

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN XUÂN TRÀ

ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG
SÔNG CỬU LONG Ở VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: LÝ LUẬN VÀ LỊCH SỬ NHÀ NƯỚC VÀ PHÁP LUẬT

HÀ NỘI - 2025

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN XUÂN TRÀ

**ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG
SÔNG CỬU LONG Ở VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NGÀNH: LÝ LUẬN VÀ LỊCH SỬ NHÀ NƯỚC VÀ PHÁP LUẬT

Mã số: 9380106

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. TRƯƠNG HỒ HẢI



HÀ NỘI - 2025

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong Luận án là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

Tác giả



Nguyễn Xuân Trà

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU	9
1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước và nước ngoài liên quan đến luận án.....	9
1.2. Một số nhận xét, đánh giá và những vấn đề đặt ra cần tiếp tục nghiên cứu trong luận án	31
1.3. Giả thuyết nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu.....	34
Chương 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH	37
2.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh	37
2.2. Các giai đoạn áp dụng pháp luật và nội dung áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.....	70
2.3. Điều kiện bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh	79
2.4. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới và những giá trị tham khảo cho Việt Nam.....	84
Chương 3: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG VÀ THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG	98
3.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long	98
3.2. Thực trạng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long	110
3.3. Nguyên nhân của kết quả và hạn chế	134
Chương 4: QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG	144
4.1. Bối cảnh mới và quan điểm bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long.....	144
4.2. Giải pháp bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long	154
KẾT LUẬN	188
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	Error! Bookmark not defined.
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	191
PHỤ LỤC	200

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

ADPL	Áp dụng pháp luật
BLDS	Bộ Luật Dân sự
BLTTDS	Bộ Luật Tố tụng Dân sự
ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐXX	Hội đồng xét xử
LĐĐ	Luật Đất đai
NSĐĐ	Người sử dụng đất
QPPL	Quy phạm pháp luật
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TAND	Tòa án nhân dân
TANDTC	Tòa án nhân dân tối cao
TCĐĐ	Tranh chấp đất đai
VKS	Viện Kiểm sát
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
XXPT	Xét xử phúc thẩm

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Số liệu thụ lý phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất do TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL thụ lý.....	109
Bảng 3.2: Kết quả xét xử phúc thẩm toàn vùng (2015 - 2023).....	111
Bảng 3.3: Xếp hạng số lượng vụ án phúc thẩm về tranh chấp QSDĐ tại các tỉnh	112
Bảng 3.4: Tỷ lệ án bị hủy, sửa của các địa phương	113
Bảng 3.5: Kết quả xét xử, giải quyết phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL	117
Bảng 3.6: Số vụ án tranh chấp QSDĐ đã được tiếp nhận và giải quyết phúc.....	119
thẩm của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL	119
Bảng 3.7: Thống kê tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy/sửa theo từng tỉnh (2018-2024).....	131
Bảng 3.8: Diễn biến tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm	132

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3.1: Chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp sơ thẩm.....	111
Biểu đồ 3.2: Tỷ lệ tồn đọng hồ sơ phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL	128
Biểu đồ 3.3: Tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm.....	132

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong hệ thống các quan hệ xã hội được pháp luật điều chỉnh, quan hệ đất đai luôn giữ một vị trí đặc biệt quan trọng, tác động sâu sắc đến mọi mặt của đời sống kinh tế, chính trị, xã hội và an ninh - quốc phòng của quốc gia. Đất đai không chỉ là tài sản, tư liệu sản xuất đặc biệt mà còn là không gian sinh tồn, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống và là địa bàn phân bố các khu dân cư. Chính vì tầm quan trọng đó, các tranh chấp về quyền sử dụng đất (QSDĐ) luôn là một trong những loại tranh chấp phức tạp, gay gắt và chiếm tỷ lệ lớn trong tổng số các vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân (TAND) các cấp phải thụ lý, giải quyết.

Ở Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) - trung tâm sản xuất nông nghiệp, thủy sản lớn nhất của cả nước - đất đai mang ý nghĩa sống còn, gắn trực tiếp với sinh kế của hàng chục triệu người dân. QSDĐ không chỉ là tài sản mà còn là “tư liệu sản xuất” bảo đảm ổn định xã hội. Bất ổn trong tranh chấp quyền sử dụng đất tại đây có thể ảnh hưởng đến an ninh lương thực quốc gia và sự phát triển bền vững toàn vùng. Thực tiễn cho thấy, các vụ án tranh chấp QSDĐ tại ĐBSCL thường có tính chất phức tạp cao do lịch sử quản lý đất đai qua nhiều thời kỳ, sự biến động về chính sách và các yếu tố về văn hóa, tập quán canh tác.

Xét xử phúc thẩm là giai đoạn tố tụng quan trọng, có vai trò kiểm tra, rà soát lại tính hợp pháp và tính có căn cứ của bản án, quyết định sơ thẩm. Một bản án phúc thẩm đúng đắn, khách quan không chỉ giải quyết dứt điểm mâu thuẫn giữa các đương sự mà còn góp phần củng cố niềm tin của nhân dân vào công lý và o sự nghiêm minh của pháp luật. Ngược lại, nếu việc áp dụng pháp luật trong giai đoạn này còn tồn tại sai sót, thiếu thống nhất sẽ dẫn đến hậu quả nghiêm trọng: các bản án bị hủy, sửa, kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây tổn kém chi phí cho xã hội và các bên liên quan, làm suy giảm uy tín của cơ quan tư pháp. Chính vì vậy, việc nghiên cứu đề tài *“Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở khu vực Đồng bằng sông Cửu Long”* không chỉ là một yêu cầu mang tính lý luận mà còn là một đòi hỏi cấp thiết từ thực tiễn.

Nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của đất đai và công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại liên quan, Đảng và Nhà nước ta đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách quan trọng, thể hiện sự quan tâm đặc biệt đến lĩnh vực này. thể hiện qua các văn kiện của Đảng luôn nhấn mạnh yêu cầu hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã yêu cầu: *"Giải quyết dứt điểm các vụ việc khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai phức tạp, kéo dài"*. Chủ trương này đặt ra yêu cầu trực tiếp đối với các cơ quan tư pháp, trong đó có Tòa án, phải nâng cao chất lượng xét xử để hiện thực hóa mục tiêu của Đảng.

Chiến lược cải cách tư pháp của Đảng, được thể hiện xuyên suốt qua Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị và gần đây nhất là Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, đã xác định Tòa án là trung tâm của hệ thống tư pháp và xét xử là hoạt động trọng tâm. Việc áp dụng pháp luật một cách chính xác, thống nhất trong xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ chính là biểu hiện cụ thể nhất của việc thực hiện thắng lợi các nhiệm vụ cải cách tư pháp này.

Về thực tiễn, hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL trong những năm qua đã đạt được nhiều kết quả tích cực, giải quyết được một lượng lớn các vụ án, góp phần ổn định trật tự xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh đó, công tác này vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập, xuất phát từ cả quy định pháp luật lẫn hoạt động áp dụng trên thực tế. Hệ thống pháp luật đất đai của Việt Nam, dù đã qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung (Luật Đất đai 1993, 2003, 2013 và mới nhất là 2024), vẫn còn những điểm chồng chéo, mâu thuẫn với các văn bản pháp luật khác. Tranh chấp QSDĐ là loại tranh chấp mà việc chứng minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ là yếu tố then chốt do đó việc thu thập, đánh giá chứng cứ gặp khó khăn. Nhận thức và áp dụng pháp luật chưa đồng đều; chất lượng xét xử phúc thẩm chưa cao, tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa cao.

Những hạn chế, bất cập nêu trên đã và đang gây ra những hệ quả tiêu cực, làm kéo dài các vụ kiện, gia tăng khiếu nại vượt cấp, gây mất ổn định trật tự xã

hội và làm xói mòn niềm tin của người dân vào hệ thống tư pháp. Yêu cầu của đất nước và khu vực ĐBSCL trong giai đoạn phát triển mới đòi hỏi các tranh chấp QSDĐ cần phải được giải quyết đúng đắn, nhanh chóng, kịp thời, việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ bảo đảm chất lượng, đúng pháp luật phù hợp với thực tiễn địa phương góp phần vào sự ổn định và phát triển.

Vấn đề tranh chấp QSDĐ và hoạt động xét xử của Tòa án đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà khoa học, được thể hiện qua nhiều công trình nghiên cứu dưới các hình thức khác nhau như: luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ, sách chuyên khảo, bài báo khoa học. Tuy nhiên, vẫn chưa có chưa có một công trình nào đi sâu nghiên cứu một cách toàn diện và có hệ thống về hoạt động *áp dụng pháp luật* trong *giai đoạn xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ*, kết hợp nhuần nhuyễn giữa luật nội dung (Luật Đất đai) và luật hình thức (Bộ luật Tố tụng dân sự), nghiên cứu sâu vào bối cảnh đặc thù của khu vực ĐBSCL.

Với những lý do vừa mang tính thời sự, cấp bách, vừa mang tính thực tiễn nêu trên, nghiên cứu sinh đã lựa chọn đề tài: ***“Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở Đồng bằng sông Cửu Long ở Việt Nam”*** làm luận án tiến sĩ chuyên ngành Lý luận và lịch sử nhà nước và pháp luật.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

2.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở làm sáng tỏ lý luận và đánh giá đúng thực trạng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL, luận án đề xuất các quan điểm và luận chứng các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL trong thời gian tới.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án từ đó chỉ ra những vấn đề đã được giải quyết và những khoảng trống mà các công trình này chưa giải quyết, xây dựng khung lý thuyết, giả thiết nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu.

Hai là, xây dựng cơ sở lý luận của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở Việt Nam hiện nay dựa trên nghiên cứu lý luận và các quy định của pháp luật về xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam và kinh nghiệm xét xử các vụ án tranh chấp đất đai của các nước trên thế giới.

Để thực hiện nhiệm vụ này, dự kiến luận án sẽ tập trung nghiên cứu, phân tích đưa ra khái niệm, đặc điểm, nội dung và các giai đoạn áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh và các yếu tố tác động đến quá trình này; đồng thời xác định vai trò và phân tích, xác định, làm rõ các điều kiện bảo đảm chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Trên cơ sở nghiên cứu những kinh nghiệm về quá trình áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án ở một số nước trên thế giới, rút ra những bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.

Ba là, nghiên cứu, đánh giá các quy định pháp luật điều chỉnh việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Từ đó nghiên cứu, phân tích, đánh giá được thực trạng (những kết quả và hạn chế) khi ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL, từ đó chỉ ra được những nguyên nhân của thực trạng này.

