|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **LIÊN MINH CHÂU ÂU** | **BỘ TƯ PHÁP**  **MINISTRY OF JUSTICE** | **CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN**  **LIÊN HỢP QUỐC - UNDP** |

**TÀI LIỆU**

**HƯỚNG DẪN TRỢ GIÚP PHÁP LÝ**

**CÁC VỤ VIỆC VỀ ĐẤT ĐAI**

**(*Tài liệu dành cho người thực hiện trợ giúp pháp lý*)**

Tài liệu hướng dẫn này là một trong các sản phẩm của Chương trình “Tăng cường pháp luật và tư pháp tại Việt Nam” (EU JULE), do Liên minh Châu Âu tài trợ; UNDP và UNICEF đóng góp tài chính. Chương trình do hai cơ quan này của Liên hợp quốc phối hợp với Bộ Tư pháp Việt Nam thực hiện.

Mục đích xây dựng tài liệu là nhằm bổ sung kiến thức cũng như kỹ năng cho người thực hiện trợ giúp pháp lý trong trợ giúp pháp lý các vụ việc về đất đai.

**NHÓM NGHIÊN CỨU**

1. Tạ Thị Minh Lý, Tiến sỹ Luật học, Trưởng nhóm nghiên cứu (Chủ tịch Hội Bảo trợ Tư pháp cho người nghèo Việt Nam, nguyên Cục trưởng Cục Trợ giúp pháp lý, Bộ Tư pháp);

2. Ngô Thị Hường, thành viên nhóm nghiên cứu, tiến sỹ Luật học, Giảng viên cao cấp Đại học Luật Hà Nội;

3. Patrick Burgess, Chủ tịch Tổ chức về Công lý và Quyền Châu Á, thành viên nhóm nghiên cứu.

Quan điểm trong tài liệu hướng dẫn là của nhóm nghiên cứu và không đại diện cho Bộ Tư pháp cũng như bất kỳ cơ quan nào thuộc Chính phủ Việt Nam, Liên minh Châu Âu và Chương trình phát triển Liên hợp quốc.

**LỜI CẢM ƠN**

Nhóm nghiên cứu trân trọng cảm ơn Chương trình phát triển Liên hợp quốc tại Việt Nam (UNDP) và Phái đoàn Liên minh châu Âu tại Việt Nam đã tài trợ và hỗ trợ kỹ thuật đối với nghiên cứu này. Trân trọng cảm ơn Cục Trợ giúp pháp lý, Bộ Tư pháp Việt Nam và đại diện các Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước đã hỗ trợ, phối hợp trong quá trình thực hiện nghiên cứu.

**MỤC LỤC**

[Danh mục từ viết tắt 6](#_Toc67689997)

[I. TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM 7](#_Toc67689998)

[1. Tranh chấp về đất đai hiện nay 7](#_Toc67689999)

[2. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp về đất đai 7](#_Toc67690000)

[3. Hậu quả của tranh chấp đất đai. 8](#_Toc67690001)

[4. Các loại tranh chấp về đất đai thường gặp hiện nay 8](#_Toc67690002)

[a) Các loại tranh chấp về đất đai hiện nay 8](#_Toc67690003)

[b) Các loại tranh chấp về đất đai mà nhóm đối tượng trợ giúp pháp lý thường có vướng mắc nhiều nhất: 9](#_Toc67690004)

[5. Các loại giấy tờ xác nhận về quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành 9](#_Toc67690005)

[6. Các hình thức và thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai hiện nay 10](#_Toc67690006)

[a) Các căn cứ pháp lý giải quyết tranh chấp về đất đai 10](#_Toc67690007)

[b) Các hình thức giải quyết 11](#_Toc67690008)

[c) Về thẩm quyền 11](#_Toc67690009)

[II. TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI TRONG THỪA KẾ, LY HÔN, CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TẶNG CHO 12](#_Toc67690010)

[1. Tranh chấp về đất đai trong thừa kế: 12](#_Toc67690011)

[a) Các loại thừa kế: Thừa kế theo di chúc và thừa kế theo pháp luật: 12](#_Toc67690012)

[b) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai trong thừa kế 14](#_Toc67690013)

[2. Tranh chấp về đất đai trong ly hôn 14](#_Toc67690014)

[a) Tranh chấp về đất đai trong ly hôn 14](#_Toc67690015)

[b) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai trong ly hôn 15](#_Toc67690016)

[3. Tranh chấp về đất đai trong chuyển nhượng và tặng cho 16](#_Toc67690017)

[a) Tranh chấp về đất đai và các điều kiện chuyển nhượng, tặng cho 16](#_Toc67690018)

[b) Thẩm quyền và quy trình giải quyết tranh chấp về đất đai khi chuyển nhượng và tặng, cho quyền sử dụng đất. 18](#_Toc67690019)

[III. CÁC NGUYÊN TẮC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI 20](#_Toc67690020)

[1. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp về đất đai 20](#_Toc67690021)

[2. Các nguyên tắc thực hiện trợ giúp pháp lý 21](#_Toc67690022)

[IV. KỸ NĂNG TRỢ GIÚP PHÁP LÝ CÁC VỤ VIỆC TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI 21](#_Toc67690023)

[1. Kỹ năng tiếp xúc, đặt câu hỏi và lắng nghe 21](#_Toc67690024)

[a) Kỹ năng tiếp xúc đối tượng trong tranh chấp về đất đai: 21](#_Toc67690025)

[b) Kỹ năng đặt câu hỏi và lắng nghe 22](#_Toc67690026)

[2. Kỹ năng kiểm tra hồ sơ, thu thập chứng cứ vụ việc tranh chấp về đất đai, đánh giá chứng cứ, xác định loại quan hệ pháp luật của vụ/việc tương ứng với quy định của pháp luật. 23](#_Toc67690027)

[a) Kiểm tra hồ sơ, thu thập chứng cứ: 23](#_Toc67690028)

[b) Đánh giá chứng cứ: 24](#_Toc67690029)

[c) Xác định quan hệ pháp luật của vụ việc tranh chấp về đất đai: 25](#_Toc67690030)

[3. Kỹ năng thực hiện trợ giúp pháp lý các loại vụ việc tranh chấp về đất đai. 26](#_Toc67690031)

[a) Đối với tranh chấp về đất đai trong thừa kế 26](#_Toc67690032)

[b) Đối với tranh chấp về đất đai trong hôn nhân và gia đình 28](#_Toc67690033)

[c) Đối với tranh chấp về đất đai trong chuyển nhượng và tặng cho quyền SDĐ 30](#_Toc67690034)

[4. Kỹ năng trợ giúp pháp lý về đất đai theo các hình thức hòa giải, tư vấn và đại diện tại Tòa án 36](#_Toc67690035)

[a) Kỹ năng tham gia hòa giải trong vụ/việc tranh chấp về đất đai 36](#_Toc67690036)

[b) Kỹ năng tư vấn, soạn thảo trong vụ/việc tranh chấp về đất đai 39](#_Toc67690037)

[c) Kỹ năng tư vấn tiền tố tụng 39](#_Toc67690038)

[d) Kỹ năng tham gia phiên Tòa 40](#_Toc67690039)

[5. Hồ sơ trợ giúp pháp lý các vụ việc tranh chấp về đất đai 42](#_Toc67690040)

[a) Yêu cầu về hình thức hồ sơ trợ giúp pháp lý: 42](#_Toc67690041)

[b)Yêu cầu về nội dung hồ sơ: 43](#_Toc67690042)

[c) Thời gian lưu trữ, bảo quản và yêu cầu giữ bí mật thông tin 43](#_Toc67690043)

[PHỤ LỤC 44](#_Toc67690044)

[1. Một số tình huống TGPL về đất đai điển hình 44](#_Toc67690045)

[a) Vụ việc về tranh chấp đất đai thừa kế 44](#_Toc67690046)

[b) Vụ việc tranh chấp đất đai do chuyển nhượng 47](#_Toc67690047)

[2. Một số quy định trong các công ước quốc tế 48](#_Toc67690048)

[a) Tiêu chuẩn quốc tế áp dụng cho các quyền liên quan đến đất đai như sau: 48](#_Toc67690049)

[b) Tình hình trợ giúp pháp lý các vụ việc tranh chấp về đất đai ở một số quốc gia: 49](#_Toc67690050)

[3. Kinh nghiệm quốc tế 52](#_Toc67690051)

**Danh mục từ viết tắt**

|  |  |
| --- | --- |
| **Từ viết tắt** | **Ý nghĩa** |
| BTP | Bộ Tư pháp |
| BTNMT | Bộ Tài Nguyên và Môi trường |
| BLDS | Bộ Luật dân sự |
| BLTTDS | Bộ Luật tố tụng dân sự |
| CMTND | Chứng minh thư nhân dân/ Thẻ căn cước công dân |
| GCN | Giấy chứng nhận |
| HĐXX | Hội đồng xét xử |
| HNGĐ | Hôn nhân và gia đình |
| LĐĐ | Luật Đất đai |
| SDĐ | Sử dụng đất |
| TAND | Tòa án nhân dân |
| TGPL | Trợ giúp pháp lý |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| VBPL | Văn bản pháp luật |

**I. TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**1. Tranh chấp về đất đai hiện nay**

Đất đai ngày càng đóng vai trò quan trọng trong cuộc sống, không chỉ là công cụ như địa điểm sản xuất, kinh doanh, trồng cấy…mà còn là khối bất động sản có giá trị lớn trong giao dịch xã hội và thừa kế. Trong cuộc sống thực tế, chúng ta bắt gặp không ít các bất đồng, mâu thuẫn không chỉ giữa các thành viên trong cộng đồng, xã hội mà còn ngay trong các thành viên của hộ gia đình về sử dụng nhà đất dẫn đến tranh chấp về đất đai.

**Ví dụ:** *Ông A trước khi mất đã để lại di chúc; phần di chúc của ông để cho con cả ½ đất và nhà, phần còn lại chia đều cho hai con trai và một con gái. Các con ông không đồng ý, vì cho rằng chúng cũng có công đóng góp ngang nhau trong việc xây dựng nhà cửa, trang trại và anh cả thì rộng quá, trong khi các em lại quá chật. Tranh chấp về đất đai nảy sinh.*

Đây chỉ là một ví dụ đơn giản nhất trong vô vàn các bất đồng, mâu thuẫn về sử dụng đất (SDĐ) mà chúng ta được chứng kiến trong cuộc sống. Vậy pháp luật quy định như thế nào là tranh chấp đất đai?

Luật đất đai (Luật ĐĐ) năm 2013 đã đưa ra khái niệm về tranh chấp đất đai như sau: *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người SDĐ giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”* (khoản 24 Điều 3, Luật ĐĐ năm 2013). Trong thực tế xét xử phân chia thành tranh chấp đất đai và tranh chấp về đất đai. *Tranh chấp đất đai* là về quyền và nghĩa vụ của người SDĐ; còn *tranh chấp về đất đai* rộng hơn, bao gồm cả về quyền, nghĩa vụ của người SDĐ và các tranh chấp có liên quan đến đất đai như: các hợp đồng giao dịch liên quan tới đất đai, thừa kế di sản là quyền SDĐ, chia tài sản chung là quyền SDĐ...v.v....

**2. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp về đất đai**

Trên thực tế có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tranh chấp về đất đai, sau đây là một số nguyên nhân cơ bản:

+ Hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai nhiều biến động, thay đổi liên tục qua từng thời kỳ; pháp luật, chính sách đất đai và các chính sách có liên quan đến đất đai có nhiều điểm chưa rõ ràng, chưa thực sự hoàn thiện, ví dụ: còn có nhiều sự khác biệt về giá đất và định mức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các địa phương và vùng miền (thậm chí ngay hai bên mặt một con phố);

+ Cơ chế quản lý đất đai, đặc biệt là hồ sơ, sổ sách địa chính của các thời kỳ không đầy đủ, chưa kịp thời chỉnh lý cho phù hợp với hiện trạng SDĐ nên dẫn tới tranh chấp và việc giải quyết tranh chấp rất khó dứt điểm;

+ Cán bộ địa chính có nhiều nơi còn hạn chế về trình độ, kỹ năng và năng lực chuyên môn, kinh nghiệm xã hội nên chưa kịp thời giải thích, hòa giải được các mâu thuẫn, tranh chấp phát sinh trong SDĐ;

+ Người dân còn chưa có đầy đủ nhận thức và hiểu biết pháp luật về đất đai; chưa biết lưu giữ chứng từ, tài liệu; chưa biết cách tự giải quyết tranh chấp;

+ Giá trị của đất đai ngày càng cao, dân số lại gia tăng, nên đây là yếu tố khách quan phát sinh nhu cầu sử dụng cao, kéo theo nhiều tranh chấp về đất đai.

**3. Hậu quả của tranh chấp đất đai.**

***+*** *Về phương diện chính trị- xã hội:* mâu thuẫn, tranh chấp về đất đai không chỉ xảy ra giữa một, hai người mà thường liên quan đến nhiều người. Hơn nữa, giá trị và lợi ích về nhà đất lại cao nên những người trong cuộc, dù là người nhà, nhiều khi không làm chủ được bản thân, dễ có hành vi manh động, bột phát làm phương hại đến tình cảm, sự ổn định trật tự xã hội tại địa bàn, nhiều khi ảnh hưởng về cả chính trị, giảm niềm tin vào pháp luật nếu xử lý không hợp pháp và hợp tình, hợp lý;

***+*** *Về phương diện kinh tế- xã hội:* khiếu kiện, xung đột về quyền và lợi ích làm các bên tranh chấp hạn chế thời gian tập trung vào lao động sản xuất, việc SDĐ bị ngưng trệ, giảm sản phẩm xã hội, gây ảnh hưởng tình cảm gia đình, tương thân tương ái trong cộng đồng, hậu quả thường kéo dài và đôi khi khó khôi phục các quan hệ xã hội tốt đẹp đã có.

**4. Các loại tranh chấp về đất đai thường gặp hiện nay**

***a) Các loại tranh chấp về đất đai hiện nay***

Các loại tranh chấp về đất đai phát sinh ở các địa bàn, các thời điểm ở mức độ khác nhau, tính chất và phạm vi khác nhau, tuy nhiên có thể khái quát các loại chủ yếu liên quan đến quan hệ giữa những người SDĐ với nhau, bao gồm:

+ Tranh chấp đất đai phát sinh từ các quan hệ dân sự; hôn nhân gia đình (thừa kế, ly hôn, v.v...); Tranh chấp đất đai phát sinh từ quan hệ giao dịch về chuyển quyền SDĐ (chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, v.v.); Tranh chấp về lấn chiếm đất, ranh giới đất, cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên đất; Tranh chấp quyền về lối đi qua thửa đất liền kề; Tranh chấp về đất đai liên quan đến tiêu nước, tưới nước trong canh tác, cấp, thoát nước, cấp khí gas, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác.

