

SỰ CẦN THIẾT ÁP DỤNG HỌC THUYẾT CHIẾM HỮU BẤT LỢI ĐỂ ĐIỀU CHỈNH QUAN HỆ ĐẤT ĐAI TẠI VIỆT NAM

CHÂU THỊ KHÁNH VÂN *

Tóm tắt: Học thuyết chiếm hữu bất lợi là học thuyết được các hệ thống pháp luật áp dụng phổ biến để điều chỉnh mối quan hệ tài sản giữa chủ sở hữu và người chiếm hữu tài sản. Tuy nhiên, Việt Nam không áp dụng học thuyết này để điều chỉnh quan hệ tài sản giữa người chiếm hữu đất và chủ sử dụng đất. Câu hỏi đặt ra là liệu có lý do thuyết phục nào để Việt Nam không áp dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để điều chỉnh mối quan hệ này hay không. Nếu không thì pháp luật Việt Nam cần vận dụng học thuyết này như thế nào. Để trả lời cho câu hỏi này bài viết trình bày các nội dung có liên quan đến học thuyết như: khái niệm, nội dung, ý nghĩa, điều kiện xác lập quyền sở hữu theo học thuyết chiếm hữu bất lợi. Trên cơ sở lý luận này, bài viết luận giải và đưa ra các đề xuất để chỉnh sửa pháp luật Việt Nam theo hướng xác định lấy học thuyết chiếm hữu bất lợi làm cơ sở lý thuyết điều chỉnh mối quan hệ xác lập quyền sử dụng đất giữa người chiếm hữu đất trên thực tế với người có giấy tờ, bằng chứng về đất.

Từ khoá: Chiếm hữu bất lợi; học thuyết; quan hệ đất đai

Nhận bài: 17/11/2020

Hoàn thành biên tập: 12/5/2021

Duyệt đăng: 12/5/2021

APPLYING THE DOCTRINE OF ADVERSE POSSESSION TO REGULATE THE LEGAL RELATIONSHIP CONCERNING LAND IN VIETNAM

Abstract: Adverse possession is a doctrine applied by many legal systems to regulate the property relationship between the owner and the possessor. However, Vietnam does not recognize this doctrine to adjust the property relationship between the landowner and the land user. The question is if there is any compelling reason for Vietnam not to apply the doctrine of adverse possession to govern this relationship. If not, how should Vietnamese law makers apply this doctrine? To answer this question, the article discusses several issues concerning the doctrine, such as the concept, content, meaning, and conditions for establishing ownership under the doctrine of adverse possession. Based on such analysis, the article explains and gives recommendations to improve Vietnamese law in terms of using the doctrine of adverse possession as a theoretical framework for the legal relationship relating to land use rights between possessors and persons who have documentation evidencing their title to the property.

Keywords: Adverse possession; doctrine; relationship concerning land

Received: Nov 17th, 2020; Editing completed: May 12th, 2021; Accepted for publication: May 12th, 2021

1. Học thuyết chiếm hữu bất lợi

1.1. Nội dung và ý nghĩa của học thuyết

Theo học thuyết chiếm hữu bất lợi (*Adverse possession*), cá nhân có quyền trở thành chủ

sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu của người khác khi chiếm hữu tài sản trong một khoảng thời gian mà không phải bồi thường cho chủ sở hữu.

Với nội dung này, chiếm hữu là hình thức chuyển quyền sở hữu tài sản không qua thị trường chính thức và không cần sự đồng

* Tiến sĩ, Trường Đại học Kinh tế - Luật,
Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
E-mail: vanctk@ uel.edu.vn

ý của chủ sở hữu tài sản. Hay nói cách khác, người chiếm hữu tài sản thuộc sở hữu của người khác có thể được xác lập quyền sở hữu mà không thông qua giao dịch.

Học thuyết chiếm hữu bất lợi có nguồn gốc từ khá lâu. Theo Sprankling,⁽¹⁾ chiếm hữu bất lợi có thể đã được xuất hiện từ 2000 năm trước công nguyên. Học thuyết pháp lí này đã được tiếp nhận bởi cả hệ thống dân luật và thông luật. Ở Anh, học thuyết này được luật hoá vào năm 1632 trong Quy chế giới hạn (Statute of Limitations). Đạo luật này được các thuộc địa của Anh và đặc biệt là các thuộc địa của Mỹ⁽²⁾ tiếp nhận. Thời gian đầu, học thuyết này được thiết lập để bảo vệ quyền sở hữu của chủ sở hữu thực sự chống lại người chiếm hữu. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 1830, để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế của đất nước, các toà án Mỹ đã chuyển đổi cách tiếp cận học thuyết này. Theo đó, học thuyết này được chuyển đổi từ cơ chế được thiết lập để bảo vệ quyền sở hữu của chủ sở hữu chống lại người chiếm hữu thành công cụ để chuyển quyền sở hữu của chủ sở hữu nhưng nhàn rỗi sang cho những người chiếm hữu siêng năng tại các vùng đất hoang.⁽³⁾ Ví dụ A là chủ sở hữu đất đai, B là người chiếm hữu đất trên thực tế. Như vậy,

có phải trong mọi trường hợp, B đều phải trả lại đất cho A hay không. Theo học thuyết chiếm hữu bất lợi, không phải trong mọi trường hợp B phải trả lại đất cho A, bởi lẽ B có thể có quyền được xác lập quyền sở hữu đối với đất chiếm hữu nếu B đã sử dụng đất công khai, liên tục trong một khoảng thời gian và không biết đất chiếm hữu thuộc sở hữu của A. Trong khi đó, mặc dù việc chiếm hữu, sử dụng đất của B diễn ra công khai, minh bạch trong một khoảng thời gian đủ để A nếu quan tâm đến tài sản của mình đã biết hoặc buộc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng này. Hay nói cách khác, theo học thuyết chiếm hữu bất lợi, lí do A mất quyền sở hữu vào tay người chiếm hữu là B là do A đã thờ ơ, không quan tâm đến việc sử dụng đất. Trong khi đó, B là người ngay tình trong việc sử dụng đất và đã bỏ công sức cho việc khai thác, nâng cao hiệu quả của việc sử dụng đất.