Để thực hiện nhiệm vụ này, luận án dự kiến sẽ tập trung làm rõ thực trạng trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL thông qua các bản án đã xét xử và khảo sát những cá nhân, tổ chức có liên quan về kết quả xét xử. Qua đó có cơ sở nghiên cứu, đánh giá, phân tích những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế trong quá trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL; làm rõ những nguyên nhân của những kết quả và hạn chế đó.

Bốn là, phân tích bối cảnh mới ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, đề xuất các quan điểm và luận giải xây dựng các giải pháp có tính khả thi nhằm bảo đảm nâng cao chất

lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL trong thời gian tới.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là những vấn đề lý luận và thực tiễn khi áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL dưới góc độ khoa học của chuyên ngành Lý luận và lịch sử Nhà nước và pháp luật.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

3.2.1. *Về không gian:* ở các tỉnh thuộc khu vực ĐBSCL, Việt Nam

3.2.2. *Về thời gian:* từ 01/7/2014 đến ngày 01/7/2025

Trong tiến trình phát triển của pháp luật về quyền sử dụng đất ở Việt Nam, bước phát triển gần nhất là Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014. Do đó, luận án dự kiến thời gian nghiên cứu cũng từ khi luật Đất đai có hiệu lực là ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/7/2025.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu của luận án

4.1. Về cơ sở lý luận

Luận án sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử để nghiên cứu các vấn đề liên quan đến nội dung luận án. Hệ thống quan điểm của Học thuyết Mác - Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật nói chung, lý luận về áp dụng pháp luật nói riêng. Cùng các quan điểm, đường lối của Đảng ta về pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất; về hoạt động xét xử giải quyết tranh chấp của Tòa án trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, trong điều kiện xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa; về hoàn thiện hệ thống pháp luật cũng như các quan điểm về xây dựng, thực hiện và áp dụng pháp luật trong thời kỳ mới.

4.2. Về phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở phương pháp luận nói trên, luận án sẽ sử dụng các phương pháp nghiên cứu: phương pháp phân tích tài liệu; Phương pháp hỏi chuyên gia; phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp; phương pháp thống kê; phương pháp

kết hợp lý luận với thực tiễn; phương pháp so sánh... để giải quyết các vấn đề đặt ra trong nghiên cứu nội dung luận án.

Các phương pháp được sử dụng nhằm làm rõ nội dung cơ bản của luận án, đảm bảo tính khoa học và logic giữa các vấn đề của luận án trong các chương. Do tính chất của từng chương, từng phần nên luận án sẽ sử dụng một trong các phương pháp trên làm chủ đạo. Phương pháp phân tích tổng hợp sẽ được sử dụng xuyên suốt trong các Chương 1, Chương 2, Chương 3 và Chương 4. Phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn, thống kê, điều tra xã hội học, so sánh sẽ được sử dụng chủ yếu trong Chương 3 và Chương 4.

Cụ thể một số phương pháp là:

- *Phương pháp phân tích tài liệu*: Phương pháp này được áp dụng để phân tích cả tài liệu sơ cấp và tài liệu thứ cấp. Tài liệu sơ cấp bao gồm các văn bản pháp luật và Văn kiện của Đảng có liên quan, các vụ việc, bản án đã xét xử, các bản án lệ, các số liệu thống kê chính thức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như số liệu thống kê do tác giả thực hiện thông qua phỏng vấn và điều tra sử dụng bảng hỏi. Tài liệu thứ cấp bao gồm các bài báo, tạp chí, kết luận phân tích đã được các tác giả khác thực hiện.

- *Phương pháp hỏi chuyên gia*: Phương pháp này được sử dụng để thu thập thông tin và ý kiến của những chuyên gia hoạt động thực tiễn, các nhà khoa học đã và đang nghiên cứu về vấn đề xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân. Phương pháp này được thực hiện thông qua việc tác giả luận án sẽ liên lạc trực tiếp với các chuyên gia, các nhà khoa học ở khu vực ĐBSCL và cả nước.

- *Phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp*: Phương pháp này được sử dụng để tổng hợp các số liệu, tri thức có được từ hoạt động phân tích tài liệu, phỏng vấn, hỏi chuyên gia. Việc tổng hợp nhằm mục đích đưa ra những luận giải, nhận xét và đề xuất của chính tác giả luận án.

- *Phương pháp luật học so sánh*: Phương pháp này được áp dụng để nghiên cứu kinh nghiệm nước ngoài, qua đó rút ra bài học và lựa chọn những hạt nhân hợp lý, phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh để áp dụng đối với Việt Nam.

5. Đóng góp mới của luận án

Trên cơ sở nghiên cứu kế thừa các tài liệu đã có của Việt Nam và các nước trên thế giới, luận án xây dựng cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh (khái niệm, đặc điểm mang tính đặc thù, hình thức, nội dung, các yếu tố ảnh hưởng và điều kiện bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án), nghiên cứu kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp về đất đai của các nước trên thế giới và rút ra những giá trị tham khảo cho Việt Nam.

Luận án phân tích, đánh giá những yếu tố đặc thù của khu vực ĐBSCL ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; phân tích thực trạng tình hình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL, đánh giá những kết quả đạt được và nguyên nhân của những kết quả đó, chỉ ra những hạn chế và nguyên nhân của hạn chế khi áp dụng.