+ Tranh chấp đất đai trong thực hiện các dự án bất động sản nhà ở thương mại, nhà ở xã hội (thường xảy ra giữa các Dự án hoặc dự án và người mua; tranh chấp liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai).

+ Tranh chấp đất đai trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư bất động sản có quyền SDĐ.

+ Tranh chấp đất đai trong các hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng có cầm cố, thế chấp quyền SDĐ, có đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Tranh chấp liên quan đến góp vốn bằng quyền SDĐ, giá trị quyền SDĐ.

+ Tranh chấp liên quan đến bảo lãnh bằng quyền SDĐ, giá trị quyền SDĐ.

+ Tranh chấp việc nhận đứng tên cho người khác trong xác nhận quyền SDĐ.

+ Tranh chấp chấm dứt quyền đối với bất động sản liền kề,…

***b) Các loại tranh chấp về đất đai mà nhóm đối tượng trợ giúp pháp lý thường có vướng mắc nhiều nhất:***

Trong phạm vi tài liệu này, các vấn đề được chọn để xây dựng tài liệu hướng dẫn là các các loại tranh chấp mang tính nổi cộm, điển hình mà người được trợ giúp pháp lý (TGPL) thường có nhu cầu trợ giúp nhiều nhất. Đó là các loại tranh chấp dân sự về đất đai trong các quan hệ hôn nhân gia đình như thừa kế, ly hôn, và các quan hệ giao dịch về chuyển quyền SDĐ (chuyển nhượng vì mục đích sinh hoạt), tặng cho.

**5. Các loại giấy tờ xác nhận về quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành**

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 LĐĐ 2013, Giấy chứng nhận (GCN) quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bên cạnh đó, Luật cũng quy định cụ thể một số loại giấy tờ khác xác nhận về quyền sử dụng đất đai[[1]](#footnote-1) như sau:

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

+ Giấy chứng nhận quyền SDĐ 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, tặng cho quyền SDĐ 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 SDĐ, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân (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 thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ về quyền SDĐ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người SDĐ;

+ Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ.

+ Các bản án và Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án[[2]](#footnote-2).

**6. Các hình thức và thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai hiện nay**

***a) Các căn cứ pháp lý giải quyết tranh chấp về đất đai***

+ Theo quy định của pháp luật hiện hành;

+ Ngoài quy định của pháp luật, có thể áp dụng tập quán để giải quyết tranh chấp (tập quán áp dụng không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự)[[3]](#footnote-3).

***b) Các hình thức giải quyết***

(i)*Thương lượng* không cần sự can thiệp của bên thứ ba;

(ii) *Hòa giải* có người trung gian tham gia hướng dẫn hoặc phân tích để giúp các bên đưa ra phương án giải quyết tranh chấp;

(iii) *Khởi kiện giải quyết tranh chấp tại Tòa án* bằng việc gửi đơn khởi kiện.

Hình thức (i) về thương lượng pháp luật không quy định thủ tục thực hiện; hình thức (ii) về hòa giải thì trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 88 nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013 và khoản 57 Điều 2 Nghị định 01/2017/ND-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; hình thức (iii) về khởi kiện tại Tòa án thì trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015.

+ Hòa giải các tranh chấp về đất đai trong thực tế rất đa dạng và cũng phụ thuộc vào nguyện vọng của các bên, tuy nhiên TAND tối cao đã có phân loại:

*Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hướng dẫn về vấn đề hòa giải cơ sở khi giải quyết tranh chấp mà đối tượng là quyền SDĐ như sau: (i) Đối với tranh chấp ai có quyền SDĐ thì phải tiến hành hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.(ii) Đối với tranh chấp liên quan đến quyền SDĐ như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền SDĐ, tranh chấp về thừa kế quyền SDĐ, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền SDĐ,… thì không phải tiến hành hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục hoà giải theo quy định của BLTTDS[[4]](#footnote-4).*

### ***c) Về thẩm quyền***

***+*** Do UBND các cấp[[5]](#footnote-5) thực hiện hòa giải, giải quyết khiếu nại, …

+ Do TAND các cấp[[6]](#footnote-6): nếu đối tượng tranh chấp là bất động sản (đất đai, nhà cửa) thì Tòa án nơi có bất động sản sẽ giải quyết theo BLTTDS năm 2015; các tranh chấp liên quan đến bất động sản như: tranh chấp về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất, tranh chấp thừa kế quyền SDĐ, tranh chấp hợp đồng tặng cho ... thì đối tượng ở đây không phải là bất động sản mà là giao dịch hay nói chính xác hơn là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ SDĐ, thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú hoặc nơi có bất động sản.

**II. TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI TRONG THỪA KẾ, LY HÔN, CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TẶNG CHO**

**1. Tranh chấp về đất đai trong thừa kế:**

***a) Các loại thừa kế:*** Thừa kế theo di chúc và thừa kế theo pháp luật[[7]](#footnote-7):

***- Thừa kế theo di chúc*:** Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết[[8]](#footnote-8).

Luật xác định 02 hình thức lập di chúc là di chúc bằng miệng và di chúc bằng văn bản. Để được coi là di chúc hợp pháp[[9]](#footnote-9)phải thỏa mãn đầy đủ các điều kiện quy định tại BLDS 2015 (văn bản về thừa kế quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự[[10]](#footnote-10)).

***- Thừa kế theo pháp luật*:**

*1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:*

*a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;*

*b) Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;*

*c) Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.*

*2. Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau.*

*3. Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản[[11]](#footnote-11).*

+ Di sản thừa kế là quyền SDĐ thì người để lại di sản phải có giấy tờ chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp là Giấy chứng nhận quyền SDĐ hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật ĐĐ 2013.

+ Di sản thừa kế là quyền SDĐ chung của vợ chồng: vợ, chồng có quyền thừa kế tài sản của nhau theo quy định của pháp luật về thừa kế. Khi vợ hoặc chồng chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết thì bên còn sống quản lý tài sản chung của vợ chồng[[12]](#footnote-12). Vợ, chồng của người chết là người thừa kế theo pháp luật hàng thừa kế thứ nhất[[13]](#footnote-13). Thực tế giải quyết tranh chấp loại này thường có 02 trường hợp xảy ra, từ ngày 01/01/2017, Thẩm phán áp dụng BLDS 2015 để giải quyết[[14]](#footnote-14): (i) Quyền SDĐ là tài sản chung của vợ chồng, một bên vợ hoặc chồng chết trước và thời hiệu khởi kiện để chia di sản thừa kế của người này đã hết, còn người vợ hoặc chồng chết sau vẫn còn thời hiệu khởi kiện, Tòa án chỉ chia phần di sản của người chết sau còn thời hiệu và công nhận di sản của người chết trước thuộc quyền sở hữu của người đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai; nếu không có người đang chiếm hữu thì di sản thuộc về Nhà nước; (ii) Một bên vợ hoặc chồng chết trước đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, còn một bên vợ hoặc chồng vẫn đang quản lý toàn bộ quyền SDĐ là tài sản chung của vợ chồng, Tòa án công nhận di sản thuộc quyền sở hữu của người vợ hoặc chồng đang quản lý.

+ Thừa kế quyền SDĐ nông nghiệp cấp cho hộ gia đình được BLDS 1995 quy định về điều kiện được thừa kế quyền SDĐ nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thuỷ sản là có nhu cầu SDĐ, có điều kiện trực tiếp SDĐ đúng mục đích; chưa có đất hoặc đang SDĐ dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai[[15]](#footnote-15). Còn đối với hộ gia đình nếu trong hộ có thành viên chết, thì các thành viên khác trong hộ được quyền tiếp tục SDĐ do Nhà nước giao cho hộ đó[[16]](#footnote-16)

+ BLDS 2015 không quy định cụ thể về thừa kế quyền SDĐ nông nghiệp cấp cho hộ gia đình mà dẫn chiếu đến pháp luật về đất đai[[17]](#footnote-17): 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 SDĐ của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

***b) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai trong thừa kế***

Khi tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì sẽ giải quyết tại[[18]](#footnote-18):

+ Tranh chấp đất đai mà đương sự *có GCN hoặc có một* trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật ĐĐ và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân (TAND) giải quyết;

+ Tranh chấp đất đai mà đương sự *không có GCN hoặc không có một* trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật ĐĐ thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp theo quy định sau đây:

- Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 203 Luật ĐĐ;

- Khởi kiện tại TAND có thẩm quyền theo quy định của BLTTDS.

**2. Tranh chấp về đất đai trong ly hôn**

***a) Tranh chấp về đất đai trong ly hôn***

+ Quyền SDĐ mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng[[19]](#footnote-19).

+ Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung.[[20]](#footnote-20)

*“Hộ gia đình SDĐ là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình(HNGĐ), đang sống chung và có quyền SDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ; nhận chuyển quyền SDĐ.”[[21]](#footnote-21)*

*“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền SDĐ nông nghiệp; nhận chuyển quyền SDĐ nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.”[[22]](#footnote-22)*

Tranh chấp thường xảy ra khi vợ chồng ly hôn hoặc muốn xác định tài sản riêng, hoặc sử dụng quyền định đoạt đất đai.

*1. Quyền SDĐ là tài sản riêng của bên nào thì khi ly hôn vẫn thuộc về bên đó.[[23]](#footnote-23)*

***b) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai trong ly hôn***

Việc chia quyền SDĐ là tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn được thực hiện như sau[[24]](#footnote-24):

*a) Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, nếu cả hai bên đều có nhu cầu và có điều kiện trực tiếp SDĐ thì được chia theo thỏa thuận của hai bên; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu TAND giải quyết (K2 Điều 62 của Luật HNGĐ 2014).*

*Trong trường hợp chỉ 01 bên có nhu cầu và có điều kiện trực tiếp SDĐ thì bên đó được tiếp tục sử dụng nhưng phải thanh toán cho bên kia phần giá trị quyền SDĐ mà họ được hưởng;*

*b) Trong trường hợp vợ chồng có quyền SDĐ nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản chung với hộ gia đình thì khi ly hôn phần quyền SDĐ của vợ chồng được tách ra và chia theo quy định tại điểm a khoản này (Điều 62 Luật HNGĐ 2014)*

*c) Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở thì được chia theo quy định (Điều 62 của Luật HNGĐ 2014);*

*d) Đối với loại đất khác thì được chia theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 62 Luật HNGĐ 2014)*

*3. Trong trường hợp vợ chồng sống chung với gia đình mà không có quyền SDĐ chung với hộ gia đình thì khi ly hôn quyền lợi của bên không có quyền SDĐ và không tiếp tục sống chung với gia đình được giải quyết theo quy định tại Điều 61 của Luật này.*

+ Theo quy định của BLTTDS năm 2015 thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết trong các trường hợp này là TAND cấp huyện nơi có nhà đất tranh chấp[[25]](#footnote-25).

+ Các trường hợp khởi kiện có yêu cầu hủy GCN quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trong một số trường hợp khác thì BLTTDS 2015 quy định thẩm quyền giải quyết thuộc về TAND cấp tỉnh nơi có nhà đất tranh chấp[[26]](#footnote-26).

**3. Tranh chấp về đất đai trong chuyển nhượng và tặng cho**

***a) Tranh chấp về đất đai và các điều kiện chuyển nhượng, tặng cho***

- Chuyển nhượng đất đai vì mục đích sinh hoạt và tặng cho là các hoạt động diễn ra thường nhật và cũng là vấn đề thường xảy ra tranh chấp về các giao dịch này.

*“Chuyển quyền SDĐ là việc chuyển giao quyền SDĐ từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền SDĐ và góp vốn bằng quyền SDĐ”.[[27]](#footnote-27)*

- Người SDĐ là cá nhân, tổ chức, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ, được phép chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền SDĐ theo quy định của Luật ĐĐ 2013.

- Các điều kiện được chuyển nhượng và tặng cho quyền SDĐ:

*“(i) Người SDĐ được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền SDĐ; góp vốn bằng quyền SDĐ khi có các điều kiện sau đây:(a) Có GCN, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;(b) Đất không có tranh chấp;(c) Quyền SDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn SDĐ.(ii) Ngoài các điều kiện quy định tại khoản điểm (i), người SDĐ khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền SDĐ; quyền thế chấp quyền SDĐ, góp vốn bằng quyền SDĐ còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật ĐĐ 2013.(iii) Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền SDĐ, góp vốn bằng quyền SDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.[[28]](#footnote-28)*

- Các trường hợp bên kia không được nhận chuyển nhượng quyền SDĐ[[29]](#footnote-29):

+ *Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ;*

*+ Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ trồng lúa.*

*+ Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng, cho quyền SDĐ ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.*

- Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ có điều kiện[[30]](#footnote-30):

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.*

*2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.*

*3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số SDĐ do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ”.*

*(i)Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên*, theo đó bên chuyển nhượng quyền SDĐ chuyển giao đất và quyền SDĐ cho bên nhận chuyển nhượng còn bên chuyển nhượng trả tiền hoặc tài sản giá trị khác cho bên chuyển nhượng theo quy định của BLDS và pháp luật đất đai. Đây là loại Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ có đền bù nên khi giải quyết tranh chấp cần xác định quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng theo quy định của BLDS, tương tự như hợp đồng mua bán.

*(ii)Hợp đồng tặng cho quyền SDĐ* thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền SDĐ cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của BLDS và pháp luật về đất đai.

- Việc chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ phải thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ và phải được thực hiện việc công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại UBND cấp xã nơi có đất chuyển nhượng:

*a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;*

*b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền SDĐ nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;*

*d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại UBND cấp xã.[[31]](#footnote-31)*

***b) Thẩm quyền và quy trình giải quyết tranh chấp về đất đai khi chuyển nhượng và tặng, cho quyền sử dụng đất.***

- Thẩm quyền xét xử theo nơi có bất động sản:

*Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết[[32]](#footnote-32).*

*Nếu tranh chấp bất động sản mà bất động sản có ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết[[33]](#footnote-33).*

-Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền SDĐ có nhân tố nước ngoài được BLTTDS xác định cụ thể:

*+ TAND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền SDĐ nếu tranh chấp đó không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, không cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài.*

*+ TAND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền SDĐ mà tranh chấp đó có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài; giải quyết tranh chấp về quyền SDĐ thuộc thẩm quyền của TAND cấp huyện nhưng TAND cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.[[34]](#footnote-34)*

+ *Hòa giải trước khởi kiện:* Nếu không có việc hòa giải của UBND cấp xã thì các đương sự sẽ bị coi là chưa đủ điều kiện khởi kiện; tuy nhiên, không phải mọi tranh chấp liên quan đến đất đai đều bắt buộc phải được hòa giải trước khi khởi kiện. Chúng ta đều biết quyền của người SDĐ là rất rộng, và các dạng tranh chấp về quyền SDĐ rất đa dạng: tranh chấp ai có quyền SDĐ, tranh chấp các giao dịch liên quan đến quyền SDĐ, tranh chấp về hôn nhân gia đình có việc phân chia quyền SDĐ của vợ chồng, chia di sản thừa kế là quyền SDĐ… Do các quy định của pháp luật về quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế và quan hệ sở hữu rất phức tạp nên với trình độ của cán bộ cấp xã, khó có thể xác định được một hợp đồng có hiệu lực hay hợp đồng vô hiệu; khó xác định diện, hàng thừa kế, quan hệ tài sản chung… (ví dụ, vì mục đích của việc hòa giải là sự thỏa thuận của các đương sự, nhưng thỏa thuận để thực hiện một hợp đồng lẽ ra phải bị tuyên bố vô hiệu, hoặc thỏa thuận được việc chia thừa kế lại bỏ sót những người lẽ ra phải được hưởng thừa kế, xác định không đúng di sản thừa kế…). Luật ĐĐ 2013 quy định về điều kiện hòa giải cơ sở đối với tranh chấp đất đai tương tự như Luật ĐĐ 2003, nhấn mạnh trách nhiệm của UBND trong việc lập biên bản hòa giải ghi rõ hòa giải thành hoặc hòa giải không thành.

