

MỘT SỐ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VỀ THỦ TỤC ĐO VẼ TRONG CÁC VỤ ÁN DÂN SỰ LIÊN QUAN ĐẾN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

BÙI AI GIÒN*

Thủ tục đo vẽ trong các vụ án dân sự tranh chấp liên quan đến đất đai là một trong những thủ tục quan trọng và bắt buộc để làm sáng tỏ vụ án. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử vẫn chưa được quy định cụ thể về trình tự, thủ tục và thành phần tiến hành đo vẽ để Tòa án làm căn cứ thi hành trên thực tế. Vì vậy, thực tiễn xét xử trong thời gian vừa qua không ít các vụ án tranh chấp liên quan đến đất đai được Tòa án tạm đình chỉ giải quyết do nguyên nhân chờ kết quả đo vẽ.

Từ khóa: Thủ tục đo vẽ đất, tranh chấp dân sự, vụ án dân sự, tranh chấp đất đai, chi phí đo vẽ, chi phí tố tụng.

Topography in the civil cases related to land dispute is one of the most crucial and compulsory procedures for cracking the case. However, in the practice of adjudication, there has yet to have any specific regulations on the order, procedure and components of the topography for the Court to serve as basis for application. As a result, the adjudication in practice during the last few years has had a large number of disputes related to land which was suspended because of waiting for the results of topography.

Keywords: Land topography procedures, civil disputes, civil cases, land disputes, topography costs, proceeding costs.

Hiện nay, thủ tục đo vẽ đất tranh chấp trong các vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai là một trong những thủ tục quan trọng và cần thiết trong quá trình giải quyết vụ án như vụ án tranh chấp lối đi chung, ai là người có quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất..., nhưng thực tiễn xét xử và trên góc độ nghiên cứu khoa học vẫn chưa được quan tâm và phân tích. Trên thực tế xét xử, có không ít các vụ án dân sự tranh chấp liên quan đến đất đai được tiến hành thủ tục đo vẽ nhưng khi xét xử ở cấp phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm lại bị hủy, sửa do nhiều

nguyên nhân khác nhau. Vì vậy, việc quy định hướng dẫn cụ thể thủ tục đo vẽ và bổ sung chế định này trong pháp luật tố tụng dân sự là một trong những biện pháp nâng cao chất lượng xét xử, khắc phục tình trạng án quá hạn trong thời gian vừa qua. Trong phạm vi bài viết này, tác giả đề cập đến những nội dung khó khăn, vướng mắc về thủ tục đo vẽ và đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

Thứ nhất, cần phân biệt về trình tự, thủ tục và thành phần đo vẽ khác so với xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với thủ tục xem

* Thạc sĩ, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

xét thẩm định tại chỗ được thực hiện theo yêu cầu của đương sự hoặc khi xét thấy cần thiết, Thẩm phán tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ với sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định và phải báo trước việc xem xét, thẩm định tại chỗ để đương sự biết và chứng kiến việc xem xét, thẩm định đó⁽¹⁾. Trong khi đó, trình tự, thủ tục và thành phần đo vẽ đất tranh chấp trong các vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai không được đề cập đến trong Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 cũng như các văn bản hướng dẫn có liên quan. Đây có thể là một trong những thủ tục thiếu sót và thực tế nguyên nhân dẫn đến tình trạng án quá hạn do tạm đình chỉ trong thời gian vừa qua. Trên cơ sở thực tiễn xét xử thì thủ tục đo vẽ và thủ tục tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ có một số quan điểm như sau:

Quan điểm thứ nhất cho rằng: Thủ tục đo vẽ và thủ tục tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là giống nhau và được quy định tại Điều 101 BLTTDS năm 2015. Bởi lẽ, thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ là xem xét và thẩm định lại hiện trạng tài sản tranh chấp trước sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định. Vì vậy, nội hàm thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ cũng đã bao hàm thủ tục đo vẽ nên thực tiễn Thẩm phán thường áp dụng quy định tại Điều 101 BLTTDS năm 2015 để thực hiện đo vẽ và xem xét thẩm

định tại chỗ. Trên thực tế, khi đương sự có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với vụ án tranh chấp đất đai thường được Tòa án hướng dẫn đương sự viết đơn kèm theo thủ tục đo vẽ đất tranh chấp, từ cơ sở đó Tòa án tiến hành thông báo cho đương sự đóng tạm ứng chi phí để tiến hành các thủ tục đo vẽ theo yêu cầu của đương sự.