Dưới góc độ kinh tế, học thuyết chiếm hữu bất lợi có các ý nghĩa sau đây:

Thứ nhất, giảm thiểu thiệt hại

Việc chủ sở hữu phải đối mặt với rủi ro mất quyền sở hữu tài sản vào tay người chiếm hữu buộc chủ sở hữu không lạm dụng quyền và có trách nhiệm trong việc quản lí tài sản. Vì vậy, sự nhầm lẫn trong việc chiếm hữu cũng được chủ sở hữu phát hiện sớm và thông báo kịp thời cho người chiếm hữu. Điều này sẽ ngăn ngừa được người chiếm hữu bỏ chi phí đầu tư vào tài sản thuộc sở hữu của người khác,⁽⁴⁾ đồng thời làm giảm

(1). Sprankling, J. G. (1994), "An environmental critique of adverse possession", *Cornell Law Review*, 79, p. 816 - 884.

(2). Angell, J. K. (1861), *A Treatise on the Limitations of Actions at Law*, Little, Brown and Company, Boston, 4th edition; Patton, R. G. (1952). Title by adverse possession. In Casner, A. J., editor, *American Law of Property: A Treatise on the Law of Property in the United States*, volume 3, p. 755 - 838. Little, Brown and Company, Boston.

(3). Sprankling, J. G. (1994), tldd, p. 816 - 884.

(4). Miceli, "Economics of the Law, New York and Oxford", *Oxford University Press*, 1997; Miceli, Thomas J. and Sirmans, C.F. (1995b), "An Economic Theory of Adverse Possession", *15 International*

các tranh chấp về số lượng và tính chất.⁽⁵⁾ Các chi phí liên quan đến việc kiện tụng và giải quyết tranh chấp cũng vì thế mà được giảm, nhất là chi phí cho việc tìm chứng cứ. Ngoài ra, theo phân tích dưới đây, việc xác lập quyền sở hữu cho người chiếm hữu cũng làm giảm chi phí giao dịch.

Thứ hai, tiết kiệm chi phí giao dịch, đảm bảo sự ổn định và thúc đẩy sự phát triển của thị trường

Để đảm bảo giao dịch có hiệu lực, tránh rủi ro đến từ bên thứ ba,⁽⁶⁾ người tham gia giao dịch cần kiểm tra thông tin của người tiến hành giao dịch. Về nguyên tắc, người tiến hành giao dịch phải là chủ sở hữu tài sản. Tuy nhiên, việc xác định chủ sở hữu đích thực không thể tránh khỏi sự nhầm lẫn, nhất là khi tài sản là bất động sản. Như vậy, để tránh tình trạng giao dịch bị vô hiệu, người tham gia giao dịch cần kiểm tra các thông tin liên quan đến việc xác định người tiến hành giao dịch có phải là người có quyền sở hữu hay không. Nếu người tham gia giao dịch chỉ phải kiểm tra thông tin của người tiến hành giao dịch trong khoảng thời gian mà người này chiếm hữu tài sản thay vì phải kiểm tra thông tin của cả những người chiếm hữu tài sản trước đây để xác định vấn đề này sẽ giúp tiết kiệm chi phí giao dịch, đồng thời làm tăng độ chắc chắn của giao dịch. *Ví dụ*: khi A mua tài sản của B, để đảm

bảo B là chủ sở hữu tài sản, A chỉ cần xem xét thông tin liên quan đến khoảng thời gian chiếm hữu tài sản của B. Chỉ cần các thông tin này đảm bảo để B có quyền xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu thì A có thể tránh được rủi ro không được công nhận giao dịch, ngay cả trong trường hợp tài sản do B đang chiếm hữu thực ra thuộc sở hữu của người khác và người này tranh chấp đòi lại tài sản.

Các tác động tích cực này làm giảm rủi ro, tiết kiệm chi phí giao dịch và đảm bảo sự ổn định cũng như thúc đẩy thị trường.⁽⁷⁾

Ngược lại, khi độ rủi ro của giao dịch càng cao thì giá giao dịch thấp sẽ làm giảm giao dịch trên thị trường.⁽⁸⁾

Việc tiết kiệm chi phí trong kiểm tra thông tin đặc biệt có ý nghĩa ở những nước mà việc đăng kí tài sản không được thực hiện hoặc thực hiện không tốt do các thông tin về tài sản không đáng tin cậy, các đăng kí của chủ sở hữu bị mất hoặc không tìm thấy. Điều này càng có ý nghĩa hơn đối với hệ thống không áp dụng nguyên tắc độ tin cậy công hay các nguyên tắc trong việc đăng kí bất động sản của hệ thống đăng kí Torrens, như Việt Nam.

Review of Law and Economics, p. 162 - 173.

(5). Ballantine H. W, "Title by Adverse Possession" *Harvard Law Review*, 1918 (vol. 32). N 2, p. 135; Epstein R. A. Op. cit. p. 677; Stake J. E. Op. cit. p. 2450. <55> Cm.: Stake J. E. Op, cit, p. 2446.

(6). Bên thứ ba là bên không tham gia vào giao dịch nhưng có thể có quyền đối với tài sản giao dịch.

(7). Netter, J.M., Hersch, P.H. and Manson, W.D. (1986), "An Economic Analysis of Adverse Possession Statutes", *International Review of Law and Economics*, p. 217 - 227; Baird, Douglas G. and Jackson, Thomas H. (1984), "Information, Uncertainty, and the Transfer of Property", *Journal of Legal Studies*, p. 299 - 320; Bouckaert, B. and De Geest, G. (1998), *The Economic Functions of Possession and Limitation Statutes*, in Ott., C and von Wagenheim, G., *Essays in Law and Economics IV*, Antwerpen and Apeldoorn, Maklu, p. 151 - 168.

(8). Netter, J.M., Hersch, P.H. and Manson, W.D. (1986), *tlđđ*, p. 217 - 227.