Như vậy, điều kiện hòa giải tiền tố tụng chỉ áp dụng đối với tranh chấp về việc ai có quyền SDĐ, còn đối với các tranh chấp liên quan đến quyền SDĐ như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền SDĐ, tranh chấp về thừa kế quyền SDĐ, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền SDĐ,… thì không phải tiến hành hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

**III. CÁC NGUYÊN TẮC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

**1. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp về đất đai**

a. Pháp luật về đất đai là một chế định pháp lý đặc biệt về quyền sở hữu và quyền sử dụng; về chủ sở hữu và người SDĐ. Quan hệ về đất đai, giao dịch về đất đai là quan hệ tài sản, là quan hệ kinh tế, là giao dịch tài sản, nhưng không điều chỉnh bằng luật dân sự, luật kinh tế mà điều chỉnh bằng luật chuyên ngành, trừ trường hợp pháp luật về đất đai không có quy định.

b. Đất đai là hàng hóa đặc biệt không được lưu thông trong thị trường như hàng hóa thông thường mà phải theo sự kiểm soát, sự cho phép của Nhà nước và được thực hiện theo các thủ tục pháp lý trên cơ sở các quy định của pháp luật về đất đai nhằm bảo đảm quyền định đoạt của Nhà nước với tư cách là đại diện của chủ sở hữu toàn dân vì lợi ích chung của toàn xã hội.

c. Tranh chấp về đất đai trong vụ án thừa kế, HNGĐ có những khác biệt với tranh chấp đất đai theo Luật ĐĐ như không bắt buộc phải có hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở (nơi có đất) trước khi khởi kiện tại TAND; chia quyền SDĐ là tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn phải theo quy định của Luật HNGĐ, việc phân chia di sản thừa kế là quyền SDĐ phải theo quy định của Luật ĐĐ và quy định của BLDS về thừa kế.

d. Quan hệ giữa các chủ thể SDĐ (người có quyền SDĐ) là quan hệ bình đẳng trước pháp luật, được thỏa thuận trong phạm vi chế độ SDĐ, hạn mức SDĐ, thời hạn SDĐ, mục đích SDĐ, các thủ tục pháp lý phải thực hiện, v.v…

đ. Vụ án tranh chấp đất đai được xét xử trên cơ sở các quy định về chế độ sở hữu đất đai, chế độ quản lý đất đai và chế độ về quyền SDĐ tương ứng với pháp luật của từng thời điểm.

e. Trong vụ án tranh chấp đất đai cần chú ý đặc điểm mỗi phương thức Nhà nước trao quyền SDĐ tương ứng với cơ chế giải quyết tranh chấp khác nhau: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ, nhận chuyển nhượng quyền SDĐ.

f. Quan tâm đến quyền về nhà đất của trẻ em, phụ nữ, người khuyết tật và người cao tuổi khi thực hiện hòa giải hoặc xét xử đối với các vụ tranh chấp đất đai trong thừa kế hoặc ly hôn.

**2. Các nguyên tắc thực hiện trợ giúp pháp lý**

Người thực hiện TGPL phải cung cấp dịch vụ pháp lý miễn phí cho người được TGPL trong vụ việc TGPL theo quy định của pháp luật để góp phần bảo đảm quyền con người, quyền công dân trong tiếp cận công lý và bình đẳng trước pháp luật. Người thực hiện TGPL phải tuân thủ các nguyên tắc hoạt động TGPL:

a. Tuân thủ pháp luật và quy tắc nghề nghiệp TGPL.

b. Kịp thời, độc lập, trung thực, tôn trọng sự thật khách quan.

c. Bảo vệ tốt nhất quyền, lợi ích hợp pháp của người được TGPL.

d. Không thu tiền, lợi ích vật chất hoặc lợi ích khác từ người được TGPL.

**IV. KỸ NĂNG TRỢ GIÚP PHÁP LÝ CÁC VỤ VIỆC TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI**

Để TGPL có hiệu quả các vụ việc tranh chấp về đất đai thì người cung cấp dịch vụ TGPL - Trợ giúp viên pháp lý, luật sư, tư vấn viên pháp luật và cộng tác viên (sau đây gọi chung là người thực hiện TGPL) cần trang bị cho mình các kỹ năng cần thiết sau đây:

**1. Kỹ năng tiếp xúc, đặt câu hỏi và lắng nghe**

***a. Kỹ năng tiếp xúc đối tượng trong tranh chấp về đất đai:***

- Kiểm tra xem đối tượng yêu cầu TGPL trực tiếp tại trụ sở hay qua dịch vụ bưu chính, fax, qua hình thức điện tử? Nếu đến trực tiếp họ có đủ hồ sơ hay không: Đơn yêu cầu TGPL; Giấy tờ thông tin về diện đối tượng (CMTND, hoặc Thẻ căn cước công dân, Giấy đăng ký kết hôn, sổ hộ nghèo hoặc sổ cận nghèo, sổ bảo trợ xã hội hàng tháng,…); Giấy tờ, tài liệu liên quan đến vụ/việc tranh chấp đất đai, các tài liệu khác có liên quan);

- Do đất đai là tài sản rất có giá trị nên đối tượng thường rất bức xúc, đôi khi chỉ thông tin về những gì có lợi cho mình; thậm chí còn không cung cấp các kết quả đã giải quyết từ các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước;

- Cần động viên ổn định tâm lý cho đối tượng; có thái độ tôn trọng đúng mực, lịch sự, chân thành, cởi mở, cố gắng nắm được tâm lý và các mối quan hệ xã hội trong vụ/việc để ứng xử, giao tiếp phù hợp; tạo không khí đối thoại cởi mở để nhận được đầy đủ thông tin, xây dựng được niềm tin của đối tượng vào sự trợ giúp;

- Đối với người yêu cầu TGPL là người cao tuổi, người khuyết tật, người dân tộc thiểu số, hoặc phụ nữ, người dưới 18 tuổi nếu không trình bày được hoặc không thạo tiếng phổ thông, nếu người thực hiện TGPL không thể giao tiếp được thì phải mời người hiểu biết ngôn ngữ của đối tượng phiên dịch hoặc người đại diện của họ tham gia để có thể hiểu được những điều họ trình bày và nội dung yêu cầu của họ.

***b. Kỹ năng đặt câu hỏi và lắng nghe***

+ Mục đích đặt các câu hỏi và lắng nghe để tìm hiểu đầy đủ mọi tình tiết và bản chất vụ việc tranh chấp về đất đai; diễn biến của quá trình tranh chấp; trạng thái đất (đã có GCN quyền sử dụng đất hay chưa? Khu vực đó có quy hoạch dự án hay không? Có nhà hoặc tài sản gì gắn với mảnh đất? Có đồng sở hữu hay không? Các nghĩa vụ có liên quan? Ai là người đang sử dụng hoặc đang quản lý mảnh đất đó?).

+ Việc đặt câu hỏi và lắng nghe cần được dành quỹ thời gian hợp lý, trực tiếp lắng nghe sự trình bày từ các bên, cán bộ địa chính và những người chứng kiến nội dung sự việc (nếu có); thuyết phục để đối tượng hiểu rõ chỉ khi cung cấp đầy đủ và khách quan các tài liệu, thông tin về vụ việc, họ mới nhận được phương án giải quyết đúng đắn theo pháp luật;

+ Tập trung và nghiêm túc lắng nghe đối tượng trình bày, không làm việc riêng như gọi điện thoại, đi ra đi vào, nói chuyện với người khác...

+ Sử dụng ngôn từ đơn giản, chính xác, dễ hiểu và tránh bị hiểu đa nghĩa; lắng nghe kết hợp với việc ghi chép các tình tiết quan trọng, tránh bị quên các thông tin, tình tiết quan trọng của vụ việc tranh chấp;

+ Lưu ý việc đặt câu hỏi: nên chuẩn bị trước các câu hỏi để tiết kiệm được thời gian và nghe được nhiều thông tin hơn; có câu hỏi đóng mang tính khẳng định: có hay không? Và câu hỏi mở để nghe diễn biến vụ việc, tìm hiểu thêm thông tin; động viên người đối thoại trình bày hết những nội dung mà họ cần nói; tuyệt đối không có định kiến cá nhân, áp đặt ý kiến chủ quan của mình đối với người đối thoại;

+ Kiểm chứng các thông tin đã nghe được bằng việc hỏi, nghe các bên (cần thực hiện việc nghe riêng từng bên đương sự trình bày để có thể tìm hiểu thêm và đối chứng thông tin do các bên đưa ra); nghe từ người chứng kiến; đọc, nghiên cứu hồ sơ vụ việc và cần đến tận nơi có đất đai để xác thực các thông tin, v.v.;

+ Bước đầu xác minh nguyên nhân, các căn cứ pháp lý có liên quan đến vụ việc; nắm một cách khái quát từng yêu cầu cụ thể của đối tượng để xác định quan hệ pháp luật của vụ/việc; thời hiệu; thẩm quyền giải quyết; điều kiện giải quyết vụ/việc; có khả năng thương lượng, hoà giải hay không? Nếu cần phải kiện thì các bước cụ thể phải làm? Dự báo án phí, lệ phí và các chi phí tố tụng khác;[[35]](#footnote-35)các hình thức xử lý vụ/việc theo quy định của pháp luật/điều luật có liên quan cụ thể.

**2. Kỹ năng kiểm tra hồ sơ, thu thập chứng cứ vụ việc tranh chấp về đất đai, đánh giá chứng cứ, xác định loại quan hệ pháp luật của vụ/việc tương ứng với quy định của pháp luật**

***a. Kiểm tra hồ sơ, thu thập chứng cứ:***

+ Kiểm tra hồ sơ, xem xét kỹ các tài liệu có liên quan đến vụ/việc tranh chấp theo pháp luật hiện hành về đất đai mà người thực hiện TGPL đã cung cấp, ví dụ: GCN quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các biên lai trả thuế đất, hoặc xác nhận thế chấp của ngân hàng,… là chứng cứ pháp lý hợp pháp của người có quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (lưu ý: *giấy tờ về đất đai có rất nhiều loại ở các thời kỳ khác nhau).*

+ Thu thập đầy đủ theo đầu mục các giấy tờ được cấp, cấp ở giai đoạn nào? tính liên tục và các số liệu trên đó, các điểm bất thường,…(nếu có). Có cần yêu cầu đối tượng bổ sung, hoặc trực tiếp thu thập tại các cơ quan quản lý đất đai, hoặc tại các cơ quan đang giải quyết vụ việc tranh chấp, tìm hiểu qua nhân chứng hoặc các nguồn thông tin khác hay không?...Chứng cứ có thể từ việc: Lấy lời khai của đương sự, của người làm chứng; Trưng cầu giám định; Quyết định đánh giá tài sản; Xem xét thẩm định tại chỗ; Uỷ thác thu thập chứng cứ; Yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu liên quan đến việc giải quyết vụ việc dân sự. Để các chứng cứ có giá trị chứng minh cho đối tượng, cần: Kiểm tra, đối chiếu nhà đất đang tranh chấp với giấy tờ tài liệu thu thập được để làm rõ mức độ phù hợp giữa giấy tờ với thực tế nhà đất.

***b. Đánh giá chứng cứ:***

+ Đánh giá chứng cứ và xác minh chứng cứ[[36]](#footnote-36) trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ vụ/việc là tiền đề để giải quyết vụ, việc, do đó, người thực hiện TGPL cần nắm được các thông tin quan trọng về tài liệu đang có. Giấy tờ *cũng dễ bị làm giả cần kiểm chứng,* kiểm tra thông tin để rút ra điểm lợi thế và điểm bất lợi của các bên tranh chấp; thế mạnh về pháp lý trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ hiện có; các chứng cứ đã được thông tin nhưng cần kiểm chứng lại, hoặc cần được bổ sung,…Ngoài ra, vì đất đai thuộc quyền quản lý và quyền định đoạt của Nhà nước nên hồ sơ lưu trữ, thông tin từ cơ quan quản lý đất đai là rất quan trọng và tác động lớn đến quyết định vụ/việc. Các chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra; các biên bản giải quyết của cơ quan chức năng; các tài liệu xác minh về quá trình SDĐ, quá trình đăng ký đất đai; hồ sơ đăng ký đất đai do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, v.v...; biên bản hòa giải ở UBND cấp xã cần lưu ý. Đặc biệt quan tâm đến các văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền (nếu có); thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đang có tranh chấp; quá trình kê khai, đóng thuế sử dụng đất hàng năm; sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng chi tiết đã được xét duyệt…Trong trường hợp diện tích đất thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn diện tích đất trong GCN quyền sử dụng đất thì cần xác định xem xét đến mốc và chỉ giới giao đất. Nếu diện tích rộng hơn nhưng nằm trong chỉ giới giao đất thì có thể được chấp nhận diện tích rộng hơn, nếu theo sổ địa chính, một phần đất nằm trong mốc và một phần nằm ngoài mốc giới thì có thể chỉ được chấp nhận diện tích hợp pháp trong mốc giới, phần ngoài mốc giới sẽ không coi là có GCN quyền sử dụng đất; trong trường hợp đất tranh chấp đã được tôn tạo (lấp ao, san hồ v.v …) cần xem xét, xác định cụ thể về diện tích, tính hợp pháp và tính toán công sức cho người đã san lấp.

+ Việc xem xét thực trạng nhà đất để xác định diện tích thực tế là bao nhiêu, vị trí cụ thể, hình thể, kết cấu ra sao và có giá trị thực tế tại thời điểm đang giải quyết tranh chấp như thế nào.

+ Đối với nhà ở: cần xác định có sự thay đổi không (tăng hay giảm giá trị), tìm hiểu ai có công sức hoặc có lỗi trong việc thay đổi nhà ở, thực tế sử dụng nhà đang tranh chấp như thế nào? Khi xem xét thực tế về nhà ở, cần bám vào những yêu cầu của đối tượng để lưu ý khai thác những gì có lợi nhất cho họ và những điểm bất lợi hoặc những điểm còn chưa có đủ căn cứ cần tìm hiểu thêm.

