CK.0000065907

TS. G

PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TRONG HOẠT ĐỘNG NGHỀ LUẬT SƯ

UYÊN
IỆU

iC PUBLISHER
NHÀ XUẤT BẢN THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG

Chủ biên: **TS. Nguyễn Minh Hằng**

Phó Trưởng Khoa Đào tạo Luật sư - Học viện Tư pháp

THAM GIA BIÊN SOẠN

1. TS. Doãn Hồng Nhung

   Giảng viên Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

2. ThS. Nguyễn Thùy Trang

   Phó Trưởng Ban Chiến lược phát triển - Phụ trách pháp chế, Tổng Công ty Công nghệ hoá chất mỏ - Vinacomin

3. TS. Lê Thu Hà

   Trưởng phòng Đào tạo, Học viện Tư pháp

4. ThS. Nguyễn Hằng Nga

   Phó Trưởng Khoa Đào tạo Luật sư, Học viện Tư pháp

5. ThS. Nguyễn Thị Thu Hương

   Phó trưởng khoa Đào tạo Thẩm phán, Học viện Tư pháp

6. TS. Lê Thu Hằng

   Trưởng Bộ môn Tranh tụng hành chính, Khoa Đào tạo Luật sư, Học viện Tư pháp

7. TS. Bùi Thị Huyền

   Giảng viên Đại học Luật Hà Nội

LỜI GIỚI THIỆU

Về mặt lý luận, chế định quyền sở hữu và quyền sử dụng đất cũng như một số khái niệm khác trong quan hệ pháp luật đất đai hiện nay có một số nội dung vẫn chưa thực sự rõ ràng. Đó là chưa kể đến việc còn tồn tại những quy định pháp luật chưa thực sự khả thi, một số vấn đề pháp luật còn bỏ ngỏ hoặc thiếu thống nhất với các văn bản khác. Thực trạng này cũng dẫn đến thực tiễn áp dụng giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý. Việc nghiên cứu áp dụng pháp luật đất đai trong thực tiễn thực sự có ý nghĩa khoa học sâu sắc đặc biệt trong bối cảnh Quốc hội đang nghiên cứu, xem xét sửa đổi, bổ sung Hiến pháp và Luật Đất đai để đổi mới thể chế một cách căn bản và có tính hệ thống.

Do tính chất đặc thù của quan hệ pháp luật đất đai, sự hợp pháp của nguồn gốc đất luôn là yêu cầu tiên quyết khi xem xét đến tính hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng. Để chứng minh tính hợp pháp này cần phải tham chiếu đến rất nhiều các quy định pháp luật khác nhau qua các thời kỳ lịch sử, bởi có những trường hợp nguồn gốc đất hợp pháp ở thời điểm này, nhưng sẽ bất hợp pháp ở thời điểm khác. Hệ thống văn bản quy phạm liên quan đến đất đai, có thể nói chiếm số lượng nhiều nhất hiện nay so với các ngành luật khác. Do vậy, việc tập hợp, vận dụng, hiểu và áp dụng đúng các quy định đất đai hiện đang là vấn đề khó khăn, phức tạp và nan giải trong cả hoạt động tư vấn và tranh tụng của luật sư. Quan hệ pháp luật đất đai được rất

nhiều các chuyên ngành luật khác nhau điều chỉnh như: Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai; Luật Thương mại; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Công chứng.... Ngoài các giao dịch liên quan đến đất và chủ sử dụng đất phải tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý hành chính nhà nước, tài nguyên môi trường, kinh doanh khai thác chế biến khoáng sản, nông lâm ngư nghiệp,... khi tài sản gắn với quyền sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh của các ngành luật này. Dưới góc độ tranh tụng, Bộ luật Tố tụng dân sự và Bộ luật Tố tụng hành chính vừa được sửa đổi và có hiệu lực, ranh giới áp dụng pháp luật đai giữa hành chính và dân sự là một vấn đề nóng hiện nay đặt ra yêu cầu cấp thiết, cần tiếp tục được nghiên cứu chuyên sâu.

Về thực tiễn áp dụng, tranh chấp đất đai là tranh chấp phổ biến nhất trong thực tiễn xét xử hiện nay, chiếm tới hơn 70% các vụ án dân sự, trong số các tranh chấp đất đai, số án hủy, sửa của Tòa án cấp phúc thẩm với cấp sơ thẩm về tranh chấp đất đai cũng chiếm tỷ lệ khá cao *(án hủy 4% và sửa bản án là khoảng 8% trong tổng số các vụ án được xét xử)*[1]. Trong hoạt động đào tạo nguồn luật sư nói riêng và hoạt động đào tạo các chức danh tư pháp khác nói chung, việc đào tạo trang bị kiến thức pháp luật đất đai trong thực tiễn nghề nghiệp là một nội dung trọng tâm, chuyên sâu trong lĩnh vực tư vấn, tranh tụng dân sự, hành chính, kinh doanh bất động sản...

Để nâng cao hiệu quả công tác tư vấn, tranh tụng của các luật sư về đất đai, Nhà xuất bản Thông tin và Truyền thông xuất bản cuốn sách "***Pháp luật đất đai trong hoạt động nghề luật***

---

[1] Văn bản số 48/CV-2010 ngày 01/3/2010 của Tòa án nhân dân tối cao trả lời chất vấn của đại biểu Quốc hội.

sư" do TS. Nguyễn Minh Hằng chủ biên. Cuốn sách là tập hợp trí tuệ của các chuyên gia pháp lý đầu ngành về lĩnh vực đất đai nhằm nghiên cứu, phân tích và làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn của những yếu tố pháp lý trong các quy định của pháp luật được triển khai áp dụng trong thực tiễn hành nghề.