Thứ ba, giúp tài sản được sử dụng một cách có hiệu quả

Người chiếm hữu tài sản sẽ không yên tâm bỏ chi phí để đưa tài sản vào hoạt động sản xuất kinh doanh nếu phải đối mặt với rủi ro có thể không nhận được quyền đối với tài sản. Vì vậy, cho phép xác lập quyền sở hữu đối với tài sản chiếm hữu giúp người chiếm hữu tài sản mạnh dạn đầu tư vào tài sản.⁽⁹⁾ Mặt khác, điều này cũng tránh được tình trạng tài sản là đất bị đầu cơ, bỏ hoang, không đưa vào sử dụng. Ý nghĩa này đã được kiểm chứng trên thực tế tại Mỹ và Anh. Ở Mỹ, việc cho phép người chiếm hữu đất được xác lập quyền sở hữu đã giúp Mỹ khai hoang được vùng đất phía Tây vào giai đoạn 1840 - 1920.⁽¹⁰⁾ Ở Anh, việc cho phép người chiếm hữu đất xác lập quyền sở hữu giúp giải quyết tình trạng thiếu nhà ở.⁽¹¹⁾

1.2. Điều kiện xác lập quyền sở hữu theo học thuyết chiếm hữu bất lợi

Dựa theo các luận giải và ý nghĩa của học thuyết chiếm hữu bất lợi được trình bày ở phần trên và các nghiên cứu về tài sản sẽ được nêu dưới đây, có thể nhận thấy, các điều kiện mang tính nguyên tắc để xác lập quyền sở hữu theo học thuyết chiếm hữu bất lợi, bao gồm:

Thứ nhất, phải có việc chiếm hữu trên thực tế

Chiếm hữu trên thực tế cần được hiểu là

sự kết hợp giữa chiếm hữu về mặt cơ học hay còn gọi là chiếm hữu bên ngoài (*corpus possis*) và chiếm hữu về mặt ý chí, hay còn gọi là chiếm hữu bên trong (*animus possidendi*). Không có sự kết hợp của một trong hai yếu tố này thì không có sự chiếm hữu. Trong đó, chiếm hữu về mặt cơ học nghĩa là đang nắm giữ tài sản trong tay. Chiếm hữu về mặt ý chí nghĩa là người chiếm hữu coi tài sản đó như tài sản thuộc sở hữu của mình.

Để xác định việc chiếm hữu về mặt cơ học là điều đơn giản vì việc ai đang nắm giữ trong tay tài sản được thể hiện ra bên ngoài và có thể nhìn thấy được việc nắm giữ này. Ngược lại, việc xác định chiếm hữu về ý chí là hết sức khó khăn. Do vậy, chiếm hữu về mặt ý chí được xác định thông qua các biểu hiện như: độc quyền trong việc hưởng quyền lợi từ tài sản, chống lại hành vi ngăn cản việc chiếm hữu tài sản hay các hành vi khác chứng tỏ người chiếm hữu sử dụng tài sản chiếm giữ như tài sản thuộc sở hữu của mình.

Thứ hai, việc chiếm hữu tài sản phải công khai, liên tục trong một khoảng thời gian

Chiếm hữu bất lợi là việc xác lập quyền sở hữu cho người chiếm hữu trên thực tế trong bối cảnh mà tài sản đang thuộc sở hữu của người khác. Do vậy, để có thể xác lập quyền sở hữu, người chiếm hữu phải chiếm hữu tài sản một cách công khai và liên tục trong một khoảng thời gian phù hợp. Yêu cầu việc chiếm hữu phải được diễn ra một cách công khai liên tục trong một khoảng thời gian phù hợp xuất phát từ mong muốn giúp cho chủ sở hữu tài sản có cơ hội phát hiện sự xâm chiếm và bảo vệ quyền sở hữu

(9). Katz L., "The Moral Paradox of Adverse Possession", *McGill Law Journal*, 2010. N 55. P. 77, 78; Marais E. J. Op. cit, 171 - 172; Stake J. E. Op, cit, p. 2435.

(10). Itzhak Tzachi Raz*, *Use It or Lose It: Adverse Possession and Economic Development*, April 2018, p. 10 - 13.

(11). Anning N., Wates N., *Wolmar C. Squatting: The Real Story*, London, 1980; Cobb N., Fox L. Op, cit, p. 886 - 888.

của mình. Bên cạnh ý nghĩa này, yêu cầu về thời gian chiếm hữu còn được xem xét dưới góc độ kinh tế. Theo đó, điều kiện này nhằm đảm bảo cho tài sản, nhất là đất được sử dụng một cách có lợi nhất cho sản xuất hàng hoá, tránh lãng phí.⁽¹²⁾

Thứ ba, việc chiếm hữu tài sản trái với ý chí của chủ sở hữu và có ý định tuyên bố quyền sở hữu

Bản chất của việc xác lập quyền sở hữu dựa trên cơ sở học thuyết chiếm hữu bất lợi là việc xác lập quyền sở hữu không thông qua thị trường và trái với ý chí của chủ sở hữu.⁽¹³⁾ Chính vì vậy, đây là một trong các điều kiện để xác lập quyền sở hữu theo học thuyết chiếm hữu bất lợi. Việc chiếm hữu của người thuê, người cầm cố, người trông giữ tài sản... xuất phát từ ý chí của chủ sở hữu nên không thuộc trường hợp này.

Thứ tư, trạng thái tâm trí và tính ngay tình của người chiếm hữu

Trạng thái tâm trí của người chiếm hữu có phải là điều kiện khi xem xét công nhận quyền sở hữu cho người chiếm hữu hay không? Câu hỏi này chưa có đáp án thống nhất. Những người theo quy tắc Maine (Maine rules) cho rằng, khi xem xét điều kiện công nhận quyền sở hữu cho người chiếm hữu cần tính đến trạng thái tâm trí của người chiếm hữu vì không thể xác lập

quyền sở hữu cho người chiếm hữu khi việc chiếm hữu do nhầm lẫn bởi lẽ nếu người chiếm hữu không nhầm lẫn thì anh ta không chiếm hữu. Ngược lại, những người theo quy tắc Connecticut (Connecticut rules) cho rằng, không cần xem xét điều kiện này vì trạng thái tâm trí của người chiếm hữu là không quan trọng, không thể quan sát được và dễ bị xuyên tạc.⁽¹⁴⁾ Quy tắc Connecticut được cho là quan điểm của đa số.

Như vậy, khi xem xét công nhận quyền sở hữu cho người chiếm hữu, theo quy tắc Connecticut, không cần xem xét đến trạng thái tâm trí của người chiếm hữu. Điều đó cũng có nghĩa là không cần xem xét đến tính ngay tình của người chiếm hữu. Quy tắc Maine đòi hỏi phải xem xét đến trạng thái tâm trí của người chiếm hữu nhưng không phủ nhận việc người không ngay tình trong việc chiếm hữu có thể được xác lập quyền sở hữu.⁽¹⁵⁾

Từ phân tích trên cho thấy, về lí thuyết, trạng thái tâm trí và tính ngay tình trong việc chiếm hữu có thể không được đề cập khi xem xét công nhận quyền sở hữu cho người chiếm hữu.