- Người thực hiện TGPL cần nghiên cứu kỹ theo các mốc thời gian về từng sự kiện, diễn biến của vụ/việc, quan điểm có sự thay đổi của các bên? Xác định đất đang do ai quản lý và sử dụng? Đất có sự thay đổi nào đó, cũng như hiện trạng sử dụng?

- Cần ghi chép, sao chép tài liệu và các bút lục cần thiết, đánh dấu các tình tiết quan trọng; hệ thống lại các chứng cứ (lưu ý: chứng cứ giấy quan trọng hơn là thông tin miệng); cần kiểm chứng, đánh giá nhằm xác định độ chính xác của thông tin (trong trường hợp cần thiết, đề nghị đối tượng cung cấp bản chính để đối chiếu); lên danh mục tài liệu chứng cứ,… theo diễn biến thời gian để dễ tra cứu và sử dụng.

***c. Xác định quan hệ pháp luật của vụ việc tranh chấp về đất đai:***

+ Xác định loại quan hệ pháp luật và phạm vi tranh chấp đất đai là vấn đề cực kỳ quan trọng vì chỉ khi xác định đúng quan hệ tranh chấp của đối tượng thì người thực hiện TGPL mới biết cần phải chứng minh và thu thập chứng cứ gì? Tra cứu và xác định luật áp dụng? Đưa ra phương án và hướng giải quyết. Ngoài ra, hiểu biết về tính chất và đặc điểm của vụ/việc tranh chấp đất đai là điều kiện cần và tạo thuận lợi cho việc xác định quan hệ tranh chấp;

+ Trong quá trình xác định loại quan hệ pháp luật tranh chấp, người thực hiện TGPL cần hệ thống lại các chứng cứ trên cơ sở phân loại, đánh giá và lựa chọn các thông tin cần thiết, phản ánh chính xác, khách quan về vụ việc; diễn biến tranh chấp, hậu quả của tranh chấp; phạm vi của vụ việc ảnh hưởng về quyền và lợi ích của nhóm có liên quan, đặc biệt là trẻ em, người cao tuổi, người khuyết tật, phụ nữ,…; người có quyền và lợi ích liên quan,…

**3. Kỹ năng thực hiện trợ giúp pháp lý các loại vụ việc tranh chấp về đất đai**

Người thực hiện TGPL cần lưu ý một số kỹ năng khi thực hiện các loại vụ/việc tranh chấp về đất đai trong thừa kế, ly hôn, chuyển nhượng và tặng cho của đối tượng được TGPL luôn gắn với yêu cầu cụ thể của đối tượng, quy định cụ thể của BLDS, BLTTDS, Luật ĐĐ và các hướng dẫn về xét xử của TAND tối cao.

***a. Đối với tranh chấp về đất đai trong thừa kế***

- Khi thực hiện TGPL đối với các tranh chấp đất đai đối với chia thừa kế do người để lại di sản thừa kế không để lại di chúc, nên việc phân chia tài sản thừa kế mà cụ thể là nhà cửa, đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật. Vì vậy, cần nắm rõ các quy định của pháp luật về thừa kế; xác định rõ nguyên nhân phát sinh tranh chấp, ví dụ: xác định chưa chính xác về hàng thừa kế, diện thừa kế, hoặc khi các đối tượng hưởng thừa kế không cảm thấy thỏa đáng đối với phần di sản được chia; đặc biệt, khi phát sinh đối tượng thừa kế nằm ngoài khả năng dự đoán của những người thuộc diện hưởng thừa kế (ví dụ: phát sinh con ngoài gia thú, con nuôi… ) hoặc có trường hợp khởi kiện liên quan đến vấn đề hiệu lực của việc phân chia di sản thừa kế ….

- Để xác định thời điểm mở thừa kế, người thực hiện TGPL cần nghiên cứu kỹ các Điều 611[[37]](#footnote-37), Điều 633[[38]](#footnote-38), Điều 636[[39]](#footnote-39), Án lệ số 05, 06/2016 và các văn bản hướng dẫn; Thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản, xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là mười năm. Thời hiệu khởi kiện theo BLDS 2015 là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế[[40]](#footnote-40).

*“b) Đối với những vụ án dân sự chia tài sản chung là* di sản thừa kế *đã hết thời hạn 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế mà trước ngày 01/01/2017 Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện vì chưa đủ điều kiện khởi kiện chia tài sản chung, nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 623, điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 thời hiệu khởi kiện vụ án chia thừa kế đối với di sản thừa kế đó vẫn còn, thì người khởi kiện có quyền nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 và điểm d khoản 3 Điều 192 BLTTDS 2015 và Tòa án xem xét thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.*

*Đối với những vụ án dân sự chia tài sản chung là* di sản thừa kế *đã hết thời hạn 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế mà trước ngày 01/01/2017 đã được Tòa án giải quyết bằng bản án, quyết định (trừ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự vì thời hiệu khởi kiện đã hết) đã có hiệu lực pháp luật thì theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015, người khởi kiện không có quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án đó.”[[41]](#footnote-41)*

- Xác định trạng thái di sản thừa kế là nhà đất và quyền SDĐ; nguồn gốc, quá trình biến đổi và thực trạng từng loại di sản, nghĩa vụ dân sự của người chết trước khi để lại di sản; công sức của người duy trì phát triển tài sản là di sản? Cần xác định được giá trị và thực trạng nhà, đất có tranh chấp (cần xuống khảo sát thực tế và xem xét việc đề nghị trưng cầu định giá); xác định thực tế khối bất động sản hiện đang được sử dụng như thế nào? Xem xét các yêu cầu của đương sự để phân chia di sản cho phù hợp (*cần chú ý các tài liệu, chứng cứ liên quan đến hiện trạng khối bất động sản như: biên bản thẩm định tại chỗ và định giá, biên bản xác định hiện trạng tài sản, ai đang sử dụng thực tế di sản, thời gian sử dụng thực tế?...).*

- Xác định di sản thừa kế trên cơ sở quy định của pháp luật bao gồm tài sản riêng của người chết và phần tài sản của người chết trong khối tài sản chung có thể là phần tài sản nằm trong tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng hoặc nằm trong khối tài sản thuộc sở hữu chung theo phần với nhiều người khác tùy theo cách thức và căn cứ xác lập nên các hình thức sở hữu đó.

- Diện thừa kế theo pháp luật, thừa kế thế vị đã liệt kê đầy đủ hay chưa (lưu ý các trường hợp con nuôi, con ngoài giá thú, thai nhi, con riêng của vợ của chồng,…).

- Về thừa kế theo di chúc, xem xét di chúc miệng hay di chúc bằng văn bản và xác định tính hợp pháp của di chúc, nếu di chúc không phù hợp với pháp luật thì không chấp nhận thừa kế theo di chúc mà phải chia thừa kế theo pháp luật.

- Chủ thể khởi kiện phải là người có quyền khởi kiện theo luật định[[42]](#footnote-42) như: trực tiếp tham gia trong quan hệ pháp luật, có năng lực hành vi tố tụng dân sự,... vụ việc mà đương sự kiện chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án, cơ quan có thẩm quyền giải quyết; đơn khởi kiện còn nằm trong thời hiệu khởi kiện hay không? Trong trường hợp có thể hoà giải thì người thực hiện TGPL xem xét điều kiện và tư vấn hoà giải cho các bên đương sự (lưu ý: nhiều khiTòa ánkhông tiến hành thẩm định tại chỗ đối với mảnh đất đang tranh chấp; không yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp các tài liệu liên quan đến nguồn gốc đất, hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án được khách quan, đúng quy định của pháp luật…).

- Kiểm tra các loại tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ vụ án:

* Đơn khởi kiện (theo mẫu);
* Các giấy tờ chứng minh nhân thân của người khởi kiện đối với người để lại di sản: Sổ hộ khẩu, Giấy khai sinh, CMTND hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc Hộ chiếu.
* Giấy chứng tử của người để lại di sản thừa kế;
* Di chúchoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (nếu có);văn bản khai nhận di sản;
* Giấy tờ, tài liệu chứng minh quyền sở hữu của người để lại di sản và nguồn gốc di sản của người để lại di sản như GCN quyền SDĐ, các Hợp đồng: mua bán nhà, hoặc tặng cho, hoặc thế chấp tại Ngân hàng vay nợ (nếu có);
* Các giấy tờ khác: Biên bản hòa giải tại UBND cấp xã (nếu có), tờ khai từ chối nhận di sản (nếu có); chứng tử của thành viên khác trong gia đình (nếu có); giấy tờ chứng minh về các hàng thừa kế,...

***b. Đối với tranh chấp về đất đai trong hôn nhân và gia đình***

Người thực hiện TGPL trong tranh chấp về đất đai trong HNGĐ cần nghiên cứu kỹ để tư vấn cụ thể các quy định có liên quan đến vụ việc trong các văn bản pháp luật có liên quan (Luật HNGĐ các năm 1959, 1986, 2000 và 2014; Nghị quyết số 35/2000/QH10, các Nghị quyết của TANDTC, Án lệ số 03/2016) để xác định giá trị khối tài sản chung của vợ chồng hoặc phần giá trị mà họ phải thanh toán, họ được hưởng là căn cứ vào giá giao dịch thực tế tại địa phương vào thời điểm xét xử, việc chia tài sản trong trường hợp vợ chồng sống chung với gia đình mà ly hôn. Người thực hiện TGPL cũng cần nắm vững để thông tin cụ thể cho đối tượng các nguyên tắc chia tài sản được quy định tại Thông tư liên ngành[[43]](#footnote-43).

- Người thực hiện TGPL trong việc chia tài sản chung của vợ chồng có liên quan đến quyền SDĐ của hộ gia đình cần phải kiểm tra, xem xét kỹ tài liệu, chứng cứ về thời gian sử dụng và công sức đóng góp của vợ chồng vào khối tài sản chung của gia đình trong thời kỳ hôn nhân để bảo đảm quyền lợi chính đáng của đương sự khi chia tài sản. Khi giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn phải đảm bảo cả quyền lợi của người liên quan trong vụ kiện (Ngân hàng, chủ nợ, tài sản chung liên quan đến quyền lợi của người thứ 3: con cái, bố mẹ).

- Cần thông báo cho đối tượng về nghĩa vụ án phí chia tài sản, làm rõ các quy định có liên quan trong pháp luật (Luật phí và lệ phí năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TANDTC) về giá ngạch của Tòa án.

- Trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ vụ án, người thực hiện TGPL chuẩn bị tốt nội dung để tham gia phiên tòa như đề cương hỏi, dự kiến và giải quyết các tình huống phát sinh tại phiên tòa, dự thảo các luận chứng đại diện qua nghiên cứu hồ sơ để làm cơ sở đối chiếu với nội dung tuyên án của Hội đồng xét xử.

- Cũng cần chú ý quan hệ pháp luật, mục đích nguyên đơn yêu cầu khi khởi kiện để xác định điều kiện cần và đủ để Tòa án thụ lý giải quyết. Ví dụ, như trong trường hợp Tòa án giải quyết các vụ án xin ly hôn, khi chia tài sản chung của vợ chồng mà là quyền SDĐ thì không phải qua thủ tục hòa giải ở cơ sở theo Điều 203 Luật ĐĐ 2013, bởi vì quan hệ tranh chấp mà đương sự hướng tới là yêu cầu giải quyết về hôn nhân, chỉ khi Tòa án giải quyết cho ly hôn thì mới xem xét về tài sản nên việc chia tài sản chung là quyền SDĐ trong quá trình giải quyết vụ án xin ly hôn không phải qua thủ tục hòa giải ở cơ sở.

- Cần kiểm tra hồ sơ vụ việc đã đủ các tài liệu và giấy tờ hay chưa:

* Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn;
* Giấy khai sinh của con (nếu có con);
* Các giấy tờ liên quan đến tài sản chung (nếu có yêu cầu chia tài sản);
* Các giấy tờ về nghĩa vụ dân sự, nợ chung (nếu có);
* Các giấy tờ tài liệu khác có liên quan như: chứng cứ xác định tình trạng hôn nhân qua sự phản ánh của cơ quan quản lý của vợ, chồng; tổ chức dân cư, đoàn thể, chính quyền địa phương;
* Các chứng cứ về chỗ ở, thu nhập, nghề nghiệp, điều kiện nuôi dưỡng con v.v…;
* Các thành viên khác trong hộ gia đình là người khuyết tật, người dưới 18 tuổi, người cao tuổi (nếu có).

***c. Đối với tranh chấp về đất đai trong chuyển nhượng và tặng cho quyền SDĐ***

Điều quan trọng nhất là cần đánh giá tính chất hợp pháp của hợp đồng, xác định được quyền và nghĩa vụ của mỗi bên tham gia giao kết, việc vi phạm nghĩa vụ của họ, xác định được hợp đồng có đáp ứng các điều kiện có hiệu lực hay không; phải xem xét tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau, người đang sử dụng đất có quyền chuyển nhượng QSD đất cho người khác không? Cần nghiên cứu kỹ các quy định tại Điều 5 Luật ĐĐ1987, khoản 2 Điều 3 Luật ĐĐ 1993, Điều 113, Điều 114, Điều 115 Luật ĐĐ 2003, Chương 11 Luật ĐĐ 2013 về quyền, nghĩa vụ của người SDĐ; tiểu mục 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP [[44]](#footnote-44), Nghị quyết số 03/2012/NQ- HĐTP [[45]](#footnote-45), Nghị quyết số 04/2017/NQ- HĐTP[[46]](#footnote-46), Pháp lệnh Hợp đồng dân sự 1991, Án lệ số 04/2016, lưu ý các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong TTDS theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP[[47]](#footnote-47) và các văn bản hướng dẫn có liên quan để đánh giá, nhận xét về hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực hay vô hiệu, các vi phạm và giải pháp. Người thực hiện TGPL cần xem xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng, cụ thể:

+ Trong trường hợp hợp đồng không bị vô hiệu cần xem xét yêu cầu của các bên về việc buộc thực hiện hợp đồng hay hủy hợp đồng, xác định lỗi của bên dẫn đến hợp đồng không thực hiện được và thiệt hại xảy ra, tỷ lệ lỗi của các bên, thiệt hại tương đương với lỗi xảy ra.

+ Cần thông tin để đối tượng hiểu Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền SDĐ là hợp pháp khi hợp đồng có đầy đủ các điều kiện sau đây: (i) Chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền SDĐ có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp; (ii) Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền SDĐ hoàn toàn tự nguyện; (iii) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền SDĐ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; (iv) Đất chuyển nhượng/tặng cho đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN quyền SDĐ theo quy định; (v) Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền SDĐ được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực (trừ hoạt động kinh doanh bất động sản).