Quan điểm thứ hai cho rằng: Thủ tục đo vẽ và thủ tục tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ quy định tại Điều 101 BLTTDS năm 2015 là hai thủ tục tố tụng hoàn toàn khác nhau về trình tự, thủ tục và thành phần thực hiện.

Tác giả đồng tình với quan điểm thứ 2, bởi lẽ thực tiễn áp dụng thủ tục đo vẽ và thủ tục tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là khác nhau và cách thức thực hiện cũng có nhiều điểm khác biệt:

Một là, thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ quy định tại Điều 101 BLTTDS năm 2015 được Tòa án tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ với sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định việc xem xét thẩm định tại chỗ là thủ tục xem xét, thẩm định, mô tả rõ hiện trường. Tức là Tòa án tiến hành xem xét hiện trạng đất thực tế đang sử dụng có các công trình xây dựng, cây cối hay công trình phụ gì trên đất hay không? Ví dụ: Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp 200m² với nội dung ghi nhận trên đất tranh chấp có các công trình như một căn nhà cấp 4

1 Xem Điều 101 BLTTDS năm 2015.

rộng khoảng 100m², tường xi măng, nền lát gạch men, mái lợp tôn được bị đơn xây dựng từ năm 2010 đến nay; ngoài ra có công trình phụ là nhà vệ sinh tách biệt nằm phía sau có diện tích 15m² và 03 cây xanh được trồng từ năm 2010 đến nay. Tòa án tiến hành lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng đất và công trình xây dựng cùng cây cối trên đất có sự chứng kiến và ký xác nhận của chính quyền địa phương cấp xã.

Còn đối với thủ tục đo vẽ đất tranh chấp được Tòa án tiến hành do Cơ quan chuyên môn về đất đai thực hiện, cụ thể hiện nay thường là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện nơi có đất tranh chấp. Như vậy, thành phần tiến hành thủ tục đo vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ hay định giá tài sản là hoàn toàn khác nhau nhưng hiện nay BLTTDS không hề quy định trình tự, thủ tục đo vẽ gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Ví dụ 1: Ông A khởi kiện ông B ra Tòa án nhân dân huyện X vì ông A cho rằng ông B tự ý rào lối đi chung trước cửa nhà ông A nên gia đình ông A không có lối đi để ra đường chung. Trong quá trình giải quyết, ông A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X tiến hành thủ tục đo vẽ đất tranh chấp để xác định ông B đã tự ý lấn sang đường đi chung và Tòa án nhân dân huyện X đã cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tiến hành thủ tục đo vẽ đất tranh chấp. Kết quả đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp xác định ông B đã tự ý lấn sang đường đi chung.

Ví dụ 2: Tại cấp sơ thẩm Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Vì không đồng ý với bản án sơ thẩm nên ông B đã kháng cáo bản án sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm ông B đã làm đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại. Sau khi có kết quả đo vẽ lại của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z, ông B không đồng ý mà tiếp tục làm đơn yêu cầu đo vẽ mà không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và yêu cầu Cơ quan chức năng khác tiếp tục đo vẽ mà không phải Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z.