Nội dung cuốn sách gồm 8 chương và chia làm 3 phần chính:

Phần I: Tổng quan về pháp luật đất đai trong hoạt động nghề luật sư

Phần II: Kỹ năng tư vấn của luật sư trong lĩnh vực đất đai

Phần III: Kỹ năng tranh tụng của luật sư trong lĩnh vực đất đai

Cuốn sách cung cấp những kiến thức pháp luật và nhiều tình huống thực tiễn về pháp luật đất đai trong hoạt động hành nghề luật sư. Hy vọng rằng, cuốn sách không chỉ là tài liệu thực sự cần thiết dành cho các luật sư, các cán bộ quản lý tư pháp các cấp Trung ương, ngành, địa phương… mà còn là tài liệu tham khảo hữu ích cho sinh viên chuyên ngành luật và những người quan tâm tìm hiểu về pháp luật đất đai.

Mặc dù có nhiều cố gắng trong quá trình biên soạn, song do đây là lần biên soạn đầu tiên nên cuốn sách khó tránh khỏi thiếu sót và hạn chế. Tác giả rất mong nhận được những ý kiến quý báu của bạn đọc để tiếp tục hoàn thiện hơn trong lần tái bản kế tiếp. Tác giả xin chân thành cảm ơn các đồng nghiệp đã góp ý, giúp đỡ trong quá trình biên soạn cuốn sách này./.

Hà Nội, tháng 5 năm 2013

TS. Nguyễn Minh Hằng

MỘT SỐ CỤM TỪ VIẾT TẮT

TT	Chữ viết tắt	Giải nghĩa
1	BLTTDS	Bộ luật Tố tụng dân sự
2	BLTTHC	Bộ luật Tố tụng hành chính
3	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
4	HCNN	Hành chính nhà nước
5	HĐTPTATC	Hội đồng tư pháp tòa án tối cao
6	HVHC	Hành vi hành chính
7	LTTHC	Luật Tố tụng hành chính
8	NSDĐ	Người sử dụng đất
9	QĐHC	Quyết định hành chính
10	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
11	TANDTC	Tòa án nhân dân tối cao
12	TCĐĐ	Tranh chấp đất đai
13	TTDS	Thủ tục dân sự
14	UBMTTQ	Ủy ban mặt trận tổ quốc
15	UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN I

TỔNG QUAN VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TRONG HOẠT ĐỘNG NGHỀ LUẬT SƯ

Chương 1

TỔNG QUAN PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI ĐƯỢC ÁP DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG NGHỀ LUẬT SƯ

Đặt vấn đề

Pháp luật đất đai được áp dụng trong hoạt động nghề luật sư chính là hoạt động thường xuyên trong tư vấn, tranh tụng và giải quyết các tranh chấp mà luật sư thường gặp. Áp dụng pháp luật đất đai trong nghề luật sư góp phần bảo vệ quyền cơ bản của công dân trong mọi lĩnh vực hướng đến xây dựng nhà nước pháp quyền và xã hội dân sự ở Việt Nam. Chương 1 sẽ tập trung nghiên cứu về lý luận khái quát "Áp dụng pháp luật đất đai trong hoạt động nghề luật sư" cùng với những khó khăn trong hoạt động áp dụng pháp luật và các vướng mắc của pháp luật đất đai ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả của hoạt động áp dụng pháp luật.

Nội dung chính

1. Lý luận chung về áp dụng pháp luật đất đai trong thực thi pháp luật của luật sư;

2. Một số rủi ro, khó khăn đối với luật sư trong quá trình áp dụng pháp luật để giải quyết vụ việc;

3. Những khó khăn, tồn tại khi hòa giải để giải quyết tranh chấp đất đai;

4. Một số những bất cập trong pháp luật Việt Nam khi áp dụng giải quyết tranh chấp đất đai;

5. Giải pháp hoàn thiện pháp luật.

I. ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TRONG THỰC THI PHÁP LUẬT CỦA LUẬT SƯ

Áp dụng pháp luật đất đai trong hoạt động nghề luật sư chính là việc luật sư nghiên cứu, phân tích và vận dụng các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành để đưa ra những lời tư vấn pháp luật, tư vấn chính sách, tham gia thương lượng, hòa giải, tranh tụng bảo vệ quyền lợi của khách hàng khi phát sinh mâu thuẫn trong quan hệ đất đai. Áp dụng pháp luật đất đai trong nghề luật sư góp phần bảo vệ quyền cơ bản của công dân trong mọi lĩnh vực hướng đến xây dựng nhà nước pháp quyền và xã hội dân sự ở Việt Nam.

1. Nội dung cơ bản của áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

Áp dụng pháp luật là một hoạt động phức tạp. Việc áp dụng pháp luật không cứng nhắc mà là một quá trình tư duy sáng tạo. Luật sư cần huy động tổng thể những hiểu biết về pháp luật và hiểu biết tổng hợp về xã hội, con người, dân tộc, tín ngưỡng để đưa ra phán quyết hợp với lẽ phải và sự công bằng trong cuộc sống.

Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trong thực thi pháp luật[1]

Thứ nhất: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

---

[1] Xem Điều 83 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 (hiệu lực từ ngày 01/01/2009).