

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang
<i>Trang phụ bìa</i>	
<i>Lời cam đoan</i>	
<i>Mục lục</i>	
<i>Danh mục các bảng</i>	
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: TỔNG QUAN NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	9
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng chế định thừa kế quyền sử dụng đất	9
1.1.1. Đường lối, chính sách của Đảng về giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và được kế thừa kế quyền sử dụng đất	9
1.1.2. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai	11
1.1.3. Nhận thức về quyền sử dụng đất trong điều kiện chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường	13
1.1.4. Cơ sở thực tiễn của việc xác lập quyền thừa kế quyền sử dụng đất	15
1.2. Khái niệm và đặc điểm của quyền sử dụng đất	16
1.2.1. Quan niệm về quyền sử dụng đất	16
1.2.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất	18
1.3. Khái niệm và đặc điểm của thừa kế quyền sử dụng đất	20
1.3.1. Quan niệm về thừa kế quyền sử dụng đất	20
1.3.2. Đặc điểm của thừa kế quyền sử dụng đất	22
1.4. Sơ lược quá trình hình thành và phát triển chế định thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam	24
1.4.1. Giai đoạn từ năm 1945 - năm 1980	24
1.4.2. Giai đoạn từ năm 1980 - năm 1993	26
1.4.3. Giai đoạn từ năm 1993 - nay	28
Chương 2: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM	31
2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, đất đai, kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Nam	31
2.1.1. Điều kiện tự nhiên, đất đai	31
2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	33
2.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất	34
2.2.1. Các quy định của Luật Đất đai năm 2003 về thừa kế quyền sử dụng đất	34
2.2.2. Các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về thừa kế quyền sử dụng đất	36
2.2.2.1. Thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc	36
2.2.2.2. Thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật	37
2.3. Thực trạng thực thi các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam	39
2.3.1. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất trong việc giải quyết các tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất ở tỉnh Hà Nam	39
2.3.2. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất giữa các đối tượng được hưởng thừa kế trong việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất được thực hiện ở tỉnh Hà Nam	41
2.3.3. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho người sử dụng đất thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất ở tỉnh Hà Nam	46
2.4. Một số nhận xét, đánh giá về thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam	48
2.4.1. Những ưu điểm, thành công	48
2.4.2. Những điểm hạn chế, tồn tại	51

2.4.3.	Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Nam	55
	Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM	57
3.1.	Một số định hướng cơ bản của việc hoàn thiện các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực thi các quy định này trên địa bàn tỉnh Hà Nam	57
3.1.1.	Đẩy mạnh công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật nói chung và các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng đến mọi tầng lớp nhân dân nói chung và cán bộ, công chức nhà nước nói riêng	57
3.1.2.	Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi đôi với việc cải tiến mạnh mẽ các thủ tục về thừa kế quyền sử dụng đất theo hướng đơn giản, công khai và minh bạch	59
3.1.3.	Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất tập trung vào việc bảo vệ quyền thừa kế quyền sử dụng đất của phụ nữ và của người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam	59
3.1.4.	Giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, khách quan, đúng pháp luật các khiếu nại, tố cáo và tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất nhằm bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng cho người sử dụng đất và góp phần duy trì sự ổn định chính trị - xã hội	60
3.1.5.	Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và các tài sản trên đất đảm bảo sự thông nhất, tránh sự mâu thuẫn, chồng chéo	61
3.2.	Một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất	62
3.2.1.	Sửa đổi, bổ sung các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trên đất bằng quy định thống nhất quy trình, trình tự, thủ tục, thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất	62
3.2.2.	Bổ sung quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên một bên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam được cấp đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam	63
3.2.3.	Bổ sung quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được để thừa kế quyền sử dụng đất	64
3.3.	Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam	65
3.3.1.	Đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng	65
3.3.2.	Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, cải tiến công tác đăng ký quyền sử dụng đất đi đôi với cải cách thủ tục hành chính về đất đai và sửa đổi lệ lối làm việc của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai	66
3.3.3.	Nâng cao hiệu quả công tác xét xử, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế quyền sử dụng đất	69
	KẾT LUẬN	71
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
	PHỤ LỤC	81

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Sau 20 năm đổi mới (1986 - 2006), Nhà nước ta đã từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai (PLĐĐ); trong đó có chế định về thừa kế QSDĐ nhằm đáp ứng các yêu cầu về quản lý và SDD trong điều kiện kinh tế thị trường. Nền kinh tế thị trường chỉ có thể vận hành và phát triển đồng bộ, thông suốt và có hiệu quả khi quyền sở hữu về tài sản của công dân được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Một trong những thay đổi tư duy rất quan trọng đưa đến những thành tựu to lớn của công cuộc đổi mới; đó là: sự công nhận địa vị làm chủ của hộ gia đình, cá nhân đối với đất đai và cho phép họ có QSDĐ lâu dài. Trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, chế định về thừa kế QSDĐ được xây dựng và hoàn thiện. Luật Đất đai năm 2003 có các quy định về quyền thừa kế QSDĐ; trình tự, thủ tục thực hiện quyền thừa kế QSDĐ. Tiếp đó, BLDS năm 2005 đã dành một chương (Chương XXXIII) đề cập đến thừa kế QSDĐ dưới góc độ quyền tài sản tư của cá nhân. Tuy nhiên hiện nay cùng với sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế, đất đai ngày càng trở nên có giá và người dân đã nhận thức sâu sắc giá trị của đất đai dẫn đến việc thừa kế QSDĐ cũng phát sinh nhiều tranh chấp, khiếu kiện phức tạp. Hậu quả của tranh chấp về thừa kế QSDĐ để lại rất nặng nề: Nó không chỉ phá vỡ sự ổn định, không khí hòa thuận, đầm ấm trong gia đình; gây ra mâu thuẫn, mối bất hòa giữa anh, chị em ruột, họ hàng với nhau mà còn lôi kéo cả gia đình, dòng họ lao vào cuộc chiến pháp lý tàn khốc, kéo dài làm tổn hao sinh lực, sức khỏe, tiền bạc, vật chất của các bên... Bên cạnh đó, tranh chấp về QSDĐ còn gây ảnh hưởng xấu đến tình hình ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội ở địa bàn cộng đồng dân cư;