**+** Người thực hiện TGPL cần lưu ý các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất[[48]](#footnote-48): (1) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ; (2) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền SDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích SDĐ theo quy hoạch, kế hoạch SDĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (3) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ trồng lúa; (4). Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền SDĐ ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu[[49]](#footnote-49) khi hợp đồng này không thỏa mãn các điều kiện chuyển nhượng; hợp đồng tặng cho quyền SDĐ[[50]](#footnote-50)căn cứ vào trường hợp cụ thể của điều luật tương ứng để xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm gì? Toàn bộ hay một phần? Đồng thời, xác định rõ hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

+ Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho không có điều kiện: Trường hợp tài sản tặng cho là động sản, hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; trường hợp tài sản tặng cho là động sản mà luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản, hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản (Điều 458, 459 BLDS 2015).

+ Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho có điều kiện: BLDS 2015 chưa có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho có điều kiện mà chỉ quy định chung chung: “1. Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. 2. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước khi tặng cho, nếu bên được tặng cho đã hoàn thành nghĩa vụ mà bên tặng cho không giao tài sản thì bên tặng cho phải thanh toán nghĩa vụ mà bên được tặng cho đã thực hiện. 3. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại” (Điều 462 BLDS 2015). Do đó, khi xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho có điều kiện sẽ áp dụng quy định về tặng cho động sản - Điều 458 BLDS 2015 và tặng cho bất động sản - Điều 459 BLDS 2015.

+ Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu, thì Toà án buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại đất cho bên chuyển nhượng; bên chuyển nhượng nhận lại đất và trả lại những gì đã nhận cho bên nhận chuyển nhượng quyền SDĐ. Tuy nhiên, theo quy định, thì bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia; do đó, để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần xem xét thật cụ thể loại vi phạm (ví dụ, một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền SDĐ hoặc việc chuyển nhượng quyền SDĐ là hợp pháp): (i) Khi bên chuyển nhượng do vô ý hay cố ý bằng các hành vi hoặc thủ đoạn gian dối làm cho bên nhận chuyển nhượng tin tưởng là bên chuyển nhượng có quyền SDĐ hợp pháp như cung cấp các giấy tờ, tài liệu có xác nhận của chính quyền, hoặc có các nhân chứng xác nhận.v.v… và cam đoan, khẳng định quyền SDĐ là của mình hoặc có hành vi gian dối để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN quyền SDĐ và sử dụng các giấy tờ này làm bằng chứng để cho bên nhận chuyển nhượng tin và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ đó; (ii) Bên nhận chuyển nhượng bị coi là có lỗi khi do vô ý hay cố ý có hành vi hoặc thủ đoạn gian dối làm cho bên chuyển nhượng tưởng nhầm là tài sản đặt cọc, tài sản để thực hiện nghĩa vụ thuộc quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng nên đã giao kết hoặc giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

+ Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu do lỗi của hai bên, thì Toà án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.Trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định như sau: (i) Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên. (ii) Nếu bên nhận chuyển nhượng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu, thì bên chuyển nhượng chỉ phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận); nếu bên nhận chuyển nhượng có lỗi làm cho đất bị thoái hóa, giảm giá trị sử dụng thì phải bồi thường khoản tiền do bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu do bên nhận chuyển nhượng quyền SDĐ làm đất bị thoái hoá, giảm giá trị... Trong trường hợp giá trị đất giảm mà bên chuyển nhượng bị thiệt hại thì bên nhận chuyển nhượng phải bồi thường cho bên chuyển nhượng khoản tiền chênh lệch giá giữa giá trị quyền SDĐ do các bên thỏa thuận trong hợp đồng với giá trị quyền SDĐ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có. (iii) Nếu bên chuyển nhượng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ bị vô hiệu, thì bên chuyển nhượng phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng (nếu đã nhận). Trong trường hợp có sự chênh lệch giá trị đất mà bên nhận chuyển nhượng bị thiệt hại thì bên chuyển nhượng phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá; khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên nhận chuyển nhượng quyền SDĐ đã trả. (iv) Nếu trong thời gian quản lý, bên nhận chuyển nhượng quyền SDĐ đã cải tạo, hoặc trồng cây, làm nhà trên đất tranh chấp (thuộc trường hợp hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, hoặc do bên chuyển nhượng có lỗi) làm tăng giá trị tài sản thì khi nhận lại đất bên chuyển nhượng phải thanh toán cho bên nhận chuyển nhượng phần giá trị tăng thêm đó, trừ trường hợp bên chuyển nhượng có phản đối hoặc cơ quan có thẩm quyền không cho phép mà bên nhận chuyển nhượng vẫn cố tình cải tạo, trồng cây,… trên đất.

+ Việc xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: (i) Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm thoái hóa đất; (ii) Khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư tạo ra giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm… trên đất; (iii) Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ không có đặt cọc thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền SDĐ do các bên thoả thuận với giá trị quyền SDĐ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

+ Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Toà án sẽ tiến hành định giá rõ giá trị quyền SDĐ và xác định thiệt hại về đất nếu các đương sự không thoả thuận được trên cơ sở yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền SDĐ được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp UBND cấp tỉnh nơi có đất đang có quy định giá đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng quyền SDĐ theo giá thị trường tại địa phương hoặc các trung tâm giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp có niêm yết giá giao dịch chuyển nhượng đất tại địa phương, thì Toà án có thể căn cứ vào giá do UBND quy định hoặc giá niêm yết của các trung tâm giao dịch để xác định giá trị quyền SDĐ, mà không nhất thiết phải thành lập hội đồng định giá. Trong trường hợp này, cần phải có căn cứ xác định giá quyền SDĐ do UBND quy định hoặc giá quyền SDĐ do trung tâm giao dịch bất động sản niêm yết là hoàn toàn phù hợp với giá thị trường vào thời điểm xét xử sơ thẩm (có lưu trong hồ sơ tài liệu, chứng cứ thể hiện giá mà UBND tỉnh quy định là phù hợp với giá thị trường). Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trong trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại, thì người có yêu cầu phải tạm ứng trước chi phí cho việc định giá lại và Toà án sẽ quyết định ai phải chịu chi phí định giá tuỳ thuộc vào kết quả xét xử.

+ Khi đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai, cần lưu ý không chỉ xem xét nguồn gốc đất có tranh chấp mà phải xem xét, nghiên cứu cả quá trình SDĐ, kê khai xin cấp GCN quyền SDĐ của đương sự; xem xét đến những quy định về đảm bảo của Nhà nước cho người SDĐ tại khoản 5 Điều 26 Luật ĐĐ 2013, theo đó Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai: đất đã hiến tặng cho Nhà nước, đất đã góp vào Hợp tác xã, đất bị tịch thu, trưng thu....

+ Thời hiệu khởi kiện theo quy định của BLDS 2015: (i) Không hạn chế về thời hiệu khởi kiện nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện tranh chấp về quyền SDĐ; (ii) Đối với tranh chấp quyền SDĐ của những người SDĐ khi thực hiện các giao dịch thông qua hình thức hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ thì áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng là 03 năm (02 năm theo BLDS 2005), kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai bị xâm phạm; (iii) Đối với tranh chấp về thừa kế quyền SDĐ thì thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là 30 năm (10 năm theo BLDS 2005), kể từ thời điểm mở thừa kế. BLDS 2015 quy định thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế.

*Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu[[51]](#footnote-51); Điểm 1.4 Mục 1 Phần I Về việc áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, HNGĐ do Hội đồng Thẩm phán - TAND tối cao ban hành.*

+ Hồ sơ khởi kiện đối với tranh chấp đất thông thường bao gồm: các giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể kiện, giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Trường hợp tranh chấp về các giao dịch về đất phải có các giấy tờ về giao dịch… Theo quy định tại Điều 202, 203 Luật ĐĐ 2013, hoà giải tranh chấp đất đai tại cấp cơ sở là thủ tục đầu tiên trong quá trình giải quyết vụ việc. Kết quả hoà giải cấp cơ sở (có thể không thành hoặc không thể hoà giải được) là điều kiện bắt buộc để Toà án thụ lý giải quyết vụ án. Vì vậy, truớc khi đối tượng khởi kiện ra toà, người thực hiện TGPL cần hướng dẫn họ làm thủ tục hoà giải cấp cơ sở đối với loại tranh chấp này; chứng cứ cần thu thập là biên bản hoà giải cấp cơ sở nằm trong các giấy tờ cần thiết trong hồ sơ khởi kiện để Toà án thụ lý yêu cầu khởi kiện của đương sự.

* Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hoặc chứng thực; hoặc các loại giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng hoặc tặng cho;
* Văn bản về thừa kế quyền SDĐ, quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;
* Giấy chứng nhận quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (bản gốc);
* Bản sao CMND + Sổ hộ khẩu của hai bên nhận chuyển nhượng, tặng cho;
* Đối với các trường hợp cho tặng, thừa kế phải có giấy tờ chứng minh quan hệ nhân thân của người cho và người nhận để được miễn thuế thu nhập cá nhân;
* Thời hạn có thông báo nộp thuế: 10 ngày sau khi có thông báo thì người nộp thuế nộp tiền vào ngân sách nhà nước.
* Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bản gốc/nếu có).

**4. Kỹ năng trợ giúp pháp lý về đất đai theo các hình thức hòa giải, tư vấn và đại diện tại Tòa án**

***a. Kỹ năng tham gia hòa giải trong vụ/việc tranh chấp về đất đai***

Thực tế cho thấy xảy ra tranh chấp về đất đai phần nhiều là do trình độ hiểu biết và ý thức tôn trọng pháp luật của một bộ phận nhân dân còn hết sức hạn chế, vì thế khi tiếp xúc các bên, người thực hiện TGPL cần nghiên cứu, hướng dẫn và phân tích cho đối tượng về khả năng tự hòa giải hoặc khuyến nghị yêu cầu hòa giải tại UBND cấp xã hoặc tại Tòa ánđể giải quyết tranh chấp. Vì hòa giải tranh chấp về đất đai mà thành thì sẽ giúp tiết kiệm chi phí, án phí, thời gian và vẫn bảo đảm sự đoàn kết gắn bó về tình thân gia đình, họ hàng, tình làng, nghĩa xóm, …

+ Hòa giải tại UBND cấp xã: theo quy định của Luật ĐĐ 2013 thì tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người SDĐ giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai nên Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải. Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình.

Người thực hiện TGPL hướng dẫn cho đối tượng về trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã, nếu được yêu cầu thì trực tiếp tham dự; trình tự thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai được quy định tại Điều 202 Luật ĐĐ 2013 và Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Thực tế cho thấy, hồ sơ hòa giải tranh chấp về đất đai phải bao gồm: Đơn yêu cầu hòa giải; và các tài liệu, chứng cứ khác (biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở; bản sao GCN quyền SDĐ; trích lục thửa đất; giấy mua bán, sang nhượng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ; CMTND/ Thẻ căn cước công dân; hóa đơn thuế,…). Người thực hiện TGPL cũng cần 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 SDĐ và hiện trạng SDĐ hiện nay của các bên tranh chấp. Đồng thời, cũng xác định rõ quan hệ tranh chấp mà các bên yêu cầu giải quyết là gì: ai tranh chấp với ai (cá nhân với cá nhân hay hộ gia đình tranh chấp, lưu ý phân biệt vì hệ quả pháp lý khác nhau); nguyên nhân và diễn biến phát sinh tranh chấp và kết quả hòa giải ở cơ sở, kết quả tự hòa giải, diện tích, loại đất tranh chấp, yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn. Nguồn gốc và quá trình sử dụng, thông tin hồ sơ địa chính qua các thời kỳ (tờ bản đồ, diện tích, loại đất, sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính…). Hiện trạng SDĐ đang tranh chấp qua việc kiểm tra hiện trường (lưu ý thủ tục kiểm tra hiện trường phải đúng quy định); so sánh thông tin địa chính qua các thời kỳ và phải có lý giải sự biến động (nếu có).

Cũng cần xem xét thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai có tuân thủ theo quy định tại Điều 202 Luật ĐĐ 2013; việc tiến hành 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.Cần lưu ý việc lập biên bản hòa giải theo quy định tại khoản 4 Điều 202 Luật ĐĐ 2013, khoản 2 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. 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 UBND 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.

Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định[[52]](#footnote-52). Trong 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 UBND 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[[53]](#footnote-53).Cũng có nhiều trường hợp các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về nội dung mâu thuẫn, tranh chấp nhưng sau đó một bên lại thay đổi không thực hiện nội dung đã hòa giải, do đó, kết quả hòa giải mặc dù là thành nhưng lại không có giá trị để thi hành.Việc đề nghị TAND công nhận kết quả hòa giải thành được tiến hànhtheo hướng dẫn[[54]](#footnote-54)công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở. Người thực hiện TGPL cần thông tin cho đối tượng về các điều kiện công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã và thủ tục yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành theo quy định[[55]](#footnote-55). Người nộp đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở phải nộp tiền tạm ứng lệ phí giải quyết việc dân sự theo quy định[[56]](#footnote-56).

+ Hòa giải tại Tòa án được tiến hành theo các nguyên tắc quy định tại BLTTDS[[57]](#footnote-57)trong thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, trừ những vụ án không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải[[58]](#footnote-58) hoặc vụ án được giải quyết theo thủ tục rút gọn. Cần lưu ý về những vụ án dân sự không được hòa giải khi yêu cầu đòi bồi thường vì lý do gây thiệt hại đến tài sản của Nhà nước và những vụ án phát sinh từ giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội. Đồng thời, trong trường hợp vụ án dân sự không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được thì Thẩm phán tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải.

***b. Kỹ năng tư vấn, soạn thảo trong vụ/việc tranh chấp về đất đai***

+ Người thực hiện TGPL cần hướng dẫn đối tượng soạn thảo đơn về vụ/việc đất đai đầy đủ nội dung theo mẫu mà pháp luật quy định;

+ Người thực hiện TGPL đưa các phương án, phân tích pháp luật có liên quan, định hướng để đối tượng lựa chọn hình thức giải quyết vụ/ việc (thương lượng, hòa giải hoặc kiện ra Tòa);

+ Văn bản tư vấn cần được ghi rõ địa điểm, thời gian; họ, tên, địa chỉ đối tượng nhận văn bản; địa chỉ mảnh đất tranh chấp;

+ Lý do tranh chấp và lời tư vấn, phân tích và hướng dẫn cho đối tượng;

+ Xác định lại yêu cầu tư vấn của đối tượng: nội dung tranh chấp hoặc diễn biến vụ việc, yêu cầu hướng dẫn giải quyết vướng mắc v.v.;

+ Đưa ra các căn cứ pháp luật, nội dung quy định của điều luật để trả lời trực tiếp yêu cầu mà đối tượng nêu ra; trong trường hợp đối tượng yêu cầu tư vấn về hành vi xử sự, cách giải quyết vụ/việc thì cần xác định hành vi đó có hợp pháp hay không;

+ Sau khi đối tượng lựa chọn hình thức để giải quyết thì đưa ra giải pháp, phương án xử sự và thực hiện các hành vi phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức giải quyết đó để họ lựa chọn bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình;

+ Văn bản trả lời đối tượng phải được thể hiện rõ ràng, cụ thể, dễ hiểu,người thực hiện TGPL ký, chịu trách nhiệm về nội dung tư vấn và gửi cho đối tượng có yêu cầu tư vấn (Phiếu thực hiện TGPL) hoặc công văn trả lời của tổ chức thực hiện TGPL.