Luận án phân tích bối cảnh mới ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở ĐBSCL, luận án xây dựng các quan điểm, luận giải, đề xuất các giải pháp có tính khả thi bảo đảm TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật khi xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất trong thời gian tới.

6. Ý nghĩa khoa học của luận án

Nếu luận án “*Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam*” thành công sẽ là công trình nghiên cứu chuyên sâu đầu tiên về vấn đề này, vì vậy luận án dự kiến sẽ có một số lợi ích cơ bản sau đây:

6.1. Ý nghĩa về mặt lý luận

- Trên cơ sở nghiên cứu kế thừa các tài liệu, công trình nghiên cứu đã có của Việt Nam và các nước trên thế giới, luận án đưa ra khái niệm, đặc điểm mang tính đặc thù của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh. Từ đó, luận án xây dựng cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL (hình thức, nội dung, các yếu tố ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất), phân tích làm rõ những yếu tố mới ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL trong thời gian tới.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

- Luận án đánh giá được thực trạng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL thời gian qua, chỉ ra những kết quả, hạn chế và làm rõ được nguyên nhân của kết quả hạn chế đó. Trên cơ sở đánh giá đúng thực trạng, đồng thời kế thừa những hạt nhân hợp lý của lý thuyết, lý luận về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất có thể áp dụng vào thực tiễn nước ta, luận án đề xuất quan điểm, giải pháp nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

- Kết quả của luận án là cơ sở tài liệu cung cấp căn cứ khoa học giúp các cơ quan và tổ chức những cơ sở để hoạch định chủ trương, chính sách nhằm bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

- Kết quả luận án góp phần nâng cao nhận thức cho các cơ quan, tổ chức và cá nhân về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

- Những kiến thức khoa học của luận án sẽ có giá trị tham khảo trong công tác nghiên cứu, giảng dạy ở các đơn vị đào tạo chuyên môn liên quan để luận án và có giá trị tham khảo tốt cho những ai quan tâm đến lĩnh vực này.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục các công trình đã được công bố của tác giả liên quan đến luận án, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung luận án được kết cấu làm 4 chương 12 tiết.

Chương 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU

1.1. TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU TRONG NƯỚC VÀ NƯỚC NGOÀI LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1.1.1. Các công trình nghiên cứu về áp dụng pháp luật và xét xử phúc thẩm của tòa án nhân dân cấp tỉnh

1.1.1.1. Các công trình nghiên cứu về áp dụng pháp luật

Vấn đề về ADPL đã được nhiều nhà khoa học pháp lý trong và ngoài nước trình bày khá cụ thể, toàn diện cả về lý luận và thực tiễn.

Thứ nhất, lý luận về ADPL qua các công trình nghiên cứu.

Nghiên cứu về lý luận về ADPL đã được nhiều nhà khoa học pháp lý nước ngoài quan tâm và trình bày khá cụ thể, toàn diện, như: năm 1992, Jerzy Wróblewski chủ biên cuốn sách “*The Judicial Application of Law*” (*Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử*) do Springer ấn hành năm 1992 đã trình bày những vấn đề cơ bản về ADPL, trong đó nhấn mạnh đến các mô hình ADPL, đó là: (1) mô hình mô tả, đây là mô hình mô tả tiến trình ADPL (2) mô hình quy phạm, đây là mô hình lý giải tại sao chủ thể ADPL lại lựa chọn quy phạm này để áp dụng mà không phải là quy phạm khác; (3) mô hình hỗn hợp, đây là mô hình mà chủ thể sẽ lý giải việc lựa chọn các quy phạm pháp luật phù hợp cho mỗi giai đoạn ADPL. Năm 2015, tác giả Andrzej Korzybski công bố bài viết “*Application of Law as an Object of Study: Key Concepts, Issues and Research Approaches*” (*Nghiên cứu về áp dụng pháp luật: Các khái niệm nền tảng, những vấn đề lý luận, thực tiễn và các hướng tiếp cận*) đăng trên *Studia Iuridica Lublinensia*, Vol. XXIV, (2), đã phân tích và chỉ rõ nội hàm, các giai đoạn của ADPL. Theo tác giả này, ADPL được hiểu là một quá trình tiếp nối của quá trình ban hành pháp luật, chủ thể có thẩm quyền ra quyết định gồm nhiều giai đoạn diễn ra trong tổng thể hoạt động của cơ quan công quyền và kết thúc bằng một quyết định pháp lý duy nhất (cụ thể và cá nhân) dựa trên nền tảng chung có liên quan đến các quy định pháp lý bất

buộc. Quy trình ADPL phụ thuộc vào thẩm quyền của từng chủ thể chủ thể ADPL và lĩnh vực ADPL, tuy nhiên thông thường quy trình này gồm các bước sau:

“(1) giai đoạn tìm kiếm/tái hiện thực tế (thông qua các thủ tục đánh giá chứng cứ) và thiết lập trạng thái pháp lý (nghĩa là xác định các nguồn pháp luật được áp dụng để giải thích các quy tắc pháp lý có liên quan đến quyết định áp dụng luật); (2) giai đoạn giải thích ý nghĩa các quy phạm pháp luật phù hợp với từng trường hợp cụ thể (giai đoạn này kết thúc bằng quyết định diễn giải); (3) giai đoạn giả định, nghĩa là lập luận dựa trên trạng thái thực tế đã được chứng minh phù hợp với các quy phạm pháp luật đã được giải thích; (4) xác định các hậu quả pháp lý tương ứng với các hành vi mà các chủ thể pháp lý thực hiện (quyết định lựa chọn hậu quả pháp lý); (5) ban hành quyết định cuối cùng để áp dụng pháp luật” [64, tr.18, 21-22].