Dưới góc độ luật định, tùy theo quan điểm mỗi nước, tính ngay tình có thể là một trong các điều kiện để công nhận quyền sở hữu cho người chiếm hữu. Mặc dù vậy, ngay cả đối với nước cho phép người không ngay tình trong việc chiếm hữu được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản chiếm hữu, tính

(12). Locke, J. (2002), *The Second Treatise of Government*, Dover Publications, Mineola, N.Y.,
Mill, J. S. (1970), *Principles of Political Economy*. Penguin Books, Harmondsworth.

(13). Netter, J. M. (1998), *Adverse possession*. In Newman, P., editor, *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, volume 1, Stockton Press, New York, p. 18 - 20.

(14). Thomas J. Miceli, C.F. Smmans, *An Economic Theory of Adverse Possession*, p. 166.

(15). Mascolo, E. (1992), "A Primer on Adverse Possession", *Conn Bar. J.*66, p. 303 - 320.

ngay tình vẫn luôn được xem xét, bởi lẽ để được công nhận quyền sở hữu, người chiếm hữu không ngay tình phải chịu các điều kiện khắt khe hơn so với người chiếm hữu ngay tình,⁽¹⁶⁾ thậm chí nếu xác định việc chiếm hữu không ngay tình (biết tài sản thuộc sở hữu của người khác nhưng vẫn chiếm hữu) thì toà án không trao quyền cho người chiếm hữu.⁽¹⁷⁾ Ở Anh, người chiếm hữu không ngay tình vẫn có thể được xác lập quyền sở hữu trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản và người liên quan không phản đối việc người chiếm hữu không ngay tình đăng kí xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản chiếm hữu. Tuy nhiên, người chiếm hữu không ngay tình có thể phải chịu án hình sự về hành vi chiếm hữu không ngay tình.⁽¹⁸⁾

(16). Ở Đức, Pháp, Hà Lan, Nam Phi, ngay tình hay không ngay tình khi chiếm đều được công nhận nhưng điều kiện công nhận giữa chúng có sự khác nhau. Ở Đức, đối với trường hợp không ngay tình, việc công nhận cần thêm điều kiện cơ bản đó là cần thiết cho sản xuất. Ở Pháp và Hà Lan, để được công nhận, người không ngay tình cần thời gian dài hơn so với người ngay tình. Ở Pháp, người chiếm hữu không ngay tình được công nhận là chủ sở hữu nếu chiếm hữu bất động sản 30 năm (Điều 2272 Bộ luật Dân sự Pháp), trong khi thời gian này đặt ra đối với người chiếm hữu ngay tình là 10 năm. Ở Hà Lan thời gian công nhận cho người không ngay tình là 20 năm và người ngay tình là 10 năm (Xem: Điều 3:105.1 Bộ luật Dân sự Hà Lan).

(17). Morawetz J., “No Room for Squatters: Alaska’s Adverse Possession Law”, *Alaska Law Review*, 2011, n 28, p. 341 - 370; Greenberg J. “Reasonableness is Unreasonable: A New Jurisprudence of New York Adverse Possession Law”, *Cardozo Law Review*, 2010, n 31, p. 2491 - 2520; Thomas J. Miceli, C.F. Smmans, An Economic Theory of Adverse Possession, p. 166.

(18). Điều 144 Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012.

Tính ngay tình cần được xem là điều kiện để xác lập quyền sở hữu cho người chiếm hữu. Tuy nhiên, để hiểu đúng và chứng minh tính ngay tình không phải là điều đơn giản và dễ bị lạm dụng trong quá trình áp dụng. Do vậy, người chiếm hữu cần được coi là ngay tình trong việc chiếm hữu khi không có bằng chứng nào về tính không ngay tình hay không ngay tình trong việc chiếm hữu.⁽¹⁹⁾ Trong trường hợp có bằng chứng về tính ngay tình trong việc chiếm hữu hoặc không có bằng chứng nào về tính ngay tình thì toà án trao quyền cho người chiếm hữu.

2. Tác động học thuyết chiếm hữu bất lợi đến việc điều chỉnh quan hệ đất đai tại Việt Nam

Như trên đã trình bày, học thuyết chiếm hữu bất lợi được vận dụng để điều chỉnh quan hệ tài sản giữa người chiếm hữu tài sản và chủ sở hữu tài sản. Học thuyết này đặc biệt có ý nghĩa đối với tài sản là bất động sản, nhất là đất đai. Mặc dù Việt Nam đất đai thuộc sở hữu toàn dân, không cho phép xác lập sở hữu tư nhân về đất đai. Tuy nhiên, thay vào đó, quyền sử dụng đất là quyền tài sản và được coi là bất động sản. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất được coi là bất động sản,⁽²⁰⁾ có ý nghĩa và giá trị lớn. Mặt khác, trên thực tế, người chiếm hữu đất thuộc

(19). Thomas J. Miceli, C.F. Smmans, An Economic Theory of Adverse Possession, p. 166.

(20). Quyền sử dụng đất là quyền tài sản và được coi là tài sản theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất được coi là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

quyền sử dụng của người khác không phải là ít và các tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa những người này diễn ra khá phổ biến, gay gắt và kéo dài. Không thể phủ nhận nguyên nhân quan trọng của tình trạng này xuất phát từ việc pháp luật điều chỉnh mối quan hệ này chưa phù hợp. Tính chưa phù hợp thể hiện trước hết ở việc quy định pháp luật điều chỉnh mối quan hệ giữa người chiếm hữu đất trên thực tế và người có quyền sử dụng đất trên giấy tờ chưa được xây dựng dựa trên cơ sở của học thuyết chiếm hữu bất lợi. Thật vậy, xem xét các quy định pháp luật về điều kiện xác lập quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu đất có thể nhận thấy, về cơ bản căn cứ, điều kiện để người chiếm hữu đất được xác lập quyền sử dụng đất thông qua phương thức công nhận tương tự như căn cứ, điều kiện của người được xác lập quyền sử dụng đất thông qua phương thức được Nhà nước giao đất, được Nhà nước cho thuê đất, bởi vì người có nhu cầu muốn được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì điều quan trọng là việc sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 52 Luật Đất đai năm 2013). Đây cũng chính là điều kiện chủ yếu để công nhận quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu đất (Điều 101 Luật Đất đai năm 2013). Điều đáng nói là mặc dù Luật Đất đai có vẻ như đặt ra các điều kiện khác nhau trong việc công nhận quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu đất khi đưa ra điều kiện không có tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, điều kiện này không làm thay đổi căn cứ, điều kiện công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng

đất. Nhận định này được lí giải tại các ví dụ 1, 2, 3, 4 dưới đây.