Vấn đề đặt ra trên 2 ví dụ trên có thể thấy thực tiễn xét xử mặc dù luật không quy định cụ thể thủ tục đo vẽ đất tranh chấp, tuy nhiên khi vận dụng trong thực tế Tòa án thường kết hợp thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ với đo vẽ để khi đương sự có yêu cầu để tiến hành các thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, đối với những vụ án mà sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ lần đầu mà đương sự không đồng ý với kết quả đo vẽ thì có nhất thiết phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nữa hay không? Hay chỉ cần tiến hành duy nhất thủ tục đo vẽ và thực tiễn các đương sự cũng không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ mà chỉ yêu cầu đo vẽ lại đất tranh chấp vì kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã có và các đương sự đều đồng ý và không có tranh chấp hay thắc mắc gì. Hoặc đối với trường hợp đất tranh chấp không có công trình, cây cối gì và các đương sự đồng ý thống nhất hòa giải thành yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục đo

vẽ lại đất tranh chấp thì có bắt buộc thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ hay không?

Hai là, khi đương sự có đơn yêu cầu đo vẽ đất tranh chấp đến Tòa án để yêu cầu Tòa án liên hệ Cơ quan chuyên môn về đất đai tại địa phương để tiến hành thủ tục đo vẽ. Tòa án sẽ dự tính một khoản chi phí đo vẽ để yêu cầu đương sự đóng tạm ứng chi phí. Tòa án sẽ tiến hành mời cơ quan chuyên môn tại địa phương là Chi nhánh Văn phòng đất đai cấp huyện nơi có đất tranh chấp và khác so với thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ khi Tòa án mời đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định.

Ba là, trình tự thủ tục đo vẽ khác so với thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ. Bởi việc đo vẽ được thực hiện do Cơ quan chuyên môn về đất đai tại địa phương nơi có đất tranh chấp trên cơ sở tiến hành đo sự chỉ ranh giới đất của các đương sự gồm tứ cận đông, tây, nam, bắc; phần đất thực tế đang sử dụng; phần đất tranh chấp và trên cơ sở lồng ghép sơ đồ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước ghi nhận⁽¹⁾. Kết quả đo vẽ do Cơ quan chuyên môn về đất đai tại địa phương nơi có đất tranh chấp cung cấp cho Tòa án sau khi có kết quả. Còn đối với thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ thực hiện trên cơ sở xem xét hiện trạng thực tế đất tranh chấp mà các đương sự đang sử dụng và kết quả của việc xem xét, thẩm định tại chỗ được Tòa án ghi thành biên bản. Biên bản phải ghi

rõ kết quả xem xét, thẩm định, mô tả rõ hiện trường, có chữ ký của người xem xét, thẩm định và chữ ký hoặc điểm chỉ của đương sự nếu họ có mặt, của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng được xem xét, thẩm định và những người khác được mời tham gia việc xem xét, thẩm định. Sau khi lập xong biên bản, người xem xét, thẩm định phải yêu cầu đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng được xem xét, thẩm định ký tên và đóng dấu xác nhận.

Từ những phân tích nêu trên, theo quan điểm tác giả, thủ tục đo vẽ cần được hướng dẫn cụ thể trong pháp luật tố tụng dân sự như là một trong những thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án và Tòa án nhân dân tối cao cần hướng dẫn cụ thể quy định trình tự, thủ tục đo vẽ để làm cơ sở cho Tòa án tiến hành các thủ tục đo vẽ theo luật định.

Thứ hai, hiện nay thực tiễn xét xử không ít các vụ án dân sự tranh chấp liên quan đến đất đai lấy lý do tạm đình chỉ chờ kết quả đo vẽ quy định tại Điều 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự “*Cần đợi kết quả thực hiện ủy thác tư pháp, ủy thác thu thập chứng cứ hoặc đợi cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án mới giải quyết được vụ án*”. Vấn đề đặt ra trong trường hợp này là kết quả đo vẽ có thuộc trường hợp quy định nêu trên hay không và trường hợp Cơ quan chuyên môn về đất đai chậm giao kết quả cho Tòa án thì sẽ xử lý như thế nào? Vấn đề này đặt

¹ Xem Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014.

ra một số khó khăn cho Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, bởi:

Một là, thời hạn chuẩn bị xét xử đối với vụ án dân sự theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“a) Đối với các vụ án quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Bộ luật này thì thời hạn là 04 tháng, kể từ ngày thụ lý vụ án;

b) Đối với các vụ án quy định tại Điều 30 và Điều 32 của Bộ luật này thì thời hạn là 02 tháng, kể từ ngày thụ lý vụ án.