Tranh chấp về thừa kế QSDĐ xuất hiện ở tất cả các địa phương trong cả nước mà Hà Nam không phải là một trường hợp ngoại lệ. Hà Nam là một tỉnh thuần nông mới được tách ra khoảng vài năm nay, nằm ven Quốc lộ 1A, đất đai trước đây chủ yếu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Nền kinh tế thuần nông được quản lý bởi cơ chế tập trung quan liêu, bao cấp, kế hoạch hóa cao độ làm cho người dân dường như không quan tâm đúng mức tới giá

trị kinh tế của đất đai. Năm 1997, tỉnh Hà Nam được tái lập trên cơ sở chia tách ra từ tỉnh Hà Nam Ninh (cũ) đã tạo bước đột phá cho sự phát triển về mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội nơi đây. Khu vực trung tâm hành chính của tỉnh được mở rộng, cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, các khu dân cư phát triển mạnh mẽ. Với vị trí địa lý, giao thông thuận lợi không chỉ tiếp giáp cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội mà còn nằm trên các trục đường giao thông huyết mạch của đất nước như: Quốc lộ 1A Bắc - Nam, quốc lộ 38; đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình v.v... đã tạo sức hút cho nhiều nhà đầu tư chọn Hà Nam làm nơi xây dựng cơ sở sản xuất - kinh doanh; nhiều khu công nghiệp mới được hình thành: như khu công nghiệp Đồng Văn, Khu công nghiệp Thanh Liêm v.v... Trong một vài năm trở lại đây sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh Hà Nam từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp đã từng bước làm thay đổi căn bản bức tranh kinh tế nơi đây, đời sống của người dân không ngừng được cải thiện... Song bên cạnh đó, do sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ... đã làm tăng giá trị của đất đai ở nơi đây lên gấp nhiều lần so với trước kia. Hơn nữa với sự thay đổi cơ chế quản lý đất đai đã làm cho người dân ngày càng nhận thức sâu sắc được giá trị của đất đai. Mặt khác diện tích đất canh tác dần bị thu hẹp do việc chuyển một phần đáng kể quỹ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, công nghiệp, dịch vụ. Điều này đã làm cho tranh chấp đất đai không chỉ tăng về mặt số lượng mà còn gia tăng tính chất gay gắt, phức tạp. Chiếm một số lượng không nhỏ trong các tranh chấp đất đai phát sinh trên thực tế là tranh chấp về thừa kế QSDĐ. Thực tiễn giải quyết loại tranh chấp này trên địa bàn tỉnh Hà Nam còn tồn tại một số hạn chế, bất cập dẫn đến việc giải quyết dây dưa, kéo dài; thậm chí có nơi trở thành "điểm nóng" v.v...; nên rất cần có sự nghiên cứu, tìm hiểu nguyên nhân về vấn đề này, đề xuất các giải pháp khắc phục nhằm từng bước ổn định tình hình chính trị, xã hội tạo tiền đề cho sự tiếp tục phát triển mạnh mẽ, toàn diện về mọi mặt của tỉnh Hà Nam trong tương lai;

Với những lý do trên, tôi đã lựa chọn đề tài: "**Thực trạng thi hành các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam**" làm luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Nghiên cứu, tìm hiểu các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ dưới góc độ lý luận và thực tiễn không phải là một vấn đề mới mẻ. Thời gian qua đã có nhiều bài viết, công trình nghiên cứu của giới luật học nước ta về chủ đề này được công bố mà tiêu biểu là những công trình của các tác giả: Trương Duy Lượng - *Bình luận về một số vụ án hôn nhân và gia đình*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội - 2005; TS. Phùng Trung Tập - *Thừa kế theo pháp luật của công dân Việt Nam từ năm 1945 đến nay*, Nxb Tư pháp, Hà Nội - 2004; Luận án Tiến sĩ Luật học của Phạm Văn Tuyết về *Chế định thừa kế theo di chúc*, Hà Nội - 2005; TS. Phùng Trung Tập - *Luật thừa kế Việt Nam*, Nxb Hà Nội - 2008; các tập hệ thống hóa văn bản pháp luật về dân sự, hôn nhân và gia đình nói chung và thừa kế QSDĐ nói riêng của Tòa án nhân dân tối cao; các tập công bố phán quyết của Tòa án về xét xử phúc thẩm, giám đốc thẩm các vụ án dân sự của Tòa án nhân dân tối cao (trong đó có các vụ án về tranh chấp thừa kế QSDĐ); LS.TS. Phan Thị Hương Thủy - *99 tình huống và tư vấn pháp luật về thừa kế nhà và QSDĐ*, Nxb Tư pháp, Hà Nội - 2005; ThS. Nguyễn Hữu Ước - *Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao từ năm 2000 - 2007*, Nxb Tư pháp, Hà Nội - 2008 v.v...

Tuy nhiên, nghiên cứu một cách có hệ thống và toàn diện thực trạng thi hành các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam dưới góc độ lý luận và góc độ thực tiễn thì đến thời điểm này dường như vẫn chưa có một công trình nào được công bố. Đây có thể coi là một khiếm khuyết trong quá trình áp dụng pháp luật nói chung và thi hành các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ nói riêng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; bởi lẽ khi gặp phải những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực thi pháp luật về thừa kế QSDĐ, các cơ quan nội chính của tỉnh Hà Nam nói chung và Tòa án nhân dân các cấp của tỉnh Hà Nam nói riêng thiếu cơ sở lý luận, căn cứ khoa học để luận giải, tìm ra các giải pháp xử lý. Chính vì vậy, rất cần có một công trình nghiên cứu, tìm hiểu về vấn đề này một cách hệ thống toàn diện cả về lý luận và thực tiễn.