Việc người chiếm hữu đất xác lập quyền sử dụng đất dựa trên căn cứ, điều kiện xác lập quyền sử dụng đất như người được giao đất, cho thuê đất là chưa phù hợp vì căn cứ, điều kiện xác lập quyền sử dụng đất theo phương thức giao đất, cho thuê đất không được xây dựng dựa trên học thuyết chiếm hữu bất lợi và điều này đương nhiên là hợp lí vì quan hệ giao đất, cho thuê đất là quan hệ định đoạt tài sản của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu tài sản đối với người không phải là người chiếm hữu. Người được giao đất và cho thuê đất không coi mình là người có quyền sử dụng đất khi chưa được giao đất hay cho thuê đất mà chỉ là người có nhu cầu sử dụng đất và việc sử dụng đất được xác lập theo ý chí của chủ sở hữu. Nghĩa là người này cũng không coi mình là người có quyền sử dụng đất và không tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi mối quan hệ này là mối quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa người đang nắm giữ đất và coi mình như người có quyền sử dụng đất với chủ sử dụng đất thì không thể lấy căn cứ, điều kiện thực hiện quyền sở hữu để điều chỉnh, bởi lẽ quyền sử dụng đất đã được trao cho chủ sử dụng đất nên Nhà nước đã tạm thời không còn quyền sử dụng đất để trao cho người chiếm hữu đất. Trong trường hợp này, như đã trình bày ở phần trên, sẽ là hợp lí nếu các nhà làm luật vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để làm cơ sở lí luận cho việc đưa ra quy định điều chỉnh và giải quyết mỗi tranh chấp giữa người chiếm hữu đất và người có giấy tờ về đất.

Việc pháp luật Việt Nam không vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi gây ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi chính đáng của chủ sử dụng đất, lợi ích của xã hội, của chính người chiếm hữu đất ngay tình và người có quyền lợi liên quan. Nhận định này được chứng minh qua các ví dụ sau đây.

Ví dụ 1: A mua đất vào năm 1977 phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm mua và có đầy đủ giấy tờ chứng minh về việc mua bán. A đã sử dụng đất trong một thời gian dài. Tuy nhiên, hiện tại đất do B đang sử dụng. Trong trường hợp này, A có thể đòi lại quyền sử dụng đất từ B không? Vấn đề không có gì đáng bàn nếu việc sử dụng đất của B xuất phát từ ý chí của A và A có bằng chứng về việc cho phép B sử dụng đất. Trong trường hợp này, B phải trả lại quyền sử dụng đất cho A. Học thuyết chiếm hữu bất lợi không được sử dụng là hoàn toàn hợp lí. Tuy nhiên, trong trường hợp không có bằng chứng về việc B sử dụng đất xuất phát từ ý chí của A và không có bằng chứng về việc B chiếm hữu đất không ngay tình thì việc không vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi không đảm bảo quyền lợi cho A, B.

Ví dụ 2: Trong trường hợp B sử dụng đất là do A cho mượn đất (thực tế tại Việt Nam, việc cho người thân quen mượn đất diễn ra khá nhiều, nhất là vào giai đoạn đất chưa có giá trị cao). Tuy nhiên, do có mối quan hệ thân thiết, việc cho mượn đất không lập thành văn bản mà chỉ bằng lời nói. Sau đó, B đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho B.

Trong trường hợp này, theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, tại thời điểm tiến hành thủ tục xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho B mà A không tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất từ B thì B được công nhận quyền sử dụng đất nếu việc sử dụng đất của B không trái với quy hoạch sử dụng đất và thời điểm bắt đầu sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 (trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực).⁽²¹⁾

Câu hỏi đặt ra là liệu B có quyền được xác lập quyền sử dụng đất hay không nếu có tranh chấp quyền sử dụng đất từ A. Câu trả lời là việc tranh chấp của A không làm ảnh hưởng đến việc xác lập quyền sử dụng đất của B. Có chăng việc A tranh chấp quyền sử dụng đất với B chỉ làm cho việc xác lập quyền sử dụng đất cho B bị kéo dài. Trong ví dụ này, mặc dù A là người có giấy tờ về đất, đáng lẽ Luật Đất đai phải coi A là chủ sử dụng đất nhưng đáng tiếc Luật Đất đai lại không coi A là người có quyền sử dụng đất. Do vậy, để đòi được quyền sử dụng đất đã cho B mượn, A không thể dựa vào giấy tờ về đất mà phải dựa vào việc A có đáp ứng điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hay không.

Theo quy định của Luật Đất đai, để được công nhận quyền sử dụng đất, A phải đang sử dụng đất (Điều 100 Luật Đất đai năm 2013). Trong khi đó, đang sử dụng đất được

(21). Thực ra theo quy định còn có các điều kiện khác như việc sử dụng phải ổn định, không vi phạm pháp luật đất đai. Tuy nhiên, các điều kiện này dường như đã bị văn bản hướng dẫn loại bỏ và không được áp dụng trên thực tế.

hiều là đang khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ quyền sử dụng đất.⁽²²⁾ Dựa theo quy định này thì đang sử dụng đất là đang chiếm hữu đất trên thực tế. Nếu không chiếm hữu đất trên thực tế thì phải có bằng chứng về việc đang hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất. Như vậy, A không đang chiếm hữu đất trên thực tế và do A cho B mượn đất nên cũng không thể có bằng chứng về việc hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất. Do vậy, A không đáp ứng điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Nghĩa là, nếu đúng theo quy định này thì A không thể đòi được đất từ B cho dù B chỉ sử dụng trong thời gian ngắn, miễn là thời điểm bắt đầu sử dụng trước ngày 01/7/2004.

Quy định của Luật Đất đai năm 2013 rõ ràng là không đảm bảo quyền lợi chính đáng cho A, cũng không mang lại lợi ích cho việc phát triển kinh tế mà ngược lại còn tạo cơ hội cho người không trung thực, bội tín và vi phạm pháp luật như B có được quyền sử dụng đất. Điều này sẽ không xảy ra nếu Luật Đất đai coi A là chủ sử dụng đất, ít ra là trong mối quan hệ với B và vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để điều chỉnh quan hệ sử dụng đất của A và B. Tuy nhiên, vì Luật Đất đai năm 2013 và các luật đất đai trước đây không tiếp cận như vậy nên A bị tước đoạt quyền sử dụng đất một cách phi lí. Trong khi đó, B không trung thực, bội tín với A lại có được quyền sử dụng đất.