***c. Kỹ năng tư vấn tiền tố tụng***

+ Hoạt động [tư vấn](https://hinhsu.luatviet.co/s/t%C6%B0+v%E1%BA%A5n.html) [tiền tố](https://hinhsu.luatviet.co/s/ti%E1%BB%81n+t%E1%BB%91.html) tụng là một giai đoạn quan trọng trong quá trình [giải quyết](https://hinhsu.luatviet.co/s/gi%E1%BA%A3i+quy%E1%BA%BFt.html) [vụ án](https://hinhsu.luatviet.co/s/v%E1%BB%A5+%C3%A1n.html). Người thực hiện TGPL tư vấn cho đối tượng về trình tự thủ tục giải quyết vụ án, đồng thời, hướng dẫn và giải thích để giúp họ hiểu và lựa chọn phương án yêu cầu giải quyết vụ án phù hợp, bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

+ Tư vấn tiền tố tụng phải đạt được mục đích là nhằm khuyến khích khả năng thương lượng, hòa giải (nếu có thể). Việc trao đổi thông tin, cung cấp tài liệu cần thực hiện sớm, kịp thời và đầy đủ trước khi đưa vụ việc ra giải quyết tại TAND. Việc này nhằm tránh tốn kém về thời gian, công sức và tiền bạc của các bên, không làm ảnh hưởng đến tình cảm và các quan hệ xã hội.

+ Hoạt động tư vấn tiền tố tụng cơ bản như: thu thập chứng cứ; căn cứ thủ tục tố tụng; rà lại hồ sơ pháp lý, xác định [chủ thể](https://hinhsu.luatviet.co/s/ch%E1%BB%A7+th%E1%BB%83.html) tranh chấp, quan hệ pháp luật;tình trạng pháp lý của các chủ thể, xây dựng [luận cứ](https://hinhsu.luatviet.co/s/lu%E1%BA%ADn+c%E1%BB%A9.html) bảo vệ; các phương án khả thi giải quyết vụ/việc.

+ Lưu ý việc Tòa án sẽ họp thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải[[59]](#footnote-59). Người thực hiện TGPL cũng cần cân nhắc việc cung cấp ngay hay để chậm lại trong việc đưa ra các chứng cứ.

***d. Kỹ năng tham gia phiên Tòa***

***(i) Chuẩn bị hồ sơ và các luận cứ cho việc xét xử:***

+ Người thực hiện TGPL cần tiếp cận Thẩm phán chủ tọa phiên tòa để nghiên cứu hồ sơ vụ án để xác định lại các vấn đề như: quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp là quan hệ gì, tính chất và nội dung tranh chấp; yêu cầu của nguyên đơn; ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như thế nào đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập hay không? Các bên đã xuất trình những tài liệu, chứng cứ gì về tranh chấp, các tình tiết liên quan đến vụ án; các chứng cứ đó đã làm rõ các tình tiết, nội dung của vụ án hay chưa? Tình tiết nào của vụ án chưa đủ chứng cứ chứng minh hoặc lý giải chưa thuyết phục? Đặc biệt, nghiên cứu kỹ Đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ kèm theo của đối tượng, các tài liệu do Tòa án thu thập, các quyết định, biên bản và các quyết định đã có về cơ sở làm phát sinh vụ kiện? Yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ tranh chấp gì? Những quan hệ pháp luật nào được các đương sự đề cập đến? Các chứng cứ khác như biên bản lấy lời khai của các đương sự, biên bản đối chất, các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp, do cơ quan tổ chức cung cấp,…

+ Người thực hiện TGPL xác định phạm vi khởi kiện, địa vị pháp lý và tư cách của những người tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền của Tòa án; biên bản hòa giải của cấp sơ thẩm (ví dụ, người chủ trì hòa giải là Thẩm phán hay thư ký Tòa án), thành phần tham gia hòa giải có đúng không? Thủ tục thực hiện hòa giải có vi phạm nguyên tắc tự định đoạt của đương sự hay không?

+ Người thực hiện TGPL cần có sự chuẩn bị tốt về tinh thần cho đối tượng, đặc biệt là các vụ tranh chấp về đất đai trong hôn nhân gia đình và thừa kế, vì họ sẽ phải đối diện với các thành viên khác trong gia đình, thông tin về những người tham dự phiên Tòa; cần chuẩn bị hồ sơ vụ/việc một cách đầy đủ nhất.

***(ii) Khi bắt đầu phiên toà*:**

+ Người thực hiện TGPL cần chú ý đến thủ tục tố tụng như các trường hợp nào cần phải thay đổi người tiến hành tố tụng, thủ tục hoãn phiên toà; có cần đề nghị cung cấp thêm chứng cứ hoặc triệu tập thêm người làm chứng hay không? Chứng cứ của tranh chấp về đất đai phải là chứng cứ bằng văn bản, chứng cứ về đăng ký quyền SDĐ, chứng cứ về giao dịch chuyển quyền SDĐ, chứng cứ về chứng minh nhân thân, các mối quan hệ nhân thân v.v…trong đó có thể hiện quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong gia đình;

+ Đối với các vụ tranh chấp về chuyển nhượng thì cần lưu ý về hợp đồng và các nghĩa vụ đã thực hiện theo hợp đồng, các chứng cứ bằng văn bằng,…Vì trong vụ án tranh chấp đất đai, lời khai người làm chứng (nhân chứng) có giá trị thấp so với chứng cứ viết (bút chứng).

***(iii)Trong giai đoạn thẩm vấn:***

Người thực hiện TGPL cần tập trung theo dõi diễn biến phiên toà, nghe đầy đủ các lời hỏi- đáp để nắm rõ hơn về nguồn gốc đất, chứng cứ đưa ra của các bên, các tình tiết khách quan của vụ án; người thực hiện TGPL có thể đặt các câu hỏi làm rõ hơn lợi ích của đối tượng. Khi trình bày, cần ngắn gọn, rõ ràng dưới dạng liệt kê tình tiết, sự kiện, các căn cứ đưa ra ở chừng mực nhất định (lưu ý, không phân tích, giải thích dài khi đặt câu hỏi, vì điều đó dễ bị Hội đồng xét xử (HĐXX) nhắc nhở ảnh hưởng đến tâm lý), sau khi HĐXX hỏi xong thì người thực hiện TGPL mới được hỏi; chỉ hỏi những vấn đề mà HĐXX chưa hỏi, hoặc hỏi chưa rõ: câu hỏi phải nhằm mục đích mang lại điều gì có lợi cho đối tượng.

***(iv)Khi tranh luận:***

+ Người thực hiện TGPL cần phân tích những chứng cứ quan trọng của vụ/việc; tóm tắt ngắn gọn nội dung tranh chấp và những căn cứ đưa ra để bảo vệ quan điểm, gắn với viện dẫn cơ sở pháp lý để chứng minh cho các yêu cầu của đương sự. Đồng thời, đề xuất những vấn đề cụ thể với HĐXX là chấp nhận cái gì và không chấp nhận cái gì; đối đáp với người đại diện phía bên kia về những vấn đề họ đưa ra, chăm chú lắng nghe và viện dẫn VBPL để chứng minh;

+ Các vụ án về tranh chấp quyền SDĐ, về nhà đất thường quyết định thắng thua qua các tình tiết khách quan được các bên trình bày, xác nhận hay không xác nhận, do đó, người thực hiện TGPL cần tích cực tham gia hỏi tại phiên toà để làm rõ những điểm có lợi cho đối tượng, xác định quan hệ pháp lý giữa nguyên đơn và bị đơn, giá trị quyền SDĐ, sự gắn bó của thân chủ với quyền SDĐ tranh chấp, quyền và lợi ích của trẻ em, người khuyết tật, người già, của phụ nữ và các thành viên khác trong hộ gia đình cóyêu cầu được bảo vệ.

Lưu ý, xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các thành viên gia đình có liên quan đến bất động sản tranh chấp cũng như quyền và nghĩa vụ cấp dưỡng, các nghĩa vụ dân sự,v.v… đòi hỏi sự tham gia của bản thân nhóm yếu thế hoặc người đại diện hợp pháp của họ. Trong các tranh chấp về chuyển nhượng và tặng cho thì các nội dung thỏa thuận, xác định quyền và nghĩa vụ, các điều kiện của hợp đồng và yếu tố lỗi của mỗi bên,… là các căn cứ quan trọng để xác định mấu chốt nội dung tranh chấp.

**5. Hồ sơ trợ giúp pháp lý các vụ việc tranh chấp về đất đai**

***a. Yêu cầu về hình thức hồ sơ trợ giúp pháp lý*:**

+ Hồ sơ vụ việc TGPL cần được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2018 của Bộ Tư pháp[[60]](#footnote-60);

+ Để phục vụ tra cứu, sử dụng, thẩm định, đánh giá chất lượng vụ việc, mỗi hồ sơ vụ việc cần có trang danh mục tài liệu; có đánh số thứ tự để theo dõi, bàn giao, quản lý, lưu trữ;

+ Mỗi hồ sơ vụ việc cần có một mã số riêng gồm tập hợp các ký hiệu bằng chữ và bằng số tương ứng với lĩnh vực TGPL, tên tổ chức thực hiện TGPL, số thứ tự của vụ việc trong Sổ theo dõi, tổng hợp vụ việc, năm tiếp nhận;[[61]](#footnote-61)

+ Khi lưu trữ, cần sắp xếp tài liệu trong hồ sơ phù hợp để dễ tiếp cận hồ sơ theo từng hình thức TGPL: tư vấn pháp luật, tham gia tố tụng, đại diện ngoài tố tụng…;

+ Các giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ vụ việc TGPL phải được thống kê, đánh số thứ tự, sắp xếp theo thứ tự ngày, tháng, năm.

***b. Yêu cầu về nội dung hồ sơ:***

***+*** Bao gồm toàn bộ tài liệu của đối tượng khi yêu cầu TGPL đã nêu tại tiết 4.

+ Các biên bản làm việc, bản sao Phiếu tư vấn, giấy hẹn, các ghi chép khi trao đổi với đối tượng, với nhân chứng, các tài liệu…

+ Các quyết định của TAND hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vụ/việc,…

***c. Thời gian lưu trữ, bảo quản và yêu cầu giữ bí mật thông tin***

Việc lưu trữ hồ sơ vụ việc TGPL được thực hiện theo quy định của Luật TGPL 2017[[62]](#footnote-62) và quy định của pháp luật về văn thư, lưu trữ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc vụ việc, người thực hiện TGPL phải bàn giao hồ sơ vụ việc TGPL cho tổ chức thực hiện TGPL; Hồ sơ điện tử của từng vụ việc TGPL được số hóa, cập nhật vào hệ thống quản lý vụ việc TGPLvà lưu trữ tại cơ sở dữ liệu về TGPL. Theo quy định của Luật TGPL 2017[[63]](#footnote-63) và các văn bản hướng dẫn thi hành[[64]](#footnote-64) quy định người thực hiện TGPL phải giữ bí mật đối với thông tin về vụ việc, việc trợ giúp pháp lý, người được TGPL và không được sử dụng thông tin mà mình có được trong quá trình thực hiện TGPL để gây bất lợi cho người được TGPL, gây mất trật tự, an toàn xã hội, ảnh hưởng xấu đến đạo đức xã hội. Hơn nữa, những thông tin này phải được giữ bí mật kể cả khi vụ, việcTGPL đã kết thúc.

**PHỤ LỤC**

**1. Một số tình huống TGPL về đất đai điển hình**

**a) Vụ việc về tranh chấp đất đai thừa kế**

Ông A với bà B là vợ chồng hợp pháp, trong quá trình chung sống ông bà có con chung là anh C và chị D. Năm 1990, ông A và bà B phát sinh mâu thuẫn và đã ly hôn. Họ thống nhất thỏa thuận bà B nhận cả ngôi nhà đang ở và nuôi chị D, ông A nuôi anh C và được chia một số tài sản trị giá là 80 triệu đồng. Năm 2000 ông A tiết kiệm được 150 triệu đồng và ông xây dựng 1 căn hộ khác.

Năm 2002 ông A kết hôn với bà T sinh ra được 2 người con là anh E và chị H. Hai ông bà sống trong căn nhà mới này và ông A tuyên bố nhà và số tiền 80 triệu đồng ông đang cất giữ là của riêng không nhập vào tài sản chung. Tháng 7/2017 ông A bị tai nạn chết. Ông có để lại di chúc, trong di chúc có nói rõ là cho anh C hưởng 1/2 di sản của ông. Riêng ngôi nhà ông để lại cho bà T dùng làm nơi thờ cúng mà không chia thừa kế. Tháng 1/2018, anh C yêu cầu bà T chuyển giấy tờ nhà đất cho mình nhưng bà không chịu nên anh C đã xảy ra xô xát gây thương tích cho bà T.

Khi biết tin ông A qua đời chị D đến nhà bà T và anh C đòi chia di sản mà ông A để lại do chị D cũng là con đẻ của ông A. Nhưng anh C và bà T không đồng ý và xảy ra cãi vã. Đến tháng 2/2018, chị D có đơn gửi Tòa án yêu cầu chia di sản thừa kế của bố. Qua điều tra xác định: ngôi nhà của ông A tính đến thời điểm có yêu cầu chia di sản thừa kế trị giá 300 triệu đồng, ông A và bà T tạo lập được khối tài sản chung trị giá 600 triệu đồng.

1. Việc yêu cầu chia di sản thừa kế của chị D có hợp pháp không?

2. Anh C đã được chia thừa kế theo di chúc thì có được chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản không có di chúc của ông A không?

3. Số tài sản mà những người thừa kế được hưởng là bao nhiêu?

**Trả lời:**

1. Việc yêu cầu chia di sản thừa kế của chị D là hoàn toàn hợp pháp, vì:

Chị D là con gái ruột của ông A, là người thừa kế hợp pháp thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Do đó, chị D được hưởng đầy đủ các quyền của người thừa kế: quyền yêu cầu chia di sản thừa kế, quyền hưởng di sản thừa kế (Điều 609, Điều 610 BLDS 2015).

Ông A mất tháng 7/2017 (thời điểm mở thừa kế). Tháng 02/2018 chị D có đơn yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của bố. Theo quy định tại Điều 623 về thời hiệu thừa kế “1. Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó. 2. Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là 10 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế.”. Thời điểm chị D yêu cầu chia di sản thừa kế thì thời hiệu thừa kế vẫn còn. Do đó, việc chị D yêu cầu chia sản thừa kế là hoàn toàn có căn cứ pháp luật.