Đối với vụ án có tính chất phức tạp hoặc do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan thì Chánh án Tòa án có thể quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không quá 02 tháng đối với vụ án thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này và không quá 01 tháng đối với vụ án thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này”.

Đối với các vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai thì kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ thường mất rất nhiều thời gian. Sau khi, Tòa án đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ như lời khai của các đương sự, hồ sơ và trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Tòa án sẽ tiến hành các thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản. Đối với các thủ tục như thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì kết quả được lập trong biên bản tại buổi thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nhưng đối với kết quả đo vẽ thì để có kết quả thì thường khá lâu bởi phụ thuộc vào quá trình cung cấp nhanh hay chậm của Cơ quan tiến hành đo vẽ

nếu nhanh có thể 15 ngày hoặc chậm thì một tháng, hai tháng... mà hiện nay pháp luật Tố tụng dân sự vẫn chưa có quy định cụ thể. Kết quả đo vẽ được Cơ quan tiến hành đo vẽ cung cấp cho Tòa án nhưng thường thì không phải lúc nào kết quả đo vẽ cung chính xác vì khi tiến hành đo vẽ theo sự chỉ ranh thực tế đất sử dụng của các đương sự có sự phức tạp và kết quả đo vẽ sau đó sẽ được Tòa án công bố cho các đương sự được biết để trình bày ý kiến:

Trường hợp 1: Nếu tất cả các đương sự đồng ý với kết quả đo vẽ thì Tòa án sẽ lập biên bản ghi nhận các đương sự đồng ý với kết quả đo vẽ do Cơ quan tiến hành đo vẽ cung cấp.

Trường hợp 2: Nếu một trong các đương sự không đồng ý với kết quả đo vẽ và có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ lại, như vậy sẽ mất rất nhiều thời gian vì để thực hiện thủ tục đo vẽ và ra kết quả sơ đồ đo vẽ thì mất nhiều thời gian. Thực tiễn xét xử hiện nay có rất nhiều vụ án dân sự quá hạn xét xử do nguyên nhân này.

Hai là, vấn đề chậm giao kết quả của các Cơ quan chuyên môn về đất đai. Hiện nay, các Cơ quan tiến hành đo vẽ xong cho Tòa án thường chậm giao kết quả do nhiều nguyên nhân khác nhau, thường thì Tòa án sẽ nhắc nhở cán bộ đo vẽ cung cấp kết quả, trường hợp khác thì Tòa án gửi văn bản nhắc nhở để Cơ quan đo vẽ cung cấp kết quả. Nhưng vấn đề đặt ra là, căn cứ pháp lý cho Tòa án yêu cầu cơ quan đo vẽ cung cấp cho Tòa án kết quả đo vẽ khi Cơ quan đo vẽ chậm giao kết quả. Vấn đề này Bộ luật Tố tụng và các văn bản hướng dẫn vẫn chưa có quy định cụ thể

để Tòa án căn cứ yêu cầu cung cấp kết quả. Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, đề xuất Tòa án nhân dân Tối cao và Bộ Tài nguyên và Môi trường cần phối hợp ban hành quy định về trình tự thủ tục đo vẽ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó nêu rõ thời hạn kể từ bao nhiêu ngày thì Cơ quan đo vẽ cung cấp cho Tòa án kết quả đo vẽ và trách nhiệm của cá nhân, Cơ quan đo vẽ nếu cung cấp không đúng thời hạn cho Tòa án.