3. Phạm vi và nội dung nghiên cứu đề tài

Nhận thức được tính chất phức tạp, khó khăn cũng như phạm vi nghiên cứu của đề tài rất rộng lớn và trong khuôn khổ có hạn của một bản luận văn

thạc sĩ luật học, chúng tôi giới hạn phạm vi và nội dung nghiên cứu vào những vấn đề chủ yếu sau đây:

- Nghiên cứu tổng quan pháp luật dân sự về thừa kế tài sản nói chung và thừa kế QSDĐ nói riêng;

- Nghiên cứu các quy định về thừa kế QSDĐ của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và năm 2001, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Nghiên cứu thực tiễn thực thi các quy định về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam trên cơ sở có sự so sánh, đối chiếu với thực tiễn áp dụng các quy định này trong cả nước.

4. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được các mục đích nghiên cứu mà đề tài đặt ra; trong quá trình nghiên cứu luận văn đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây:

- (i) Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin;

- (ii) Hệ thống quan điểm, lý luận của Đảng Cộng sản Việt Nam, tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng Nhà nước và pháp quyền xã hội chủ nghĩa;

- (iii) Bên cạnh đó, luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể như:

- Phương pháp bình luận, diễn giải, phương pháp lịch sử ... được sử dụng trong chương 1 khi nghiên cứu tổng quan những vấn đề lý luận về thừa kế QSDĐ;

- Phương pháp so sánh luật học, phương pháp điều tra, thống kê xã hội học, phương pháp trao đổi, tọa đàm với chuyên gia v.v... được sử dụng trong chương 2 khi tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

- Phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp... được sử dụng ở chương 3 khi xem xét, tìm hiểu về định hướng và giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ để nâng cao chất lượng thực thi trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

5. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Luận văn có mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu là:

- (i) Phân tích, luận giải hệ thống cơ sở lý luận của thừa kế QSDĐ;
- (ii) Phân tích khái niệm và chỉ ra những đặc trưng cơ bản của thừa kế QSDĐ;
- (iii) Tìm hiểu các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ;
- (iv) Đánh giá hiện trạng thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam thông qua việc nhận diện những đặc trưng của quá trình thực thi mảng pháp luật này; chỉ ra những thành tựu và những tồn tại, hạn chế cũng như nguyên nhân của chúng;
- (v) Xác lập những định hướng hoàn thiện pháp luật về thừa kế QSDĐ thông qua việc đánh giá thực trạng áp dụng tại tỉnh Hà Nam;
- (vi) Đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về thừa kế QSDĐ;
- (vi) Đề xuất các kiến nghị nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả của việc thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ tại địa bàn tỉnh Hà Nam.

6. Những kết quả nghiên cứu mới của luận văn

Trên cơ sở kế thừa những thành tựu, kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học đã được công bố, luận văn có một số đóng góp mới chủ yếu sau:

- (i) Hệ thống hóa cơ sở lý luận về thừa kế QSDĐ;
- (ii) Nhận diện những đặc trưng của việc thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam; nhận diện những thành tựu và những tồn tại, đồng thời chỉ ra những nguyên nhân của những tồn tại của việc thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam;
- (iii) Đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện hệ thống pháp luật về thừa kế QSDĐ;
- (iv) Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài mục lục, phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Tổng quan những vấn đề lý luận về thừa kế quyền sử dụng đất;

Chương 2: Thực trạng áp dụng pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất để nâng cao chất lượng thực thi trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Chương 1

TỔNG QUAN NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1 Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng chế định thừa kế quyền sử dụng đất

1.1.1. Đường lối, chính sách của Đảng về giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và được để thừa kế quyền sử dụng đất

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI (năm 1986) đã phát động công cuộc đổi mới toàn diện đất nước chuyển nền kinh tế sang cơ chế thị trường (trong đó có quyền thừa kế QSDĐ) được ghi nhận trong các văn kiện sau đây của Đảng:

- Chỉ thị 100/CT-TW ngày 13/10/1981 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về "Cải tiến công tác khoán, mở rộng công tác khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động trong Hợp tác xã nông nghiệp";

- Tiếp đó, ngày 05/04/1988, Bộ Chính trị ra Nghị quyết số 10 NQ/TW về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp giao khoán ruộng đất ổn định, lâu dài cho hộ gia đình nông dân;

- Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII (năm 1991) đã ghi nhận: "Trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, ruộng đất được giao cho nông dân sử dụng lâu dài. Nhà nước quy định bằng luật pháp các vấn đề thừa kế, chuyển quyền sử dụng ruộng đất";

"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Các hộ nông dân được Nhà nước giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài và cấp giấy chứng nhận. Luật pháp quy định cụ thể việc thừa kế và chuyển quyền sử dụng ruộng đất";

- Ngày 12/03/2003, Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX ra Nghị quyết về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

1.1.2. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

Đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Các hình thức sở hữu khác về đất đai không được pháp luật thừa nhận. Chính sự đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã chi phối mạnh mẽ đến quyền thừa kế QSDĐ của người sử dụng. Sự chi phối này thể hiện:

Thứ nhất, người SDD muốn để lại thừa kế QSDĐ thì trước tiên họ phải có được QSDĐ.

Thứ hai, do đất đai là tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; nên người SDD thực hiện quyền thừa kế QSDĐ phải tuân thủ trình tự, thủ tục, điều kiện v.v... của BLDS năm 2005 và pháp luật đất đai.

1.1.3. Nhận thức về quyền sử dụng đất trong điều kiện chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường

Thứ nhất, QSDĐ là một loại quyền về tài sản; người có QSDĐ sẽ có điều kiện và cơ hội tiếp cận, khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để mang lại một lợi ích vật chất nhất định cho mình;

Thứ hai, QSDĐ là quyền liên quan đến việc khai thác, sử dụng một loại tài sản đặc biệt là đất đai;

Thứ ba, người SDD cũng có một số quyền năng nhất định đối với đất đai. Ví dụ: quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, quyền để thừa kế QSDĐ v.v...