2. Theo quy định tại Điều 624 BLDS 2015, di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết.Pháp luật Việt Nam tôn trọng và vảo vệ ý chí của cá nhân được thể hiện trong di chúc (di chúc hợp pháp). Do vậy, trong vụ việc trên anh C là con ruột của ông A được ông A chỉ định cho hưởng ½ di sản của ông là hoàn toàn hợp pháp.

Điều 651 BLDS 2015 quy định về người thừa kế theo pháp luật: Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết. Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau. BLDS 2015 không có quy định về việc người thừa kế đã được hưởng di sản theo di chúc không được hưởng di sản không được định đoạt trong di chúc theo quy định của pháp luật. Do đó, Anh C là con ruột của ông A thuộc hàng thừa kế thứ nhất sẽ được hưởng một phần di sản bằng với những người thừa kế trong cùng hàng thừa kế đối với phần di sản không được định đoạt trong di chúc của ông A.

3. Di sản thừa kế là tài sản của người chết để lại cho những người còn sống. Theo quy định tại Điều 612 Bộ Luật dân sự: “Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác.” Di sản thừa kế có thể là hiện vật, tiền, giấy tờ trị giá được thành tiền, quyền tài sản thuộc sở hữu của người để lại di sản.

Về di sản thừa kế mà ông A để lại gồm những tài sản như sau:

-Thứ nhất là 80 triệu đồng tiền mặt ông đang cất giữ

-Thứ hai 1/2 số tài sản chung mà ông A và bà T tạo dựng được –300 triệu đồng.

-Ngôi nhà do ông A tạo dựng được trị giá 300 triệu đồng. Tuy nhiên theo di chúc thì ông A quyết định riêng ngôi nhà trị giá 300 triệu đồng ông để lại cho bà T dùng làm nơi thờ cúng mà không chia thừa kế.

Như vậy di sản thừa kế để đem vào chia thừa kế của ông A là:

80 triệu đồng + 600/2 triệu đồng = 380 triệu đồng.

Do ông A chết có để lại di chúc nên di sản mà ông A để lại sẽ được chia theo cả di chúc và pháp luật.

**Về phần di sản được chia theo di chúc:**

Pháp luật Việt Nam tôn trọng ý chí của người để lại di sản nên nếu họ có để lại di chúc hợp pháp thì di sản sẽ được phân chia theo đúng ý trí mà người để lại di chúc đã xác định trong di chúc.

Anh C được ông A để lại 1/2 di sản thừa kế trong tổng số tài sản mà ông A để lại;

Anh C được hưởng = 380 triệu đồng: 2 = 190 triệu đồng.

Bà T được hưởng ngôi nhà vì trong di chúc nói rõ ngôi nhà ông A để lại cho bà T làm nơi thờ cúng sau này.

**Về phần di sản được chia theo pháp luật**

Tại Điều 613 BLDS 2015 quy định về người thừa kế như sau: “Người thừa kế là cá nhân phải là người còn sống vào thời điểm mở thừa kế hoặc sinh ra và còn sống sau thời điểm mở thừa kế nhưng đã thành thai trước khi người để lại di sản chết. Trường hợp người thừa kế theo di chúc không là cá nhân thì phải tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.” Trong vụ việc trên thì anh C, chị D, bà T, anh E và chị H là những người thừa kế hợp pháp.

Tài sản còn lại của ông T để lại để chia theo pháp luật là:190 triệu đồng. Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau (Điều 651 BLDS 2015). Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

Những người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật bao gồm: Anh C, chị D, bà T, anh E và chị H.

T = C = D = E = H = 190 triệu/5 = 38 triệu đồng

### **b) Vụ việc tranh chấp đất đai do chuyển nhượng**

Tháng 3 năm 2015 tôi có mua một thửa đất tại xã A, huyện B có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc mua bán có qua công chứng, chứng thực. Tôi đã làm thủ tục sang tên đổi chủ; được điều chỉnh thay đổi thông tin trong giấy chứng nhận từ tháng 5/2015. Do người bán khó khăn về chỗ ở mà tôi chưa sử dụng đến nên tôi cho ở nhờ vài tháng. Nay tôi muốn chuyển chỗ làm ăn về xã A và muốn dùng đến nhà đất mua đó, tôi bảo họ chuyển thì họ không chuyển, họ nhất quyết không chuyển thì tôi phải làm thế nào để có thể lấy lại được nhà đất đã mua.

**Trả lời:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bạn đã ký ngày 17/03/2015 nêu rõ:

Bên A có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất đã nêu tại Điều 1 hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và các giấy tờ khác…cho bên B vào thời điểm bên B thanh toán hết tiền cho bên A và trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu có tranh chấp thì các bên thương lượng nếu không được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu tòa có thẩm quyền giải quyết.

Thẩm quyền của tòa trong trường hợp này thuộc tòa cấp huyện nơi có đất cũng đồng thời là nơi bị đơn cư trú, cũng là nơi hợp đồng được thực hiện. Cụ thể là Tòa án nhân dân huyện B.

Theo Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định như sau:

Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất thì không phải qua hòa giải tại UBND xã, phường nơi có đất.

Như vậy, trong tường hợp này anh nên cố gắng thương lượng, thuyết phục chủ cũ dời khỏi chỗ đó, trao trả quyền sử dụng cho anh. Dù người đứng tên hợp pháp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu thương lượng không được anh có quyền làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B nơi thực hiện hợp đồng.

**Tài liệu của vụ việc gồm:** Đơn khởi kiện; Hợp đồng chuyển nhượng; Giấy tờ tùy thân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo); Giấy tờ chứng minh anh đã thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng.

**2. Một số quy định trong các công ước quốc tế**

***a) Tiêu chuẩn quốc tế áp dụng cho các quyền liên quan đến đất đai như sau:***

+ Không ai có thể bị phân biệt đối xử trên thực tế hoặc trong việc công nhận, thụ hưởng hoặc thực hiện các quyền con người của họ dựa trên lý do chủng tộc, màu da, nguồn gốc, giới tính, ngôn ngữ, tôn giáo, chính trị hoặc quan điểm khác, nguồn gốc quốc gia, dân tộc hoặc xã hội, tài sản, khuyết tật, nơi sinh hoặc tình trạng khác.[[65]](#footnote-65)

+ Tất cả đều bình đẳng trước pháp luật và được pháp luật bảo vệ bình đẳng mà không bị phân biệt đối xử.[[66]](#footnote-66)

+ Phụ nữ và nam giới có quyền bình đẳng trong việc hưởng mọi quyền con người.[[67]](#footnote-67)

+ Các quốc gia sẽ thực hiện các bước để đảm bảo sự bình đẳng về quyền và trách nhiệm của vợ/chồng đối với hôn nhân, trong khi kết hôn và khi tan rã.[[68]](#footnote-68)

+ Các quốc gia sẽ thực hiện tất cả các biện pháp thích hợp để xóa bỏ phân biệt đối xử đối với phụ nữ ở nông thôn. Trong bối cảnh này, các Quốc gia sẽ đảm bảo cho phụ nữ quyền được đối xử bình đẳng như nam giới trong cải cách ruộng đất và nông nghiệp cũng như trong các chương trình tái định cư đất đai.[[69]](#footnote-69)

+ Trong các vấn đề dân sự, các quốc gia sẽ dành cho phụ nữ năng lực pháp lý giống như nam giới và các cơ hội bình đẳng để thực hiện năng lực đó. Đặc biệt, phụ nữ có quyền bình đẳng trong việc ký kết hợp đồng và quản lý tài sản và sẽ được đối xử bình đẳng trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án. Các quốc gia sẽ thực hiện mọi biện pháp thích hợp để xóa bỏ sự phân biệt đối xử đối với phụ nữ trong mọi vấn đề liên quan đến quan hệ hôn nhân và gia đình (HNGĐ); Trong bối cảnh này, các Quốc gia thành viên sẽ đảm bảo các quyền bình đẳng cho vợ, chồng đối với quyền sở hữu, mua lại, quản lý, điều hành, thụ hưởng và định đoạt tài sản.[[70]](#footnote-70)

+ Các quốc gia cam kết ngăn cấm và xóa bỏ sự phân biệt chủng tộc dưới mọi hình thức và đảm bảo quyền bình đẳng trước pháp luật của mọi người, trong việc hưởng quyền sở hữu tài sản riêng cũng như chung với những người khác, quyền thừa kế và quyền về nhà ở.[[71]](#footnote-71)

+ Các dân tộc và cá nhân bản địa được tự do và bình đẳng với tất cả các dân tộc và cá nhân khác và có quyền không bị phân biệt đối xử trong việc thực hiện các quyền của họ, đặc biệt là dựa trên nguồn gốc hoặc bản sắc bản địa của họ.[[72]](#footnote-72)

+ Luật pháp, chính sách và phong tục quốc gia thường xác định cách thức sử dụng, kiểm soát và chuyển nhượng đất đai. Việc công nhận theo luật định các quyền sở hữu đất riêng lẻ có thể tăng cường bảo đảm quyền tài sản[[73]](#footnote-73)

***b) Tình hình trợ giúp pháp lý các vụ việc tranh chấp về đất đai ở một số quốc gia[[74]](#footnote-74):***

+ Cách thức SDĐ làm phát sinh một loạt các tranh chấp đòi hỏi sự TGPL cho các bên trong tranh chấp, vì SDĐ ở, làm nhà ở và định cư cho con người chỉ là một phần trong các mục tiêu, và đất đai là nguồn tài nguyên hạn chế;

+ Người dân tìm đến TGPL cho nhiều trường hợp, thường xuyên nhất là tranh chấp hôn nhân, vấn đề nuôi con, vấn đề tài sản và tranh chấp lao động ... Nhu cầu về dịch vụ TGPL hầu như luôn vượt xa mức độ sẵn có của dịch vụ ở các nước đang phát triển, trong khi ngược lại là trường hợp ở các nước có thu nhập cao, TGPL ưu tiên nhiều hơn cho các vụ án hình sự. Những thách thức đối với hệ thống TGPL liên quan đến các vấn đề đất đai xuất hiện từ các loại vấn đề đất đai khác nhau nảy sinh trong các bối cảnh rất khác nhau. Ví dụ, có những tranh chấp về đất đai liên quan đến đất đai theo phong tục tập quán, quyền bản địa, tranh chấp về đất đai của các thành viên khác nhau trong cùng một gia đình, bối cảnh đô thị và cấu trúc môi trường hạ tầng chồng chéo, nhiều thập kỷ cạnh tranh và chồng chéo quyền sở hữu trên cùng một mảnh đất, tình trạng người nghèo và những người bị thiệt thòi có thể bị đẩy ra khỏi nhà của họ, khiến họ trở nên vô gia cư.

Đất đai cũng là một thành phần quan trọng của quyền có nhà ở đầy đủ. Tiếp cận đất đai và bảo đảm sở hữu đất là những phương thức mà quyền có nhà ở có thể được thực hiện ở cả nông thôn và thành thị. Ví dụ, các vùng đất truyền thống đã tồn tại hàng trăm năm do các cộng đồng hoặc gia đình kiểm soát đã không làm phát sinh tranh chấp vì đất đó có rất ít giá trị kinh tế cạnh tranh. Với sự tập trung ngày càng tăng vào các nguồn tài nguyên thiên nhiên bao gồm gỗ, khoáng sản, tiếp cận biển, v.v. và sự mở rộng của các khu vực đô thị, giá trị của đất trong nhiều bối cảnh đô thị hóa đã tăng đột biến theo cấp số nhân. Điều này dẫn đến sự cạnh tranh, tranh chấp quyền sở hữu tạo cơ hội cho các chủ thể kinh doanh phi đạo đức hối lộ các nhà lãnh đạo cộng đồng, quan chức chính phủ, v.v để đạt được các mục tiêu thương mại của họ. Sự chia rẽ, phẫn uất do những hành động này gây ra có thể dẫn đến chia rẽ, xung đột kéo dài hàng chục năm và gây thiệt hại lớn về người và của.

+ Vì những lý do này, dịch vụ TGPL bắt buộc phải đào tạo về các vấn đề đất đai cho tất cả các cấp nhân viên của họ, bao gồm các cấp luật sư khác nhau. Mỗi văn phòng TGPL phải có một luật sư chuyên sâu trong lĩnh vực luật gia đình và luật đất đai. Những người này có thể cung cấp kiến thức chuyên môn cần thiết cho các trường hợp phức tạp và cũng có thể đào tạo và truyền kiến thức của họ cho các nhân viên khác. Nếu không có chuyên gia chuyên trách trong các lĩnh vực pháp luật đó, thì rất khó để duy trì việc cập nhật kiến thức pháp luật và đào tạo nhân viên trong thực tế. Tất nhiên, điều này có thể không thực hiện được, đặc biệt là ở các văn phòng TGPL nhỏ. Đối với các trung tâm TGPL phải giải quyết nhiều vụ việc tranh chấp đất đai cần được ưu tiên và đảm bảo rằng họ có đủ kiến thức và tài liệu pháp lý cần thiết để giải quyết nhu cầu này. Các nguyên tắc như thận trọng trong việc giải quyết tranh chấp bằng phương thức thay thế để không phát sinh xung đột cũng được áp dụng đối với các vụ án về đất đai. Trên thực tế, các tranh chấp đất đai thường đòi hỏi sự chuẩn bị và thận trọng hơn vì không chỉ các thành viên trong gia đình mà toàn bộ cộng đồng có thể cảm thấy rằng quyền của họ bị vi phạm và cộng đồng có thể bị chia rẽ bởi các vấn đề liên quan đến SDĐ. Vì những lý do này, cần chú trọng và có kế hoạch cụ thể để thu xếp các cuộc thảo luận, hòa giải, v.v. giữa các bên.

+ Ở các thành phố và thị trấn lớn, giá bất động sản thường tăng nhanh trong một thời gian tương đối ngắn, khiến đầu cơ đất đai và lợi ích thương mại trở nên xung đột với quyền và phúc lợi của người nghèo, những người có thể đang sống ở những khu vực có giá trị triển vọng thương mại cao. Người nghèo và nhóm yếu thế ở các thành phố có thể đến từ nông thôn và thường không có quyền sở hữu rõ ràng hoặc không được thừa nhận các quyền liên quan đến tài sản nơi họ sinh sống. Nhiều người, nhất là các nhóm cư dân nghèo và thu nhập thấp bao gồm phụ nữ, người di cư và người bản địa buộc phải sống trong các điều kiện tồi tệ và thường thấy rằng các quyền của họ bị vi phạm. Họ bất lực để yêu cầu TGPL về đất đai, dẫn đến vô gia cư và bị gạt ra ngoài lề xã hội.