Thứ ba, hiện nay để khắc phục tình trạng số lượng các vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai tăng nhanh và sự quá tải của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện do nhiều nguyên nhân như các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện nhân sự tinh giản biên chế theo chủ trương chung của Đảng và Nhà nước, khối lượng công việc cán bộ đo vẽ phải kiêm nhiệm nhiều... Một số Tòa án địa phương đã chủ động nguyên cứu và liên hệ với các cơ quan có chức năng đo vẽ tư nhân được Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép hoạt động để tiến hành đo vẽ để giảm thiểu thời gian chờ kết quả từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện như hiện nay. Các tổ chức được cấp giấy phép đo vẽ được quy định tại Điều 9, Điều 11 Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về đo đạc và bản đồ quy định:

“Điều 9. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ

1. Các tổ chức khi hoạt động dịch vụ đo đạc và bản đồ quy định tại Điều 10 Nghị định này phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

2. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ có các nội dung chính sau:

a) Các thông tin cơ bản của tổ chức được cấp phép bao gồm tên gọi, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại, quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

b) Các nội dung hoạt động đo đạc và bản đồ được cấp phép;

c) Thời hạn của giấy phép.

3. Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ có giá trị trong phạm vi cả nước.

4. Thời hạn giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ là 60 tháng. Khi giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ hết thời hạn, nếu tổ chức hoạt động đo đạc và bản đồ có nhu cầu gia hạn thì đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Điều 14 Nghị định này; mỗi giấy phép được gia hạn một (01) lần, thời gian gia hạn không quá 36 tháng.

5. Khi giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ hết thời hạn theo quy định tại khoản 4 Điều này, tổ chức có nhu cầu tiếp tục hoạt động đo đạc và bản đồ làm hồ sơ đề nghị cấp giấy phép mới và nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 12 Nghị định này trước khi giấy phép hết hạn ít nhất là ba mươi (30) ngày.

6. Trong quá trình hoạt động đo đạc và bản đồ, nếu tổ chức có nhu cầu và có đủ điều kiện mở rộng lĩnh vực hoạt động thì được cấp bổ sung nội dung giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ.

7. Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi chung là Cục Đo đạc và Bản đồ

Việt Nam) là cơ quan có thẩm quyền cấp, bổ sung, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ”.

“Điều 11. Điều kiện cấp giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ

Tổ chức trong nước được cấp giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngành nghề đo đạc và bản đồ đối với tổ chức hoạt động kinh doanh; có quyết định thành lập của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong đó có quy định chức năng, nhiệm vụ hoạt động đo đạc và bản đồ đối với đơn vị sự nghiệp.

2. Có lực lượng kỹ thuật đo đạc và bản đồ tối thiểu như sau:

a) Một (01) kỹ thuật trưởng có trình độ đại học trở lên, chuyên ngành đào tạo về đo đạc và bản đồ, có thực tế hoạt động đo đạc và bản đồ ít nhất ba (03) năm, có hợp đồng lao động được đóng bảo hiểm từ một (01) năm trở lên, không được đồng thời là kỹ thuật trưởng của tổ chức hoạt động đo đạc và bản đồ khác;

b) Bốn (04) nhân viên kỹ thuật có trình độ trung cấp trở lên, chuyên ngành đào tạo về đo đạc và bản đồ.

3. Có thiết bị công nghệ đo đạc và bản đồ phù hợp với định mức thiết bị quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc và bản đồ để thực hiện một (01) sản phẩm đo đạc và bản đồ thuộc nội dung đề nghị cấp phép”.