(22). Luật Đất đai không đưa ra khái niệm đang sử dụng đất được hiểu là gì. Cách hiểu này được dựa theo cách hiểu về quyền sử dụng tài sản quy định tại Điều 192 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được áp dụng trên thực tế.

Ví dụ 3: Trường hợp B sử dụng đất do B nhận thấy đất không ai sử dụng.

Trường hợp này quyền sử dụng đất của B vẫn theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Điều đó có nghĩa là quyền sử dụng đất của B cũng được xác lập tương tự như trường hợp A cho B mượn đất nêu trên.⁽²³⁾

Mặc dù trong trường hợp này, có thể xem xét để công nhận quyền sử dụng đất cho B. Nhưng việc công nhận quyền sử dụng đất cho B phải được dựa trên cơ sở của học thuyết chiếm hữu bất lợi. Việc pháp luật công nhận quyền sử dụng đất cho B không dựa trên cơ sở học thuyết này làm cho A bị tước đoạt quyền sử dụng đất ngay cả khi B không ngay tình trong việc sử dụng đất (ví dụ, B biết đất này thuộc quyền sử dụng của A) hoặc B chỉ sử dụng đất trong thời gian ngắn là chưa thuyết phục vì chưa tính đến quyền lợi của A, quyền lợi của xã hội. Câu chuyện về việc quyết định quyền sử dụng đất sẽ xác lập cho A hay B sẽ được giải quyết một cách thuyết phục khi áp dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi. Theo đó, A chỉ có thể bị mất quyền sử dụng đất vào tay B khi B đã sử dụng đất trong thời gian phù hợp và ngay tình trong việc sử dụng đất.

Ví dụ 4: Trường hợp E sử dụng đất lấn sang một phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của F. Tuy nhiên, việc lấn sang phần đất của F do có sai sót trong việc thể hiện trong phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. E hoàn toàn không biết và

(23). Mặc dù Bộ luật Dân sự có quy định về việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu tại Điều 133. Tuy nhiên, do Luật Đất đai không coi A là chủ sử dụng đất nên không thể vận dụng quy định này.

không thể biết đã lấn sang phần đất của F.

Trong trường hợp này, nếu F đòi lại quyền sử dụng đất thì E có phải trả lại quyền sử dụng đất không.

Trong trường hợp nêu trên, về lí thuyết có thể đưa ra các cách xử lí khác nhau. Cách thứ nhất là vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để giải quyết. Cách thứ hai, không áp dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để xử lí. Tuy nhiên, liệu pháp luật Việt Nam có vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để điều chỉnh mối quan hệ xác lập quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu ngay tình một phần đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác, ví dụ như trường hợp của E hay không chưa có câu trả lời rõ ràng. Học thuyết chiếm hữu bất lợi mặc dù đã được các nhà làm luật Việt Nam sử dụng để điều chỉnh quan hệ tài sản giữa người chiếm hữu và người sở hữu tài sản thông qua quy định về xác lập quyền sở hữu tài sản theo thời hiệu tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 (quy định này kế thừa quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005) nhưng thực tiễn giải quyết các tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất hay trong các văn bản hướng dẫn cũng không thấy các toà án đề cập việc áp dụng quy định này để giải quyết tranh chấp phần đất lấn chiếm.

Việc pháp luật Việt Nam không áp dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để giải quyết mối quan hệ tranh chấp ranh giới là chưa phù hợp. Lí do là quy định theo hướng không áp dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi có thể tạo sự lạm dụng quyền của chủ sở hữu tài sản đối với người ngay tình trong việc chiếm hữu và người liên quan. Có thể

thấy tác động tiêu cực này qua việc buộc E phải trả lại quyền sử dụng đất cho F khi E ngay tình trong việc chiếm hữu và đã chiếm hữu công khai, liên tục, đã đầu tư vào đất trong thời gian dài mà F không phản đối nhưng phần đất lấn chiếm không phải do nhận chuyển quyền sử dụng đất (ví dụ lỗi do đo đạc) thì không công bằng đối với E, thậm chí có thể tạo cơ hội để F có thể lợi dụng. Ví dụ như trong trường hợp F biết nhưng im lặng để có thể tăng lợi thế trong việc thương lượng với người chiếm hữu bởi nếu người chiếm hữu muốn giữ lại đất thì phải trả cho chủ sở hữu giá cao hơn so với giá thị trường.

Ngoài ra, các tác động tiêu cực từ việc không sử dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi làm cơ sở cho việc điều chỉnh quan hệ đất đai một cách rõ ràng, cụ thể, hợp lí, gây khó khăn cho việc hiểu và thực hiện đúng quy định pháp luật, dẫn đến việc phải ban hành không ít án lệ về vấn đề này. Mặc dù vậy, các án lệ này cũng còn bỏ ngỏ nhiều vấn đề.

Từ phân tích trên cho thấy, quy định pháp luật về việc xử lí quyền sử dụng đất của người lấn chiếm và người có quyền sử dụng đất hoàn toàn không dựa vào học thuyết chiếm hữu bất lợi không bảo vệ được quyền lợi chính đáng của cả người sử dụng đất hợp pháp, của xã hội và người chiếm hữu đất ngay tình.

3. Đề xuất

Như trên đã trình bày, các tác động của học thuyết chiếm hữu bất lợi đến quan hệ đất đai tại Việt Nam và các tác động tiêu cực của việc không vận dụng học thuyết này làm cơ sở cho việc xây dựng quy định điều

chinh quan hệ tài sản giữa người chiếm hữu đất và chủ sử dụng đất. Để khắc phục tình trạng bất hợp lý nêu trên cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc hiểu, vận dụng pháp luật một cách thống nhất, đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu, chủ sử dụng, người chiếm hữu đất, những người liên quan và sự phát triển kinh tế của xã hội, tác giả xin đề xuất ý kiến như sau:

Thứ nhất, về mặt lý luận, cần xác định lấy học thuyết chiếm hữu bất lợi làm cơ sở lý thuyết cho việc xây dựng quy định pháp luật về việc xác lập quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu đất.