1.1.4. Cơ sở thực tiễn của việc xác lập quyền thừa kế quyền sử dụng đất

Khi pháp luật đã cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển quyền SDD mà không thừa nhận cho họ có quyền thừa kế QSDĐ là một sự vô lý và không phù hợp với thực tiễn. Xét cả trên phương diện kinh tế và phương diện xã hội, việc pháp luật cho phép hộ gia đình, cá nhân có quyền thừa kế

QSDĐ không chỉ khuyến khích họ đầu tư, bồi bổ, cải tạo nâng cao hiệu quả SDD mà còn củng cố, duy trì việc SDD ổn định lâu dài.

1.2. Khái niệm và đặc điểm của quyền sử dụng đất

1.2.1. Quan niệm về quyền sử dụng đất

QSDĐ là một khái niệm được sử dụng rất phổ biến trong pháp luật đất đai Việt Nam. QSDĐ được quan niệm theo hai phương diện:

(i) *Phương diện chủ quan*: Đây là một quyền năng của người SDD trong việc khai thác, sử dụng các thuộc tính có ích của đất để đem lại một lợi ích vật chất nhất định.

(ii) *Phương diện khách quan*: QSDĐ là một chế định quan trọng của pháp luật đất đai bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật đất đai do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình SDD như quan hệ làm phát sinh QSDĐ; quan hệ về thực hiện các quyền năng của QSDĐ; quan hệ về bảo hộ QSDĐ (giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về QSDĐ).

1.2.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

Thứ nhất, như phần trên đã phân tích, QSDĐ là một loại quyền về tài sản và được xác định giá trị và được phép chuyển đổi trên thị trường;

Thứ hai, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta nên QSDĐ được hình trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Điều này có nghĩa là người SDD có QSDĐ khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định lâu dài;

- Quyền sở hữu đất đai là quyền ban đầu (có trước) còn QSDĐ đai là quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, cho phép nhận chuyển QSDĐ hay công nhận QSDĐ;

- Quyền sở hữu đất đai là một loại quyền trọn vẹn, đầy đủ còn QSDĐ đai là một loại quyền không trọn vẹn, không đầy đủ.

Tính không trọn vẹn, không đầy đủ của QSDĐ thể hiện ở các khía cạnh sau:

Một là, người SDD không có đầy đủ các quyền năng giống như Nhà nước với tính cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai;

Hai là, không phải bất cứ người nào có QSDĐ hợp pháp cũng có quyền chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ;

Ba là, quyền sở hữu đất đai là một loại quyền tồn tại độc lập còn QSDĐ lại là một loại quyền phụ thuộc

1.3. Khái niệm và đặc điểm của thừa kế quyền sử dụng đất

1.3.1. Quan niệm về thừa kế quyền sử dụng đất

- Theo Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam (tập 1) của Trường Đại học Luật Hà Nội xuất bản năm 2008: "Thừa kế với tư cách là một quan hệ pháp luật dân sự trong đó các chủ thể có những quyền và nghĩa vụ nhất định. Trong quan hệ này, người có tài sản, trước khi chết có quyền định đoạt tài sản của mình cho người khác. Những người có quyền nhận di sản họ có thể nhận hoặc không nhận di sản (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác)";

- Theo Điều 733 BLDS năm 2005: "Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai";

1.3.2. Đặc điểm của thừa kế quyền sử dụng đất

Tìm hiểu về thừa kế QSDĐ cho thấy dạng thừa kế này mang một số đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất, cũng giống như thừa kế các tài sản khác, thừa kế QSDĐ bao giờ cũng gắn liền với một sự kiện pháp lý, đó là người SDD chết. Điều này có nghĩa là thừa kế QSDĐ chỉ đặt ra khi người có QSDĐ chết;

Thứ ba, không phải bất cứ chủ thể SDD nào cũng có quyền để thừa kế QSDĐ mà chỉ có hộ gia đình, cá nhân SDD không phải là đất thuê mới được pháp luật cho hưởng quyền năng này;

Thứ tư, bên cạnh việc tuân thủ các quy định về thừa kế của BLDS năm 2005, thừa kế QSDĐ còn phải thực hiện đúng các quy định tại khoản 1 Điều 106, Điều 129 Luật đất đai năm 2003. Hơn nữa, người được thừa kế QSDĐ không được tự ý thay đổi mục đích SDD sau khi nhận thừa kế QSDĐ.

1.4. Sơ lược quá trình hình thành và phát triển chế định thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam

1.4.1. Giai đoạn từ năm 1945 - năm 1980

Trong giai đoạn này, pháp luật thừa nhận và bảo hộ các hình thức sở hữu khác nhau đối với đất đai (trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai). Các quy định được ban hành tại thời kỳ này đều công nhận và bảo hộ quyền thừa kế đất đai là tài sản riêng của công dân.

1.4.2. Giai đoạn từ năm 1980 - năm 1993

Theo Điều 19 Hiến pháp năm 1980, Nhà nước chỉ thừa nhận một chế độ sở hữu duy nhất đối với đất đai ở nước ta; đó là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Các hình thức sở hữu khác về đất đai không được pháp luật thừa nhận. Thể chế hóa Điều 19 Hiến pháp năm 1980, Luật Đất đai năm 1987 đã được ban hành trong đó có các quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân - dưới đây gọi là người sử dụng đất - để sử dụng ổn định, lâu dài.

1.4.3. Giai đoạn từ năm 1993 - nay

Luật đất đai năm 1993 ra đời đã chính thức ghi nhận việc Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài (Điều 1); Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp QSDĐ.