Đến năm 2016, tác giả Jens David Ohlin xuất bản cuốn sách “*Criminal Law: Doctrine, Application, and Practice*” (*Luật Hình sự: Lý luận, Áp dụng và Thực tiễn*) của do Aspen Publishers ấn hành, trình bày các giai đoạn của tố tụng hình sự từ khởi tố, điều tra, bắt tạm giam, xét xử sơ thẩm, xét xử phúc thẩm,... Trong mỗi giai đoạn này, mỗi chủ thể cần phải phân tích, đánh giá tình tiết, bối cảnh sự việc để lựa chọn các quy định pháp luật phù hợp để áp dụng. Gần đây, tác giả Paolo Sandro đã đưa ra các cách tiếp cận khác nhau về ADPL, điều này được trình bày trong tác phẩm “*The Making of Constitutional Democracy: From Creation to Application of Law*” (*Xây dựng nền dân chủ hợp hiến: Từ lập pháp đến áp dụng pháp luật*) do Hart Publishing ấn hành năm 2021. Theo tác giả này, ADPL là hành vi áp dụng các quy phạm pháp luật để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của chủ thể hoặc đó là quá trình mà chủ thể sử dụng các quy phạm pháp luật để tác động đến một chủ thể khác.

Ngoài ra còn có một số công trình khác như: cuốn sách “*Competence in the Law From Legal Theory to Clinical Application*” (*Năng lực pháp luật: Từ lý luận đến ứng dụng thực tiễn*) của các tác giả Michael L. Perlin và các cộng sự do John Wiley & Sons, Inc. ấn hành năm 2008; cuốn sách “*Judicial Application of International Law in Southeast Europe*” (*Việc Tòa án áp dụng Luật quốc tế tại*

Đông Nam Áu) của tác giả Sinisˇa Rodin chủ biên được Springer ấn hành năm 2015; cuốn sách “*The Judicial Application of Human rights law: National, Regional and International Jurisprudence*” (*Việc Tòa án áp dụng Luật nhân quyền: Án lệ quốc gia, khu vực và quốc tế*) của tác giả Nihal Jayawickrama do Cambridge University Press ấn hành năm 2017; cuốn sách “*Extraterritorial Application of Human Rights Treaties: Law, Principles, and Policy*” (*Việc áp dụng ngoài lãnh thổ các điều ước quốc tế về nhân quyền: Pháp luật, các nguyên tắc và chính sách*) của tác giả Marko Milanovic do Oxford University Press ấn hành năm 2011;...

Ở Việt Nam, các Giáo trình Lý luận chung về nhà nước và pháp luật của Trường Đại học Luật Hà Nội, Trường Luật (Đại học Quốc gia Hà Nội), Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, công trình của nhóm các tác giả Phạm Hồng Thái và Đinh Văn Mậu trong quyển sách “*Lý luận nhà nước và pháp luật*” do nhà xuất bản Giao thông Vận tải ấn hành năm 2009; quyển sách “*Những vấn đề lý luận về thực hiện pháp luật và áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay*” do nhà xuất bản Hồng Đức ấn hành năm 2018;... Trong các công trình này, khái niệm ADPL được trình bày khá thống nhất, đó là một hình thức của thực hiện pháp luật, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân được uỷ quyền thực hiện theo các quy định pháp luật trong một sự kiện pháp lý cụ thể nhằm làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt một quan hệ pháp luật cụ thể. Ngoài ra, một số công trình khác nghiên cứu trực diện vào vấn đề thực hiện pháp luật, như: “*Áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Nguyễn Thị Hồi do nhà xuất bản Tư pháp ấn hành năm 2009 trình bày một số vấn đề lý luận chung về áp dụng pháp luật, những vấn đề liên quan đến lý luận áp dụng pháp luật trong một số lĩnh vực cụ thể như hình sự, dân sự, hành chính, đất đai; “*Thực hiện, áp dụng và giải thích pháp luật ở Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Minh Đoan do nhà xuất bản Chính trị quốc gia ấn hành năm 2019 đã phân tích và làm rõ khái niệm và mục đích của việc thực hiện pháp luật; ADPL; Quy trình thực hiện và ADPL, những bảo đảm thực hiện pháp luật; ADPL tương tự.

Các công trình nghiên cứu trên khá thống nhất về nội hàm ADPL, đó là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân, tổ chức được nhà nước

uỷ quyền để cá biệt hoá những quy phạm pháp luật vào các trường hợp cụ thể nhằm làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quan hệ pháp lý nhất định. Các tác giả này cũng cho rằng, ADPL gồm các bước cơ bản sau: (1) xác định bản chất của sự việc (tình tiết, hoàn cảnh, điều kiện của sự kiện pháp lý); (2) lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp và làm rõ nội dung, ý nghĩa của quy phạm pháp luật đó đối với trường hợp áp dụng; (3) Ban hành và tổ chức thực hiện quyết định áp dụng. Bên cạnh đó, các tác giả cũng chia ADPL thành các loại: ADPL tư pháp; ADPL hình sự; ADPL trong quản lý; ADPL hành chính; ADPL dân sự.