Quy định pháp luật chỉ phát huy tác dụng một cách hiệu quả trên thực tế nếu được xây dựng dựa trên cơ sở lý thuyết rõ ràng, phù hợp. Vì vậy, việc xác định rõ ràng lý thuyết để xây dựng quy định pháp luật về việc xác lập quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu đất là hết sức cần thiết. Học thuyết chiếm hữu bất lợi, như trên đã trình bày, là học thuyết đã được sử dụng từ khá lâu và đã được bổ sung, phát triển về mặt lý luận cho phù hợp với bối cảnh hiện nay, là học thuyết có giá trị thiết thực cho việc xác lập quyền của người chiếm hữu tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác. Học thuyết này được xây dựng dựa trên việc xem xét quyền lợi của chủ sở hữu, người đang chiếm hữu đất, với quyền lợi chung của xã hội và những người liên quan.

Ở Việt Nam, người chiếm hữu đất mà đất này đã được xác lập quyền sở hữu cho người khác (ví dụ người có quyền sở hữu đất đai trước khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực và cũng có thể là toàn dân) diễn ra

khá phổ biến, số lượng các tranh chấp giữa người chiếm hữu đất và người có quyền sở hữu khá nhiều và kéo dài trong các vụ tranh chấp đất đai. Để làm cơ sở xây dựng quy định pháp luật điều chỉnh mối quan hệ này, không có lý do thuyết phục nào có thể đưa ra để Việt Nam không vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi.

Cũng có thể có ý kiến cho rằng, học thuyết chiếm hữu bất lợi không áp dụng đối với việc xác lập quyền sử dụng đất cho người đang chiếm hữu đất tại Việt Nam vì đất đai của Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, thiết nghĩ mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng sở hữu toàn dân chỉ bắt đầu từ năm 1980. Trước thời kỳ này, đất đai thuộc sở hữu của cả cá nhân, tổ chức. Như vậy, không thể không coi những người đã xác lập quyền sở hữu trước năm 1980 không phải là chủ sử dụng đất. Khi quyền sử dụng đất của những người này bị người khác chiếm hữu thì không thể không vận dụng học thuyết chiếm hữu bất lợi để điều chỉnh. Mặt khác, học thuyết chiếm hữu bất lợi cũng không loại trừ hoàn toàn khả năng không áp dụng học thuyết đối với tài sản công. Việc loại trừ hay không là tùy vào nhận thức và điều kiện kinh tế-xã hội của mỗi nước. Hơn nữa, pháp luật đất đai Việt Nam đã từng không loại trừ người chiếm hữu đất công được quyền xác lập quyền sử dụng đất.

Từ những lý do nêu trên, các quy định pháp luật về xác lập quyền sử dụng đất cho người đang chiếm hữu đất cần được điều chỉnh theo hướng dựa theo các nguyên tắc cơ bản của học thuyết chiếm hữu bất lợi và

phải thể hiện rõ ràng, công khai việc sử dụng học thuyết này. Việc thể hiện công khai cần được thông qua nhiều hình thức, trong đó hình thức không thể bỏ qua là trong phần thuyết minh, giải trình lấy ý kiến của Ban soạn thảo dự thảo quy định pháp luật... Điều này giúp cho việc góp ý cũng như nắm bắt chính xác tinh thần của quy định. Ví dụ: trong phần lấy ý kiến góp ý cho quy định liên quan đến công nhận quyền sử dụng đất tại dự thảo sửa đổi Luật Đất đai, ban soạn thảo nên có phần thuyết minh, giải thích về việc quy định này được xây dựng dựa trên cơ sở lý luận nào, nhằm mục đích gì. Trong phần phản hồi với các ý kiến đóng góp, cần có giải thích rõ ràng về cơ sở khoa học của việc xây dựng quy định pháp luật về vấn đề này. Việc làm rõ cơ sở lý luận ngay từ khi soạn thảo không chỉ giúp nâng cao hiệu quả trong việc đóng góp mà còn giúp cho việc công khai, minh bạch, thuận lợi cho việc thực hiện các quy định này trong thực tiễn. Học thuyết này không chỉ được áp dụng điều chỉnh mối quan hệ giữa người chiếm hữu toàn bộ đất mà có thể áp dụng để điều chỉnh mối quan hệ giữa người chiếm hữu một phần đất với chủ sử dụng đất.

Thứ hai, điều kiện để xác lập quyền sử dụng đất đối với người chiếm hữu đất cần được sửa đổi, bổ sung dựa trên cơ sở của học thuyết chiếm hữu bất lợi.

Theo học thuyết chiếm hữu bất lợi, các điều kiện không thể thiếu để cho phép người chiếm hữu được xác lập quyền sử dụng đất bao gồm:

- Điều kiện về thời gian chiếm hữu:

Như đã trình bày ở phần trên, theo học

thuyết chiếm hữu bất lợi, thời gian chiếm hữu là một trong các điều kiện không thể thiếu khi xem xét việc xác lập quyền sở hữu cho người chiếm hữu tài sản thuộc sở hữu của người khác. Học thuyết này chỉ thật sự có ý nghĩa khi đặt ra điều kiện về thời gian chiếm hữu một cách phù hợp.

Luật Đất đai có đề cập điều kiện ổn định khi công nhận quyền sử dụng đất. Vậy từ “ổn định” này của Luật Đất đai có bao hàm cả thời gian chiếm hữu không? Hàm ý này không được thể hiện tại văn bản hướng dẫn Luật Đất đai của Chính phủ (Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, “ổn định” không được hiểu là thời gian chiếm hữu, mà được hiểu về mục đích sử dụng. Quy định này là sự kế thừa của Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai).

Do vậy, Luật Đất đai năm 2013 cần quy định thời gian chiếm hữu là điều kiện không thể thiếu để người chiếm hữu được xác lập quyền sử dụng đất. Thời gian này nên quy định cụ thể và phù hợp với tình hình kinh tế-xã hội của Việt Nam. Theo đó, không nên quy định là 30 năm vì như vậy là quá dài và hệ lụy sẽ làm giảm hoặc thậm chí việc công nhận quyền sử dụng đất cho người chiếm hữu không còn ý nghĩa. Ngược lại, nếu quy định thời gian chiếm hữu quá ngắn sẽ không đảm bảo quyền lợi của người

chiếm hữu trước đây, nhất là người chiếm hữu hợp pháp, ngay tình (xem ví dụ nêu trên). Như trên đã nói, hiện nay các nước đưa ra thời gian này là 20 năm, 10 năm. Do vậy, Việt Nam có thể nghiên cứu thời gian chiếm hữu của các nước với thực tiễn áp dụng và mong muốn trong việc sử dụng đất tại Việt Nam để đưa ra quy định thời gian chiếm hữu phù hợp.