Luật Đất đai mới (Luật Đất đai năm 2003) và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2003;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai đã có các quy định xác định thời điểm thực hiện các quyền của người SDD nói chung và quyền thừa kế QSDĐ nói riêng (Điều 98);

Khi BLDS năm 2005 ra đời thay thế BLDS năm 1995 cũng đã có các quy định về thừa kế QSDĐ tại Chương XXXIII (từ Điều 733 - Điều 735); trong đó ghi nhận việc để thừa kế QSDĐ phải tuân theo các quy định chung về thừa kế tài sản do Bộ luật này và pháp luật đất đai quy định.

Chương 2

THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM

2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, đất đai, kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Nam

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

Hà Nam nằm ở vị trí trên 20⁰ độ vĩ bắc và giữa 105⁰ - 110⁰ độ kinh đông, phía Tây nam đồng bằng châu thổ Sông Hồng, trong vùng trọng điểm phát triển kinh tế Bắc Bộ. Tỉnh Hà Nam cách thủ đô Hà Nội 50 km, là cửa ngõ phía nam của Thủ đô; phía Bắc giáp tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội), phía Đông giáp tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình, phía Nam giáp tỉnh Nam Định và tỉnh Ninh Bình, phía Tây giáp tỉnh Hòa Bình. Vị trí địa lý này tạo rất nhiều thuận lợi cho phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh. Tỉnh Hà Nam có 6 đơn vị hành chính cấp huyện và thành phố; bao gồm: thành phố Phủ Lý, các huyện Duy Tiên, Kim Bảng, Lý Nhân, Thanh Liêm, Bình Lục. Nằm trên trục giao thông quan trọng xuyên Bắc Nam, trên địa bàn tỉnh có Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc - Nam chạy qua với chiều dài gần 50 km và các tuyến đường giao thông quan trọng khác như: Quốc lộ 21, quốc lộ 21B, quốc lộ 38.

2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Từ khi tái lập tỉnh (năm 1997), kinh tế - xã hội của Hà Nam đã có những bước tiến vượt bậc và đạt được những thành tựu quan trọng. Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm GDP của tỉnh tăng bình quân 11,1%/năm, cao hơn tốc độ tăng trưởng bình quân của cả nước và một số tỉnh trong vùng. Tổng sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng 6,1%/năm, công nghiệp và xây dựng tăng 14,3%/năm và các ngành dịch vụ tăng 7,3%/năm.

2.2. Những nội dung cơ bản của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất

2.2.1. Các quy định của Luật đất đai năm 2003 về thừa kế quyền sử dụng đất

Thứ nhất, như đã đề cập ở phần trên, quy định về thừa kế QSDĐ phụ thuộc vào hình thức SDD của hộ gia đình, cá nhân.

- Hộ gia đình, cá nhân SDD không phải là đất thuê;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/07/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm;

- Hộ gia đình, cá nhân SDD được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích SDD từ đất không thu tiền SDD sang đất có thu tiền SDD;

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung quy định về thừa kế quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình trong trường hợp trong hộ có thành viên chết theo hướng tôn trọng quyền để thừa kế đối với phần đất của người SDD khi chết và đảm bảo sự tương thích với các quy định về thừa kế của pháp luật dân sự;

Thứ ba, bổ sung quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi tắt là Việt kiều) được mua nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam ...;

Thứ tư, không quy định về điều kiện nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản;

Thứ năm, bổ sung quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật đất đai năm 2003 thì được nhận thừa kế QSDĐ.

2.2.2. Các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về thừa kế quyền sử dụng đất

2.2.2.1. Thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc

Theo Điều 646 BLDS năm 2005: Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết;

2.2.2.2. Thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật

Điều 674 BLDS năm 2005: "Thừa kế theo pháp luật là thừa kế theo hàng thừa kế, điều kiện và trình tự thừa kế do pháp luật quy định".

Trên cơ sở những quy định về thừa kế theo pháp luật của BLDS năm 2005 được đề cập, khi tìm hiểu về thừa kế QSDĐ theo pháp luật chúng ta có thể đưa ra một số nhận xét về vấn đề này như sau:

Một là, thừa kế QSDĐ theo pháp luật là trường hợp người SDD chết không để lại di chúc về chuyển dịch QSDĐ của họ cho người khác.

Hai là, thừa kế QSDĐ theo pháp luật chỉ là một dạng đặc biệt của thừa kế tài sản theo pháp luật

Ba là, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên việc thừa kế QSDĐ theo pháp luật còn phải tuân thủ các quy định tại khoản 1 Điều 106, Điều 113, khoản 2 Điều 114, khoản 2 Điều 115, khoản 2 Điều 121, Điều 129 Luật đất đai năm 2003.

2.3. Thực trạng thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

2.3.1. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất trong việc giải quyết các tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất ở tỉnh Hà Nam

Pháp luật về thừa kế QSDĐ được quy định khá đầy đủ và chi tiết trong Luật Đất đai năm 2003 và BLDS năm 2005 từ cách thức tiến hành, trình tự thủ tục và đối tượng được để thừa kế QSDĐ. Việc áp dụng các quy định hiện hành về thừa kế QSDĐ trong giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về thừa kế QSDĐ nói riêng trên địa bàn tỉnh Hà Nam đã đạt được những kết quả chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, trong quá trình thụ lý giải quyết các vụ án dân sự có tranh chấp liên quan đến thừa kế QSDĐ; các thẩm phán đối chiếu các quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục để thừa kế QSDĐ với chứng cứ, nội dung vụ việc để xem xét QSDĐ là di sản thừa kế có thuộc về người để thừa kế không. Nếu người SĐĐ có một trong các giấy tờ sau đây thì họ có quyền để thừa kế QSDĐ khi chết:

Thứ hai, công tác giám sát hoạt động thực thi pháp luật đất đai nói chung và thực thi các quy định về thừa kế QSDĐ đã được Tỉnh ủy, HĐND tỉnh và UBND tỉnh Hà Nam quan tâm chỉ đạo sát sao. Tại các kỳ họp của HĐND các cấp đều có nội dung chất vấn việc thực hiện quản lý đất đai; đôn đốc các cơ quan chức năng giải quyết và báo cáo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai (trong đó có tranh chấp về thừa kế QSDĐ). Điều này không chỉ uốn nắn các sai sót, lệch lạc mà còn giúp lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh nắm bắt kịp thời thực tiễn thực thi pháp luật đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Thứ ba, trong mấy năm gần đây số lượng các vụ tranh chấp về QSDĐ nói chung và tranh chấp về thừa kế QSDĐ nói riêng ở Hà Nam phát sinh ngày càng nhiều và gia tăng tính phức tạp. Tuy vậy, ngành Tòa án đã phối hợp với các cơ quan chuyên môn giải quyết tốt, nhanh chóng, kịp thời đảm bảo di sản của người chết để lại được thực hiện theo đúng nguyện vọng; đồng thời đảm bảo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định;

2.3.2. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất giữa các đối tượng được hưởng thừa kế trong việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất được thực hiện ở tỉnh Hà Nam

Thực tế áp dụng các quy định này trên địa bàn tỉnh Hà Nam cho thấy:

Thứ nhất, ở các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa, do đất đai ít có giá trị; nên người dân thường không quan tâm đến việc mình có thuộc hàng thừa kế QSDĐ hay không. Họ chỉ quan tâm đến việc hưởng di sản là tài sản hoặc tiền do người chết để lại. Thậm chí có trường hợp người được hưởng thừa kế còn từ chối nhận thừa kế QSDĐ. Việc định đoạt, phân chia di sản thừa kế QSDĐ thường được các đối tượng hưởng di sản tự phân chia cho một người dựa trên yếu tố tình cảm, ruột thịt, nhường nhịn lẫn nhau;

Thứ hai, ngược lại, ở khu vực đô thị và các vùng giáp ranh đô thị do kinh tế tăng trưởng nên đất đai ở khu vực này ngày càng có giá. Do đó, việc tranh chấp về thừa kế QSDĐ diễn ra rất phức tạp, kéo dài phá vỡ cấu trúc quan hệ gia đình ổn định, bền vững giữa các thành viên. Một vài ví dụ thực tế dưới đây sẽ minh họa cho nhận định này;

Ví dụ 1: Vụ án tranh chấp di sản thừa kế theo Bản án số 01/2008/DSST của TAND huyện Duy Tiên xét xử ngày 07/01/2008.

Ví dụ 2: Bản án số 03/2008/DSPT về việc kiện thừa kế.

2.3.3. Việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho người sử dụng đất thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất ở tỉnh Hà Nam

Như phần trên đã phân tích QSDĐ là một loại quyền về tài sản của cá nhân; nên khi cá nhân chết, họ có quyền để thừa kế QSDĐ. Theo quy định của BLDS năm 2005 và pháp luật đất đai, người để thừa kế QSDĐ phải thỏa mãn các điều kiện: (i) Có giấy chứng nhận QSDĐ; (ii) Đất không có tranh chấp; (iii) QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) Trong thời hạn SĐĐ; (v) Có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ; (vi) Việc để thừa kế hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Người SĐĐ thỏa mãn các điều kiện này sẽ được quyền để thừa kế QSDĐ. Tuy nhiên, thực tế khi tiến hành điều tra XH học về thừa kế QSDĐ trên địa bàn tỉnh Hà Nam, chúng tôi nhận thấy việc thực hiện quyền này gặp những khó khăn.

2.4. Một số nhận xét, đánh giá về thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

2.4.1. Những ưu điểm, thành công

Thứ nhất, về ý nghĩa của việc nhận thức và áp dụng các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ;

Thực thi đúng pháp luật đất đai; bảo đảm các tranh chấp về thừa kế QSDĐ được giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, khách quan và công bằng (trong đó có việc giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các khiếu kiện về thừa kế QSDĐ).

Thứ hai, UBND tỉnh luôn quan tâm chỉ đạo việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai;

Thứ ba, về cấp giấy chứng nhận QSDĐ tạo cơ sở pháp lý để người dân thực hiện quyền thừa kế QSDĐ;

Thứ tư, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và các quy định về thừa kế QSDĐ nói riêng được cấp Ủy, chính quyền từ tỉnh đến xã quan tâm thực hiện;

Thứ năm, công tác giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo về đất đai; các tranh chấp về thừa kế QSDĐ được giải quyết nhanh chóng, kịp thời và đúng pháp luật.

2.4.2. Những điểm hạn chế, tồn tại

Thứ nhất, công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nhằm xác lập cơ sở pháp lý để người SDĐ thực hiện các quyền do pháp luật đất đai quy định thực hiện rất chậm.

Thứ hai, khoản 3 Điều 48 Luật đất đai năm 2003 quy định: "Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng". Tuy nhiên, các quy định trước đây về vấn đề này không bắt buộc việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp QSDĐ là tài sản chung của vợ và chồng phải ghi tên cả hai vợ chồng. Thực tế ở tỉnh Hà Nam, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp này ghi tên chủ hộ gia đình (thông thường nam giới là chủ hộ).

Hơn nữa, theo điểm c khoản 3 Điều 43 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai: "Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở

nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước".

Thứ ba, trình độ hiểu biết pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về thừa kế QSDĐ nói riêng của người dân còn thấp cũng gây khó khăn cho việc thực thi các quy định về thừa kế QSDĐ.

Thứ năm, công tác tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật nói chung và pháp luật về thừa kế QSDĐ nói riêng tuy có nhiều cố gắng và đạt được một số thành tích nhất định; nhưng vẫn bộc lộ những tồn tại, hạn chế như việc tiến hành chưa thường xuyên, chất lượng và hiệu quả tuyên truyền còn thấp; phương thức tuyên truyền chưa phong phú, hấp dẫn.

