LAND DISPUTES IN LAND LAW 2013

Le Thi Bich Chi^{a*}

^a*The Faculty of Law, Dalat University, Lamdong, Vietnam*

^{*}*Corresponding author: Email: chiltb@dlu.edu.vn*

Article history

Received: October 31st, 2014

Received in revised form: May 14th, 2016 | Accepted: October 18th, 2017

Abstract

Land disputes are now very common with complicated factors, arising in many relevant legislation relationships such as inheritance, divorce, contracts, etc. The land law at present, however, has an inconsistent resolution process, due to controversial ideas of the concept of a land dispute. In order to identify exact authorities and resolution procedures, it is significant to clarify the meaning and scope of this term. As a result, this will avoid crowded and persistent complaints or litigation with incoresponding steps, which has been harmful to society's safety and common order. Based on researching the practical resolution of land disputes in recent years, current relating regulations, and scholars' opinion on the concept of land disputes and disputes over a land use right, we will provide our points of view on these notions.

Keywords: Dispute over a land use right; Dispute over land-attached assets; Land dispute.