Ngoài ra, nếu tiếp cận theo hướng cho phép cả người chiếm hữu không ngay tình được quyền xác lập quyền sử dụng đất thì cần có sự phân biệt khi đặt ra điều kiện về thời gian chiếm hữu đối với người chiếm hữu ngay tình và người chiếm hữu không ngay tình. Theo đó, thời gian chiếm hữu cho người chiếm hữu ngay tình cần ngắn hơn so với thời gian của người chiếm hữu không ngay tình.

- Điều kiện về tính ngay tình trong việc chiếm hữu

Câu hỏi đặt ra là liệu có nên tiếp cận theo hướng đặt ra điều kiện ngay tình với người chiếm hữu không? Mặc dù học thuyết chiếm hữu bất lợi cũng không loại trừ khả năng xác lập quyền sở hữu cho người chiếm hữu tài sản không ngay tình, song về nguyên tắc, chỉ người chiếm hữu ngay tình mới có quyền được xem xét để xác lập quyền sở hữu trên tài sản của người khác. Điều này đồng nghĩa với việc cho phép người không ngay tình xác lập quyền sở hữu được coi là ngoại lệ của nguyên tắc này. Các trường hợp ngoại lệ được xem xét khi có lý do chính đáng và tùy thuộc vào điều kiện kinh tế-xã hội cũng như quan điểm của mỗi nước về vấn đề này.

Luật Đất đai năm 2013 dường như không

tính đến yếu tố này hoặc coi tất cả những người chiếm hữu là không ngay tình và không cho những người chiếm hữu sau ngày 01/7/2004 có quyền xác lập quyền sử dụng đất.

Về nguyên tắc, không nên quy định theo hướng cho phép người chiếm hữu không ngay tình được xác lập quyền sử dụng đất. Nghĩa là, cần đặt ra điều kiện ngay tình đối với người chiếm hữu.

Cần bỏ điều kiện về thời điểm bắt đầu sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai, người chiếm hữu đất nếu không có giấy tờ về đất không có quyền được xác lập quyền sử dụng đất nếu thời điểm bắt đầu sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực. Quy định này là chưa phù hợp về mặt lý luận cũng như thực tiễn áp dụng tại Việt Nam, cụ thể: Về mặt lý luận, vì những lý do nêu trên, học thuyết chiếm hữu bất lợi cho phép người chiếm hữu được phép xác lập quyền sở hữu nếu đã chiếm hữu tài sản trong một khoảng thời gian phù hợp. Thời gian này không phụ thuộc vào thời điểm chiếm hữu trên thực tế.

Việc pháp luật Việt Nam đặt ra thời điểm chiếm hữu phải chẳng muốn khắc phục tình trạng giao dịch vi phạm pháp luật và loại trừ trường hợp chiếm hữu không ngay tình. Mặc dù đồng tình với việc phải khắc phục tình trạng giao dịch vi phạm pháp luật và việc chiếm hữu không ngay tình nhưng như đã trình bày ở phần trên, việc loại trừ dựa vào thời điểm chiếm hữu làm mất cơ hội trong việc xác lập quyền sử dụng đất của người chiếm hữu ngay tình như ví dụ được trình bày ở phần trên. Mặt khác, điều kiện ngay tình được đặt ra vừa đảm bảo công bằng cho

người chiếm hữu, Nhà nước và người liên quan, vừa khắc phục được tình trạng vi phạm pháp luật đất đai./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Anning N., Wates N., Wolmar C. *Squatting: The Real Story*, London, 1980; Cobb N., Fox L. Op. cit.
2. Angell, J. K. (1861), *A Treatise on the Limitations of Actions at Law*, Little, Brown and Company, Boston, 4th edition.
3. Ballantine H. W, "Title by Adverse Possession", *Harvard Law Review*, 1918 (vol. 32). N 2, p. 135; Epstein R. A. Op. cit. P. 677; Stake J. E. Op. cit, p. 2450. <55> CM.: Stake J. E. Op, cit.
4. Baird, Douglas G. and Jackson, Thomas H. (1984), "Information, Uncertainty, and the Transfer of Property", *Journal of Legal Studies*.
5. Bouckaert, B. and De Geest, G. (1998), *The Economic Functions of Possession and Limitation Statutes*, in Ott., C and von Wagenheim, G., *Essays in Law and Economics IV*, Antwerpen and Apeldoorn, Maklu.Itzchak Tzachi Raz*, *Use It or Lose It: Adverse Possession and Economic Development*, April 2018.
6. Greenberg J., "Reasonableness is Unreasonable: A New Jurisprudence of New York Adverse Possession Law", *Cardozo Law Review*, 2010, n. 31; Thomas J. Miceli, C.F. Smmans, An Economic Theory of Adverse Possession.
7. Katz L., "The Moral Paradox of Adverse Possession", *McGill Law Journal*, 2010. N 55. 77 - 78; Marais E. J. Op. cit. 171 — 172; Stake J. E. Op, cit.
8. Locke, J. (2002), *The Second Treatise of Government*, Dover Publications, Mineola, N.Y.
9. Mascolo, E. (1992), "A Primer on Adverse Possession", *Conn Bar. J.*66.
10. Mill, J. S. (1970), *Principles of Political Economy*. *Penguin Books*, Harmondsworth.
11. Miceli, "Economics of the Law, New York and Oxford", *Oxford University Press*, 1997.
12. Miceli, Thomas J. and Sirmans, C.F. (1995b), "An Economic Theory of Adverse Possession", *15 International Review of Law and Economics*.
13. Morawetz J., "No Room for Squatters: Alaska's Adverse Possession Law", *Alaska Law Review*, 2011, n 28.
14. Netter, J.M., Hersch, P.H. and Manson, W.D. (1986), "An Economic Analysis of Adverse Possession Statutes", *International Review of Law and Economics*.
15. Netter, J. M. (1998), *Adverse possession*. In Newman, P., editor, *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, volume 1, Stockton Press, New York.
16. Patton, R. G. (1952). Title by adverse possession. In Casner, A. J., editor, *American Law of Property: A Treatise on the Law of Property in the United States*, volume 3, Little, Brown and Company, Boston.
17. Sprankling, J. G. (1994), "An environmental critique of adverse possession", *Cornell Law Review*, 79.
18. Thomas J. Miceli, C.F. Smmans, *An Economic Theory of Adverse Possession*.