Thứ hai, thực tiễn ADPL qua các công trình nghiên cứu.

Để làm rõ thực tiễn ADPL, nhiều công trình đã nghiên cứu hoạt động ADPL trên nhiều lĩnh vực như lĩnh vực hình sự, hành chính, dân sự ở quy mô cả nước hoặc địa phương.

Công trình *“Áp dụng pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xuất, nhập cảnh trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long”* của tác giả Nguyễn Việt Thanh và các cộng sự, Nxb. Lý luận Chính trị ấn hành năm 2020 đã phân tích, trình bày lý luận áp dụng pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xuất, nhập cảnh. Nghiên cứu, tìm hiểu thực trạng việc áp dụng pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xuất, nhập cảnh hiện nay tại tỉnh Vĩnh Long; từ đó đề xuất những giải pháp cơ bản nhằm góp phần nâng cao hiệu quả việc áp dụng pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xuất, nhập cảnh trên phạm vi cả nước nói chung và tỉnh Vĩnh Long nói riêng.

Tác giả Lê Văn Thành, trong luận án tiến sĩ *“Áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân ở thành phố Hồ Chí Minh hiện nay”* (2012) đã làm rõ cơ sở lý luận của việc áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân. Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, trên cơ sở đó đưa ra những quan điểm và giải pháp nhằm đảm bảo áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân ở thành phố Hồ Chí Minh; tác giả Đàm Cảnh Long trong bài viết *“Hoạt động áp dụng pháp luật nội dung trong giải quyết các khiếu kiện hành chính ở Việt Nam: Thực trạng và giải pháp”* (2012) đã đánh

giá hình thức áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án hành chính thông qua tỷ lệ các bản hành chính của Tòa án các cấp bị hủy, bị cải sửa.

Theo đó tác giả này chỉ ra rằng chất lượng của việc áp dụng pháp luật trong xử lý vụ án hành chính ở Việt Nam chưa cao thể hiện qua tỷ lệ các bản hành chính của tòa án các cấp bị hủy, bị cải sửa còn cao. Bên cạnh việc vi phạm các quy định tổ tụng hành chính, thì tình trạng các tòa án ra các bản án hành chính không đúng quy định của pháp luật cũng còn nhiều [4]. Theo tác giả này tỷ lệ các vụ án hành chính đã xét xử bị tòa án cấp trên hủy hoặc sửa vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể và xảy ra ở hầu hết các loại khiếu kiện, trong đó nhiều nhất là các khiếu kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, xử phạt vi phạm hành chính và quản lý nhà nước về thuế.

Tác giả Nguyễn Thị Hồi và cộng sự trong tác phẩm “*Áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay: một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” do Nxb Tư pháp ấn hành năm 2009 đã phân tích thực tiễn ADPL hình sự thông qua việc định tội danh và quyết định hình phạt đối với tội xâm phạm tính mạng của con người. Thông qua việc phân tích các vụ án xâm phạm tính mạng của con người, đối với các quy định của BLHS năm 1999 và các văn bản liên quan, tác giả cho rằng việc ADPL hình sự trong thực tiễn vẫn còn những hạn chế, sai sót, vướng mắc cần khắc phục. Nguyên nhân chính của những hạn chế này là xuất phát từ năng lực nhận thức, trình độ, kỹ năng của cá nhân được giao thẩm quyền thụ lý vụ án. Những hạn chế này dẫn đến việc phân tích sự kiện pháp lý hình sự chưa đầy đủ, thoả đáng để từ đó lựa chọn các quy định pháp luật hình sự chưa chính xác, từ đó dẫn đến việc định tội danh và quyết định hình phạt chưa chính xác.

Cụm công trình của tác giả Võ Khánh Vinh: “*Áp dụng pháp luật hình sự: Lý luận và thực tiễn*” do Nxb. Tư pháp ấn hành năm 2022; các bài viết “*Áp dụng pháp luật hình sự: những vấn đề lý luận (kỳ 1, 2)*” đăng trên Tạp chí Khoa học Kiểm sát số 3, 4/2020, đã chỉ rõ các loại ADPL trong giải quyết vụ án hình sự gồm: áp dụng quy phạm pháp luật hình sự cụ thể; áp dụng quy phạm pháp luật hình sự theo nội dung của quy định được đưa ra; áp dụng pháp luật hình sự theo chủ thể. Bên cạnh đó, tác giả còn chỉ rõ, ADPL trong giải quyết vụ án hình sự

gồm 04 giai đoạn: giai đoạn xác định sự kiện pháp lý hình sự; xác định quy phạm pháp luật hình sự được áp dụng; đưa ra quyết định áp dụng pháp luật hình sự; tổ chức thực hiện quyết định ADPL hình sự. Để phân tích và làm rõ thực tiễn ADPL hình sự, tác giả Võ Khánh Vinh đã chia hoạt động ADPL hình sự thành các loại khác nhau căn cứ vào cấu trúc của quy phạm pháp luật hình sự, đó là: (1) áp dụng bộ phận giả định của quy phạm pháp luật hình sự; (2) áp dụng bộ phận quy định của quy phạm pháp luật hình sự; (3) áp dụng bộ phận chế tài của quy phạm pháp luật hình sự. Căn cứ BLHS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và BLTTHS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2021), tác giả đã phân tích và làm rõ các giai đoạn ADPL hình sự.