+ Mọi người đều có quyền có một mức sống đầy đủ cho bản thân và gia đình, bao gồm lương thực, nhà ở và nước uống, và việc cải thiện liên tục các điều kiện sống.

+ Người bản địa có quyền tiếp cận và được nhanh chóng đưa ra quyết định thông qua các thủ tục công bằng và bình đẳng để giải quyết xung đột và tranh chấp với Quốc gia hoặc các bên khác, cũng như được hưởng các biện pháp khắc phục hiệu quả đối với mọi vi phạm quyền cá nhân và tập thể của họ. Một quyết định như vậy sẽ xem xét đầy đủ các phong tục, truyền thống, quy tắc và hệ thống pháp luật của các dân tộc bản địa có liên quan và quyền con người theo các tiêu chuẩn quốc tế[[75]](#footnote-75)

+ Các vi phạm quyền con người, luật pháp và các vấn đề nêu trên thường sẽ được nêu ra với văn phòng TGPL. Đối với câu hỏi TGPL cho các vấn đề đất đai, kiểm tra về điều kiện tài chính tương tự như các trường hợp khác cũng được áp dụng. Bởi vậy, hiện nay, họ hay bị từ chối vì người đó có phương tiện (đất đai) để thanh toán cho các dịch vụ pháp lý. Vấn đề này có thể cũng tương tự như một loạt các vấn đề luật dân sự, bao gồm cả luật gia đình; tuy nhiên, chính trong việc áp dụng cách kiểm tra “tài chính” - “nghĩa là về tài sản mà đối tượng đang có” mà mọi thứ trở nên phức tạp hơn. Với nguồn lực hạn chế và số lượng lớn các vụ việc cần trợ giúp, người thực hiện TGPL phải áp dụng các tiêu chí về mức độ “thành công” của vụ việc theo cách phản ánh mức độ ưu tiên của các loại vụ việc đó nên các vụ về đất đai ít được chú ý.

+ Đối với nhiều phụ nữ trên toàn thế giới, phân biệt đối xử trong hôn nhân, thừa kế, năng lực pháp lý hoặc khả năng tiếp cận tài chính và các nguồn lực khác là trở ngại chính trong việc tiếp cận, sử dụng và kiểm soát đất đai. Ví dụ, phụ nữ nông thôn nghèo nằm trong số những nhóm yếu thế nhất. Việc họ không được đảm bảo quyền sở hữu do bị phân biệt đối xử dựa trên giới tính có ảnh hưởng đến sự sống còn của chính họ cũng như hạnh phúc của gia đình và con cái họ, đặc biệt là sau khi vợ/chồng ly hôn, qua đời hoặc tái hôn. Ví dụ, các nghiên cứu chỉ ra rằng phụ nữ là chủ sở hữu đất hoặc nhà có khả năng quyết định việc làm hoặc tiếp cận dịch vụ y tế tốt hơn những người không có đất hoặc nhà[[76]](#footnote-76).

**3. Kinh nghiệm quốc tế**

+ ***Các dịch vụ TGPL Nam Phi***: có một số hướng dẫn về cách các quy định nên kiểm tra và giải quyết vấn đề “điều kiện tài chính” liên quan đến các vụ việc dân sự như đất đai và tài sản

+ Do các vụ án hình sự nghiêm trọng đòi hỏi một phần lớn ngân sách TGPL và trong trường hợp của Nam Phi, Hiến pháp yêu cầu tất cả các vụ án hình sự nghiêm trọng phải được TGPL trong trường hợp lợi ích của công lý đòi hỏi, dẫn đến tình trạng trong đó khoảng 85% kinh phí dành cho TGPL được cung cấp cho việc đại diện cho các cá nhân trong các vụ án hình sự. Phần nhỏ còn lại phải được chia cho một loạt các vụ án dân sự và khác.

+ Một cách mà vấn đề này được giải quyết ở Nam Phi và cả ở Úc, Indonesia và một số bối cảnh khác là các tổ chức xã hội dân sự phát triển năng lực có kiến thức và kinh nghiệm sâu về các vấn đề đất đai và các vụ việc đất đai. Các tổ chức này được tài trợ bởi dịch vụ TGPL quốc gia hoặc khu vực, để cung cấp dịch vụ tư vấn và trợ giúp pháp lý trong các vụ việc về đất đai, tài sản, di dời ... Tất nhiên, mỗi tổ chức đó phải tự xây dựng và áp dụng các tiêu chí “điều kiện tài chính” để xác định trường hợp nào họ có thể trợ giúp.

+ Hiện TGPL ***Nam Phi (LASA)*** xác định loại vụ việc dân sự nào có thể được chấp nhận cũng dựa vào danh mục “điều kiện tài chính”nghĩa là tài sản của đối tượng, để cung cấp hỗ trợ cho những người thuộc nhóm người thụ hưởng thay vì xem xét chi tiết về giá trị của từng trường hợp. Ví dụ, LASA xác định phụ nữ, trong các vấn đề liên quan đến gia đình, là nhóm yếu thế cần được xem xét đặc biệt khi nộp đơn yêu cầu TGPL.Vì lý do này, một phần lớn kinh phí dành cho các vụ việc dân sự được cung cấp cho các vụ việc liên quan đến pháp luật về gia đình mà người chồng có quyền đại diện theo pháp luật nhưng người vợ thì không. Mục 34 của Hiến pháp yêu cầu cung cấp quyền đại diện pháp lý do nhà nước tài trợ, trong đó việc không xin được giấy phép sẽ tước đi quyền được xét xử công bằng của một người. Có ba yếu tố là tiêu chí chính để xác định có thực hiện TGPL hay không, có thể được rút ra để đưa ra hướng dẫn về các quy định và thủ tục:(i) Năng lực tự đại diện của đương sự; (ii) Sự phức tạp của thủ tục, và (iii) Hậu quả tiềm tàng của vụ án.

+ ***Ở Úc và Indonesia***, tiêu chí của các vụ việc đất đai cũng được đánh giá liên quan đến câu hỏi quan trọng về hậu quả tiềm tàng của vụ việc, được đề cập ở trên liên quan đến Nam Phi. Ví dụ, TGPL Jakarta đã chấp nhận và cung cấp đại diện trong trường hợp trục xuất. Nếu chỉ có một người bị đuổi ra khỏi nhà thì chỉ một phần nhỏ nguồn lực có thể được cung cấp, có lẽ chỉ là tư vấn ban đầu và một số hỗ trợ tiếp theo ở cấp độ thấp.

+ ***Ở Nam Phi*** và các quốc gia khác, các tiêu chí về mức độ dễ bị tổn thương của người nộp đơn, mức độ hậu quả của vụ việc và liệu đó có phải là “vụ việc điển hình” hay vụ kiện tụng mang tính chiến lược có thể ảnh hưởng đến số đông người hay không là những tiêu chí chính để xác định liệu TGPL có thể được thực hiện đối với các vụ việc về đất đai. Ở các quốc gia khác, trong trường hợp những người bị ảnh hưởng là phụ nữ, trẻ em, người bản địa hoặc các nhóm yếu thế khác thì “tiêu chí” của vụ việc càng trở nên thuyết phục hơn./.

1. Khoản1 Điều 100 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-1)
2. Khoản 3 Điều 100 Luật ĐĐ 2013. [↑](#footnote-ref-2)
3. Điều 5 Bộ luật dân sự 2015; [↑](#footnote-ref-3)
4. Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 Hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ 2 “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm của BLTTDS; [↑](#footnote-ref-4)
5. Điều 203 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-5)
6. Điều 203 Luật ĐĐ năm 2013, Điều 39 BLTTDS năm 2015, Nghị quyết số 05/2012/ HĐTP của TAND tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ 2 “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm của BLTTDS. [↑](#footnote-ref-6)
7. Chương XXII, Chương XXIII, BLDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-7)
8. Điều 624 BLDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-8)
9. Điều 630 BLDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-9)
10. Điểm c, Khoản 3 Điều 167 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-10)
11. Điều 651 BLDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-11)
12. Khoản 1 Điều 66 Luật HNGĐ 2014; [↑](#footnote-ref-12)
13. Điểm a khoản 1 Điều 651 BLDS 2015; [↑](#footnote-ref-13)
14. Khoản 1 Điều 623 BLDS 2015; [↑](#footnote-ref-14)
15. Điều 740 BLDS 1995; [↑](#footnote-ref-15)
16. Điều 744 BLDS 1995; [↑](#footnote-ref-16)
17. Điều 179 Luật ĐĐ năm 2013. [↑](#footnote-ref-17)
18. Khoản 1, 2 Điều 203 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-18)
19. Đoạn 2 khoản 1 Điều 33 Luật HNGĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-19)
20. Khoản 3 Điều 33 Luật HNGĐ 2013. [↑](#footnote-ref-20)
21. Khoản 29 Điều 3 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-21)
22. Khoản 30 Điều 3 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-22)
23. Khoản 1 Điều 62 Luật HNGĐ năm 2014; [↑](#footnote-ref-23)
24. Khoản 2, 3 Điều 62 Luật HNGĐ năm 2014. [↑](#footnote-ref-24)
25. Khoản1,2 Điều 28; khoản2 Điều 29; Điểm a, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 35; Điểm c khoản1 Điều 39 BLTTDS 2015; [↑](#footnote-ref-25)
26. Điều 34; Điều 37, khoản 1 Điều 38 và Điểm c khoản1 Điều 39 BLTTDS 2015; [↑](#footnote-ref-26)
27. Khoản 10 Điều 3 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-27)
28. Điều 188 Luật ĐĐ năm 2013. [↑](#footnote-ref-28)
29. Khoản 1,3,4 Điều 191 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-29)
30. Điều 192 Luật ĐĐ năm 2013. [↑](#footnote-ref-30)
31. Khoản 3 Điều 167 Luật ĐĐ năm 2013; [↑](#footnote-ref-31)
32. Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật TTDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-32)
33. Điểm i khoản 1 Điều 40 Bộ luật TTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-33)
34. Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-34)
35. Từ các Điều 143-169 BLTTDS năm 2015 về án phí, lệ phí và các chi phí tố tụng khác. [↑](#footnote-ref-35)
36. Từ các Điều 91-110 BLTTDS năm 2015 về chứng minh và chứng cứ. [↑](#footnote-ref-36)
37. BLDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-37)
38. BLDS năm 2005; [↑](#footnote-ref-38)
39. BLDS năm 1995; [↑](#footnote-ref-39)
40. Điều 623 BLDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-40)
41. Điểm b Khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP TANDTC, ngày 05/ 05/ 2017 Hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án. [↑](#footnote-ref-41)
42. Các Điều từ 68 - Điều 74 Mục 1. Chương VI BLTTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-42)
43. Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSTC-BTP ngày 06/01/2016 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao- Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình. [↑](#footnote-ref-43)
44. Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán, TAND tối cao [↑](#footnote-ref-44)
45. Nghị quyết số: 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán, TAND tối cao [↑](#footnote-ref-45)
46. Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán, TAND tối cao [↑](#footnote-ref-46)
47. Nghị quyết số: 02/2020/NQ-HĐTP, ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Hội đồng Thẩm phán, TAND tối cao [↑](#footnote-ref-47)
48. Điều 191 Luật ĐĐ 2013; [↑](#footnote-ref-48)
49. Từ các Điều 122-133 và các Điều 407, 408 BLDS năm 2015; [↑](#footnote-ref-49)
50. Từ các Điều 457- 462 BLDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-50)
51. Điều 132, BLDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-51)
52. Khoản 5 Điều 202 Luật ĐĐ năm 2013 [↑](#footnote-ref-52)
53. Điều 203 Luật ĐĐ năm 2013 [↑](#footnote-ref-53)
54. Công văn số 1503/BTP-PBGDPL ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở. [↑](#footnote-ref-54)
55. Điều 418 BLTTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-55)
56. Khoản 2 Điều 146 BLTTDS năm 2015 và khoản1 Điều 36 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. [↑](#footnote-ref-56)
57. Điều 205 của BLTTDS năm 2015 [↑](#footnote-ref-57)
58. Điều 206 và Điều 207 của BLTTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-58)
59. Điều 208 BLTTDS năm 2015. [↑](#footnote-ref-59)
60. Điều 11Thông tư số 12/2018/TT-BTP ngày 28/8/2018 Hướng dẫn một số hoạt động nghiệp vụ TGPL và quản lý chất lượng vụ việc TGPL của Bộ Tư pháp. [↑](#footnote-ref-60)
61. Khoản 1 Điều 11Thông tư số 12/2018/TT-BTP ngày 28/8/2018 Hướng dẫn một số hoạt động nghiệp vụ TGPL và quản lý chất lượng vụ việc TGPL của Bộ Tư pháp. [↑](#footnote-ref-61)
62. Điều 39 Luật TGPL năm 2017 [↑](#footnote-ref-62)
63. Điểm c khoản 1Điều 6 Luật TGPL quy định việc tiết lộ thông tin về vụ việc TGPL, về người được TGPL là hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động TGPL. [↑](#footnote-ref-63)
64. Điều 4 Quy tắc nghề nghiệp TGPL ban hành kèm theo Thông tư số 03/2020/TT-BTP ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp. [↑](#footnote-ref-64)
65. (Tuyên ngôn quốc tế nhân quyền 1948, điều 2; Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa, điều 2; Công ước quốc tế về quyền dân sự và chính trị, điều 2 (1) và 3; Công ước quốc tế về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt chủng tộc, điều 1 (1); [↑](#footnote-ref-65)
66. (Tuyên ngôn quốc tế nhân quyền 1948, điều 7; Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị, điều 26; Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử chống lại phụ nữ, điều 15) [↑](#footnote-ref-66)
67. (Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa, điều 3; Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị, điều 3; Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử chống lại phụ nữ 1979, điều 2 (a) [↑](#footnote-ref-67)
68. (Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị, điều 23 (4). [↑](#footnote-ref-68)
69. (Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử chống lại phụ nữ, điều 14 (2) (g)) [↑](#footnote-ref-69)
70. Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử chống lại phụ nữ, các điều 15 (2) và 16 (1) (c) và (h) [↑](#footnote-ref-70)
71. Công ước quốc tế về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt chủng tộc, điều 5 (d) (v) và (vi), và (e) (iii). [↑](#footnote-ref-71)
72. Tuyên ngôn về quyền của các dân tộc bản địa, điều 2; Công ước về các dân tộc và bộ lạc bản địa ở các quốc gia độc lập năm 1989 (Công ước số 169) điều 3 [↑](#footnote-ref-72)
73. Báo cáo viên đặc biệt của Liên Hợp quốc về quyền lương thực [↑](#footnote-ref-73)
74. Nghiên cứu toàn cầu về TGPL của UNODC trang 120. [↑](#footnote-ref-74)
75. Tuyên ngôn về quyền của các dân tộc bản địa, Điều 40 [↑](#footnote-ref-75)
76. Tuyên ngôn quốc tế nhân quyền, điều 7; Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị, điều 26; Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử chống lại phụ nữ, điều 15. [↑](#footnote-ref-76)