Qua đó, nhiều Tòa án đã rút ngắn được thời gian chờ đợi kết quả đo vẽ. Tuy nhiên,

vấn đề đặt ra là: đối với các vụ án tranh chấp đất đai có tính chất không phức tạp, không cần sự lồng ghép bản đồ như tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất... thì Tòa án liên hệ với các tổ chức tư nhân có chức năng đo đạc sẽ dễ dàng đo đạc. Nhưng đối với các vụ án có tính chất phức tạp như tranh chấp lấn chiếm đất, tranh chấp lối đi, tranh chấp ai được quyền sử dụng đất thì các tổ chức tư nhân này không có chức năng lồng ghép bản đồ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đất thực tế đang sử dụng (vì những tài liệu, chứng cứ lưu trữ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất họ không hề lưu trữ) và họ chỉ đo vẽ được hiện trạng đất thực tế đang sử dụng khi các đương sự tiến hành chỉ ranh.

Ví dụ: Ông M khởi kiện ông N ra Tòa án nhân dân huyện X vì ông M cho rằng ông N lấn chiếm trái phép đất của ông M. Khi Tòa án tiến hành giải quyết vụ án ông M có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ đất tranh chấp và Tòa án tiến hành liên hệ Công ty TNHH đo đạc K để đo đạc thì sau khi có kết quả đo đạc ông M và ông N không đồng ý với kết quả trên vì ông M và ông N cho rằng Công ty TNHH đo đạc K không thể hiện lồng ghép sơ đồ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế đang sử dụng bị chồng lấn. Sau đó, công ty TNHH đo đạc K thông báo cho Tòa án được biết công ty không thể lồng ghép diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hồ sơ do cơ quan địa chính đất đai đang quản lý.

Qua ví dụ trên cho thấy, hiện nay chức năng đo đạc của các tổ chức thực hiện chức năng đo đạc được Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép hoạt động để tiến hành đo vẽ không có chức năng lồng ghép bản đồ, do đó gây không ít khó khăn cho thủ tục đo vẽ của Tòa án. Vì vậy, tùy từng tính chất tranh chấp của vụ án mà Tòa án tiến hành lựa chọn cơ quan thực hiện việc đo vẽ để tránh trường hợp vụ án kéo dài ảnh hưởng đến thời hạn xét xử.

Thứ tư, về chi phí đo vẽ là một trong những chi phí tố tụng. Tuy nhiên, Mục 2 chương IX Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về các chi phí tố tụng khác (ngoài án phí, lệ phí Tòa án) chỉ quy định về chi phí giám định, định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch, luật sư mà không có điều nào quy định về chi phí cho việc đo vẽ và cũng không có điều luật nào quy định rằng chi phí cho việc đo vẽ không phải một trong những chi phí tố tụng khác và không cho phép Tòa án thu tiền của đương sự để chi cho việc đo vẽ. Vì vậy, việc các Tòa án hiện nay vẫn xác định chi phí cho việc đo vẽ là chi phí tố tụng khác và thực hiện việc thu, chi liên quan đến hoạt động tố tụng này là không sai. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự lại không đề cập đến chi phí đo vẽ khi đương sự có yêu cầu, gây khó khăn cho Tòa án khi lấy căn cứ yêu cầu đương sự đóng tiền đo vẽ.

Ví dụ như sau: Ông A khởi kiện ông B vì cho rằng ông B lấn sang đất của ông A khoảng 100m². Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông A đã có đơn yêu cầu đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá

tài sản. Tòa án tiến hành các thủ tục đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của ông A, nhưng sau khi có kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng huyện C thì ông B không đồng ý với kết quả đo vẽ. Sau đó ông B làm đơn yêu cầu Tòa án đo vẽ lại mà không yêu cầu xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Tòa án ra Thông báo đóng tiền tạm ứng chi phí đo vẽ thì ông B đóng tạm ứng 3.000.000 đồng nhưng khi có kết quả đo vẽ thì ông B tiếp tục không đồng ý và không chịu đóng thêm tiền đo vẽ phát sinh thêm. Vậy, trong trường hợp này Tòa án căn cứ quy định của pháp luật ra Thông báo cho ông B thì sẽ không có căn cứ vì BLTTDS không hề đề cập đến chi phí đo vẽ hay chi phí tố tụng khác.