Bên cạnh đó nhiều luận án tiến sĩ chuyên ngành Lý luận và lịch sử Nhà nước và pháp luật được bảo vệ trong những năm qua nghiên cứu ADPL trong những lĩnh vực, địa bàn cụ thể như: Luận án tiến sĩ *Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án hình sự của Tòa án quân sự ở Việt Nam hiện nay*, của Nghiên cứu sinh Dương Văn Thắng bảo vệ tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh năm 2017; Luận án tiến sĩ *Áp dụng pháp luật về phòng chống oan sai và bỏ lọt tội phạm trong giải quyết các vụ án hình sự của Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh ở Việt Nam* của nghiên cứu sinh Lê Văn Đông bảo vệ tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh năm 2024; Luận án tiến sĩ *Áp dụng pháp luật trong điều tra tội phạm sử dụng không gian mạng xâm phạm an ninh quốc gia của Cơ quan An ninh Điều tra Bộ Công an Việt Nam* của nghiên cứu sinh Nguyễn Tiến Phương bảo vệ tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh năm 2024...

Ngoài ra, có thể kể đến một số công trình khác, như: bài viết “*Vấn đề lựa chọn và áp dụng pháp luật tại Việt Nam - bất cập và kiến nghị*” của tác giả Trần Vang Phủ đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2018; bài viết “*Thực tiễn áp dụng và những bất cập cần tháo gỡ trong tố tụng dân sự*” của tác giả Đặng Tâm, đăng trên báo Quân đội nhân dân; bài viết *Thực trạng áp dụng pháp luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết các vụ việc dân sự có yếu tố nước ngoài của Tòa án Việt Nam* của Phạm Thị Hồng My, Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, số 55/2023...

1.1.1.2. Các công trình nghiên cứu liên quan đến xét xử phúc thẩm của tòa án trong tố tụng dân sự

Sách “*Castanias & Klonoff’s Federal Appellate Practice and Procedure in a Nutshell (3rd ed.) (Thực hành và Thủ tục Phúc thẩm Liên bang)*” của Castanias và Klonoff, Nxb. West Academic (Nutshell Series), 2023 [66]. Đây là một dẫn nhập súc tích nhưng đầy đủ vào hệ thống phúc thẩm liên bang của Hoa Kỳ, đặc biệt hữu ích cho người thực hành và nghiên cứu so sánh. Sách hệ thống hoá các khái niệm then chốt: thẩm quyền kháng cáo (jurisdiction), quyền kháng cáo trực tiếp và theo thủ tục, yêu cầu thủ tục (notice of appeal, briefing), tiêu chuẩn kiểm tra thực tế và pháp lý (standard of review), xử lý bằng chứng trên phúc thẩm và các biện pháp khẩn cấp (stay, injunctions pending appeal). Ở dạng “Nutshell”, cuốn sách cân bằng giữa phân tích lý thuyết và các hướng dẫn thực tiễn và tóm tắt án lệ nền tảng của Tòa phúc thẩm liên bang và Tối cao Pháp viện, đồng thời chỉ ra khác biệt quan trọng giữa tòa phúc thẩm liên bang và các tòa bang. Đây là tài liệu thích hợp để hiểu nhanh cấu trúc kiểm tra phúc thẩm trong tố tụng dân sự Mỹ và để đối chiếu với mô hình đại lục (civil law).

Sách “*Civil Procedure in China (Tố tụng Dân sự ở Trung Quốc)*” của Shizhou Wang, Nxb. Kluwer Law International (Wolters Kluwer), 2014 [67]. Sách trình bày một khảo sát toàn diện về hệ thống tố tụng dân sự Trung Quốc, từ cấu trúc tòa án, thẩm quyền, đến thủ tục xét xử sơ thẩm, kháng cáo và giám đốc thẩm (retrial). Về xét xử phúc thẩm, tác giả giải thích mô hình “hai cấp với tái xét” (hierarchical trial with retrial mechanisms), vai trò của tòa án cấp cao hơn trong sửa sai pháp lý so với mô hình common law và cơ chế tái thẩm đặc thù (retrial-renvoi) do các cơ quan cấp cao hơn hay Tòa án Nhân dân Tối cao khởi xướng. Cuốn sách cũng phân tích các thay đổi pháp luật và thực tiễn ảnh hưởng đến tiêu chí chấp nhận kháng cáo, chứng cứ mới và giới hạn xét lại nội dung vụ án. Đối với người nghiên cứu so sánh, đây là nguồn tham khảo tiêu chuẩn bằng tiếng Anh để hiểu cách thức Trung Quốc cân bằng giữa hiệu quả thủ tục và kiểm soát phẩm chất xét xử trong khâu phúc thẩm.

Sách “*Civil Procedure in France (Tố tụng Dân sự ở Pháp - Peter E. Herzog & Martha Weser (Columbia Univ. project).* Công trình cung cấp một

phân tích chi tiết về hệ thống tố tụng dân sự Pháp (dòng luật dân sự đại lục), với chương chuyên sâu về thủ tục trước Cour de cassation và các cơ chế phúc thẩm. Cuốn sách mô tả cách thức hệ thống Napoleonic tổ chức quyền kháng cáo: tòa phúc thẩm (cour d'appel) chịu trách nhiệm xem xét lại cả về pháp luật và thực tế trong khi Cour de cassation chủ yếu kiểm soát pháp lý (legal review) và thống nhất luật. Tác phẩm làm rõ các thủ tục viết tay/đơn, trình tự nộp đơn kháng cáo, giới hạn phạm vi xét lại, tiêu chuẩn đánh giá lỗi pháp lý và cơ chế xử lý tiền lệ pháp (jurisprudence) trong hệ thống dân luật Pháp. Với độ sâu lịch sử và so sánh, đây là tài liệu bắt buộc cho ai nghiên cứu cấu trúc phúc thẩm trong bối cảnh continental civil procedure.