2.4.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong việc áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Nam

Thứ nhất, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhằm xác lập cơ sở pháp lý để người SDĐ thực hiện các quyền SDĐ nói chung và quyền thừa kế QSDĐ nói riêng tiến hành rất chậm là do: *Một là*, lực lượng cán bộ làm công tác quản lý đất đai còn thiếu về số lượng, yếu về chất lượng, đặc biệt là ở cấp xã; *hai là*, sự phối hợp giữa một số ngành, địa phương với ngành tài nguyên và môi trường trong việc đo vẽ, lập hồ sơ địa chính làm căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ còn thiếu chặt chẽ, hiệu quả thấp; *ba là*, công tác đo đạc, xây dựng phương án lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ chưa đủ có kinh phí để thực hiện.

Thứ hai,: (i) Đội ngũ báo cáo viên, tuyên truyền viên còn yếu về năng lực, trình độ chuyên môn; đặc biệt nhiều báo cáo viên ở cấp cơ sở chưa được đào tạo về kiến thức pháp luật. (ii) Việc phân bổ kinh phí cho công tác phổ biến, giáo dục pháp luật, thực hiện tản mát, không tập trung theo đầu mối thống nhất.

Thứ ba, một số nội dung quy định về thừa kế QSDĐ của Luật Đất đai năm 2003 không nhất quán với các quy định được ban hành trước đây.

Thứ tư, trình độ hiểu biết pháp luật và năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ làm công tác thực thi pháp luật về thừa kế QSDĐ của tỉnh Hà Nam chưa đồng đều.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM

3.1. Một số định hướng cơ bản của việc hoàn thiện các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực thi các quy định này trên địa bàn tỉnh Hà Nam

3.1.1. *Đẩy mạnh công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật nói chung và các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất đến mọi tầng lớp nhân dân nói chung và cán bộ, công chức nhà nước nói riêng*

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền nâng cao hiểu biết pháp luật đất đai nói chung và các quy định về thừa kế QSDĐ nói riêng cho nhân dân và cán bộ, công chức;

- Tăng cường sự chỉ đạo, lãnh đạo của các cấp ủy Đảng đối với công tác phổ biến giáo dục pháp luật.

- Cùng cố và tăng cường vai trò, hiệu quả hoạt động của Hội đồng Phổ biến giáo dục, pháp luật các cấp; thống nhất chỉ đạo công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật vào một đầu mối.

- Cùng cố, kiện toàn đội ngũ báo cáo viên tuyên truyền, phổ biến pháp luật nói chung và các quy định về thừa kế QSDĐ nói riêng.

3.1.2. *Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi đôi với việc cải tiến mạnh mẽ các thủ tục về thừa kế quyền sử dụng đất theo hướng đơn giản, công khai và minh bạch*

- Giấy chứng nhận QSDĐ là chứng thư pháp lý của Nhà nước xác lập QSDĐ hợp pháp cho người SDD, các cơ quan chức năng của tỉnh Hà Nam cần đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ; đảm bảo mọi thửa đất sử dụng đều được cấp giấy chứng nhận QSDĐ;

- Xác lập cơ chế đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục để thừa kế QSDĐ được BLDS và pháp luật đất đai quy định.

3.1.3. *Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về thừa kế QSDĐ tập trung vào việc bảo vệ quyền thừa kế quyền sử dụng đất của phụ nữ và của người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam*

Luật đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai quy định trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng mà một bên vợ hoặc chồng là người nước ngoài thì chỉ ghi tên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam trong giấy chứng nhận.

3.1.4. *Giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, khách quan, đúng pháp luật các khiếu nại, tố cáo và tranh chấp về thừa kế QSDĐ nhằm bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng cho người sử dụng đất và góp phần duy trì sự ổn định chính trị - xã hội*

Để tránh các xung đột phát triển theo chiều hướng xấu thì việc giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, khách quan, công bằng và đúng pháp luật các tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế QSDĐ có ý nghĩa rất quan trọng không những tháo gỡ những bất đồng, mâu thuẫn, bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người SDD mà còn góp phần duy trì, củng cố mối quan hệ, tình đoàn kết giữa các thành viên trong hộ gia đình và làm cho người dân tin tưởng vào sự nghiêm minh, khách quan của pháp luật.

3.1.5. *Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và các tài sản trên đất đảm bảo sự thống nhất, trách sự mâu thuẫn, chồng chéo*

3.2. Một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất

3.2.1. *Sửa đổi, bổ sung các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trên đất bằng quy định thống nhất quy trình, trình tự, thủ tục, thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất*

Theo chúng tôi, Nhà nước cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định theo hướng thống nhất một quy trình, thủ tục đăng ký quyền SDD, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng trên đất. Văn phòng đăng ký quyền SDD sẽ là cơ quan được giao thực hiện việc đăng ký quyền SDD, quyền sở hữu nhà, tài sản trên đất. Điều này phù hợp với cách làm hiện nay của nhiều nước trên thế giới và tạo thuận lợi cho người dân khi đăng ký để pháp luật bảo hộ quyền tài sản đối với nhà, đất.

3.2.2. Sửa đổi, bổ sung quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam được cấp đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam

Theo hướng ghi tên cả vợ và chồng trong giấy chứng nhận quyền SDD đối với quyền SDD là tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam.

3.2.3. Bổ sung quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được để thừa kế quyền sử dụng đất

Theo chúng tôi nên chăng Nhà nước cần xem xét bổ sung quy định cho các đối tượng này được để thừa kế quyền SDD; bởi lẽ:

Một là, để thực hiện các cam kết khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), nước ta phải mở cửa thị trường;

Hai là, để bảo đảm sự công bằng về quyền và nghĩa vụ của người SDD (không phân biệt đó là cá nhân SDD trong nước hay người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài SDD;

Ba là, xét về khía cạnh kinh tế, khi người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD hoặc trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài (gọi tắt là người nước ngoài) họ phải có quyền để thừa kế quyền SDD khi chết. Có như vậy thì quyền về tài sản đối với đất đai của họ mới được bảo đảm và người nước ngoài mới yên tâm đầu tư, làm ăn lâu dài tại Việt Nam.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác thực thi các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

3.3.1. Đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng

Thứ nhất, tăng cường sự lãnh đạo của các cấp Ủy đảng, sự chỉ đạo của UBND các cấp, sự phối hợp của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đoàn thể quần chúng từ tỉnh đến xã.