Do không có quy định cụ thể về trình tự thủ tục thu, chi, xác định trách nhiệm của các bên đương sự liên quan đến loại chi phí này nên mỗi Tòa án thực hiện một cách khác nhau, trong cùng một Tòa án, mỗi Thẩm phán cũng có cách thực hiện khác nhau, thậm chí cùng một Thẩm phán nhưng cũng có những vụ án thực hiện không giống nhau; nhưng nhìn chung, các Tòa án đã áp dụng các nguyên tắc chung của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về các chi phí tố tụng khác tại Mục 2 chương IX Bộ luật này trong việc đo vẽ và thực tế chi phí được vận dụng một cách linh hoạt tùy thuộc vào từng vụ án cụ thể trên tinh thần tiết kiệm chi.

Để thống nhất về trình tự, thủ tục thu, chi đối với chi phí cho việc đo vẽ tạo điều kiện cho Thẩm phán thực hiện nhiệm vụ và xác định rõ trách nhiệm của các bên đương sự liên quan đến loại chi phí này, tác giả kiến nghị:

- Cần phải đưa quy định về chi phí đo vẽ vào BLTTDS, coi đây là một trong những chi phí tố tụng khác để có căn cứ pháp lý cho việc thực hiện⁽¹⁾;

- Trước mắt, Tòa án nhân dân tối cao cần ban hành văn bản hướng dẫn quy định cụ thể về loại chi phí này trong đó cần xác định nghĩa vụ nộp tạm ứng chi phí, nghĩa vụ nộp chi phí, mức chi phí, trình tự thủ tục thu chi... Cụ thể:

¹ Xem Th.S. Lê Văn Súa, Bàn về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá, thẩm định giá trong BLTTDS năm 2015, <http://www.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2218>.

+ Người yêu cầu đo vẽ phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ;

+ Các đương sự phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ; việc đo vẽ cần thiết cho việc giải quyết cho những yêu cầu hay quyền lợi của đương sự nào thì những đương sự đó phải chịu chi phí; mức chi phí cụ thể tùy thuộc vào kết quả giải quyết vụ án trên cơ sở quyết định của Tòa án;

+ Chi phí cho những người tham gia đo vẽ ngoài đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã phải bao gồm cả thư ký, Thẩm phán, cán bộ đo vẽ./.

QUYỀN CỦA NGƯỜI HƯỞNG DỤNG...

(Tiếp theo trang 35)

Quyền hưởng dụng bản thân nó cũng là một loại tài sản tồn tại dưới dạng quyền thuộc quyền sở hữu của người hưởng dụng⁽¹⁾. Do đó, người có quyền hưởng dụng có thể định đoạt quyền hưởng dụng thuộc sở hữu của mình trong thời gian quyền hưởng dụng có hiệu lực. Tuy nhiên quy định tại khoản 3 Điều 261 Bộ luật dân sự năm 2015 lại quy định người hưởng dụng chỉ có quyền cho thuê quyền hưởng dụng mà không có các quyền khác như: chuyển nhượng quyền hưởng dụng,

hoặc dùng quyền hưởng dụng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự trong thời hạn quyền hưởng dụng có hiệu lực. Việc chưa ghi nhận người hưởng dụng, có các quyền này đã làm giảm đi giá trị kinh tế của quyền hưởng dụng và người hưởng dụng không thể khai thác được triệt để những lợi ích mà đối tượng của quyền hưởng dụng mang lại.

Theo quan điểm của tác giả, quy định tại khoản 3 Điều 261 Bộ luật dân sự năm 2015 cần sửa đổi, bổ sung theo hướng mở rộng quyền năng của người hưởng dụng đối với quyền hưởng dụng. Người hưởng dụng có toàn quyền đối với quyền hưởng dụng với tư cách là một chủ sở hữu tài sản trong thời hạn quyền hưởng dụng có hiệu lực./.

¹ Xem: PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ - PGS.TS. Trần Thị Huệ, Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015, Nxb Công an nhân dân, năm 2017 (trang 429).