Thứ hai, củng cố, kiện toàn về tổ chức, nguồn lực của Hội đồng tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật để tổ chức này thực hiện tốt vai trò tham mưu.

Thứ ba, trước mắt tập trung tuyên truyền, phổ biến nâng cao nhận thức pháp luật đất đai cho người dân ở những địa bàn phát sinh nhiều tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

Thứ tư, Hội đồng nhân dân các cấp cần xây dựng và thực hiện giám sát chuyên đề về tình hình thực thi pháp luật về thừa kế quyền SDD trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

3.3.2. Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, cải tiến công tác đăng ký quyền sử dụng đất đi đôi với cải cách thủ tục hành chính về đất đai và sửa đổi lề lối làm việc của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai

Thứ nhất, cần tiếp tục đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền SDD đảm bảo mọi thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền SDD;

Thứ hai, ngành tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cần tập trung hướng dẫn các địa phương hoàn thành việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch SDD; xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và chỉnh lý kịp thời các biến động về đất đai trong sổ sách địa chính.

Thứ ba, công tác đăng ký quyền SDD, đăng ký quyền sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng trên đất cần được cải cách mạnh mẽ theo hướng thống nhất hoạt động đăng ký tài sản nhà, đất vào "một đầu mối" là Văn phòng đăng ký quyền SDD các cấp thực hiện.

Thứ tư, cần tiếp tục thực hiện việc cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính về đất đai.

3.3.3. Nâng cao hiệu quả công tác xét xử, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế quyền sử dụng đất

- Củng cố và kiện toàn các tổ hòa giải tại thôn, xóm, tổ dân phố đi đôi với việc thường xuyên bồi dưỡng nâng cao năng lực, kỹ năng và nhận thức pháp luật cho tổ viên tổ hòa giải ở cơ sở.

- Cần xây dựng quy chế thực hiện hòa giải tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế quyền SDD do UBND cấp xã thực hiện.

- Tòa án nhân dân tỉnh cần có tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ, kiến thức chuyên môn đi đôi với bồi dưỡng, giáo dục phẩm chất đạo đức cho đội ngũ thẩm phán của Tòa án nhân dân các cấp.

- Khi phát hiện các hành vi vi phạm pháp luật trong thực thi các quy định về thừa kế quyền SDD, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Hà Nam cần xử lý nhanh chóng, kịp thời, nghiêm minh và đúng pháp luật không để xảy ra tình trạng bao che, dung túng nhằm tạo sự tin tưởng của nhân dân vào sự nghiêm minh của pháp luật.

KẾT LUẬN

Thừa kế là một chế định quan trọng trong Bộ luật Dân sự nhằm bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về tài sản của công dân. Ở nước ta do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Người dân không có quyền sở hữu đối với đất nhưng bù lại họ được Nhà nước - đại diện chủ sở hữu - giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Như một lẽ tự nhiên khi công nhận cho người sử dụng đất có quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, pháp luật cũng cho phép họ có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất. Đây là một đảm bảo pháp lý quan trọng cho việc ổn định tình hình đất đai và khuyến khích người sử dụng đất gắn bó lâu dài với đất đai, đầu tư, bồi đắp, cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Tuy nhiên khi chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, do sự tác động của các quy luật khách quan của kinh tế thị trường thì đất đai ngày càng trở nên có giá. Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng xảy ra là điều không tránh khỏi. Để giải quyết nhanh chóng, dứt điểm và có hiệu quả các tranh chấp ngày đòi hỏi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hiểu và áp dụng đúng các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất.

Hà Nam là một tỉnh có diện tích tự nhiên vào loại nhỏ nhất trong cả nước. Kinh tế của tỉnh chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp. Trong gần một thập kỷ trở lại đây cùng với sự phát triển mạnh mẽ của đất nước, Hà Nam đang tiến hành việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ. Hơn nữa, với vị trí là một tỉnh nằm ở cửa ngõ phía Nam của Thủ đô có hệ thống đường sắt Bắc - Nam, quốc lộ số 1 đi qua..., Hà Nam đang trở thành địa chỉ thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Một phần quỹ đất nông nghiệp

được chuyển đổi mục đích sử dụng để xây dựng khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng kỹ thuật v.v... Những tác động khách quan của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đã làm tăng giá trị của đất đai lên gấp nhiều lần. Điều này khiến cho tranh chấp đất đai (trong đó có tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất) gia tăng. Thời gian qua, các cấp, các ngành của tỉnh Hà Nam đã có nhiều cố gắng, nỗ lực trong việc áp dụng pháp luật đất đai nói chung và áp dụng các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng để giải quyết dứt điểm, nhanh chóng các tranh chấp đất đai không để biến thành "điểm nóng". Tuy nhiên, bên cạnh những thành công công tác giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam còn bộc lộ nhiều thiếu sót, bất cập. Để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam, Luận văn đề xuất một số giải pháp chủ yếu sau đây:

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trên đất bằng quy định thống nhất quy trình, trình tự, thủ tục, thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất;

- Sửa đổi, bổ sung quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam được cấp đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam;

- Bổ sung quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được để thừa kế quyền sử dụng đất;

- Đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng;

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, cải tiến công tác đăng ký quyền sử dụng đất đi đôi với cải cách thủ tục hành chính về đất đai và sửa đổi lề lối làm việc của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai;

- Nâng cao hiệu quả công tác xét xử, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế quyền sử dụng đất v.v...