Sách "*Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*" của Đoàn Tấn Minh và Nguyễn Ngọc Điệp, Nxb. Lao Động 2016. Cuốn sách này tiếp cận thủ tục phúc thẩm từ góc độ thực tiễn áp dụng pháp luật, tập trung vào các vấn đề nghiệp vụ mà những người tiến hành tố tụng thường gặp. Trong đó nội dung chi tiết về xét xử phúc thẩm được bình luận, phân tích ở 02 khía cạnh:

Thứ nhất, Bình luận theo từng điều luật: Sách đi sâu vào bình luận các quy định trong Phần thứ ba "Xét xử phúc thẩm" của Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS) 2015, từ Điều 270 đến Điều 315.

Thứ hai, Phân tích nghiệp vụ: Các tác giả, với kinh nghiệm xét xử thực tế, đưa ra những phân tích, kiến giải về cách hiểu và áp dụng các quy định như: (i) *Tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị:* Phân tích chi tiết các điều kiện, thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị. Đặc biệt nhấn mạnh vào các tình huống phức tạp như kháng cáo quá hạn và cách xử lý; (ii) *Phạm vi xét xử phúc thẩm:* Làm rõ giới hạn và phạm vi mà Hội đồng xét xử phúc thẩm được xem xét lại bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; (iii) *Chuẩn bị xét xử phúc thẩm:* Bình luận về các thủ tục như thụ lý vụ án, yêu cầu đương sự giao nộp bổ sung chứng cứ và các quyết định trong giai đoạn chuẩn bị xét xử; (iv) *Quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm:* Tập trung vào việc phân tích các quyền hạn quan trọng như sửa án, hủy án (hủy để xét xử lại hoặc hủy và đình chỉ) và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Mỗi quyền hạn được gắn với các ví dụ thực tiễn và các căn cứ pháp lý cụ thể; (v)

Giải đáp vướng mắc: Cuốn sách nổi bật ở việc giải quyết các “tình huống khó” và những vướng mắc thường phát sinh trong thực tiễn xét xử phúc thẩm, giúp người đọc có định hướng xử lý hiệu quả. Đây là công trình có ý nghĩa tham khảo trong phân tích, đánh giá thực trạng vấn đề nghiên cứu của luận án.

Sách “*Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*” của Trần Anh Tuấn (chủ biên), Nxb. Tư pháp, H.2017. Đây là một công trình nghiên cứu chuyên sâu và có tính học thuật cao, được biên soạn bởi một tập thể tác giả uy tín bao gồm các nhà nghiên cứu, giảng viên và những người làm thực tiễn đã tham gia phản biện Dự thảo BLTTDS năm 2015. Sách tập trung làm rõ những điểm mới của Bộ luật, cơ sở lý luận của các quy định và mối liên hệ với các văn bản pháp luật khác. Công trình này phân tích thủ tục phúc thẩm trong mối tương quan với các nguyên tắc cơ bản của tố tụng dân sự và các chế định pháp luật khác. Nội dung cụ thể về xét xử phúc thẩm gồm: (i) *Về cơ sở lý luận:* Sách không chỉ bình luận điều luật mà còn đi sâu vào cơ sở lý luận của thủ tục phúc thẩm. Các tác giả giải thích tại sao pháp luật lại quy định như vậy, mục đích và ý nghĩa của từng quy định trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; (ii) *Phân tích những điểm mới:* Tập trung làm rõ những điểm mới, sửa đổi, bổ sung của BLTTDS 2015 về thủ tục phúc thẩm so với BLTTDS 2004. Ví dụ: Những thay đổi về quyền kháng nghị của VKS; Các quy định mới về việc xem xét, đánh giá chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm; Làm rõ hơn các căn cứ để hủy bản án sơ thẩm; (iii) *Nghiên cứu so sánh:* so sánh, đối chiếu với pháp luật tố tụng của một số quốc gia khác để làm nổi bật những đặc trưng và xu hướng phát triển của pháp luật TTDS Việt Nam.

Nội dung cuốn sách được trình bày một cách hệ thống, giúp người đọc không chỉ hiểu từng điều luật riêng lẻ mà còn nắm được toàn bộ bức tranh của thủ tục phúc thẩm, từ khi có kháng cáo, kháng nghị cho đến khi ra bản án, quyết định phúc thẩm. Đây là tài liệu có ý nghĩa tham khảo quan trọng cho nội dung nghiên cứu của luận án.

Bài viết “*Những sửa đổi, bổ sung các quy định về xét xử phúc thẩm trong Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015*” của Nguyễn Thị Thu Hà, Tạp chí Luật học, số

7/2016. Đây là một công trình phân tích, làm rõ những điểm mới quan trọng của thủ tục phúc thẩm so với quy định cũ. Trọng tâm bài viết tập trung vào các thay đổi mang tính đột phá nhằm nâng cao chất lượng xét xử và bảo vệ tốt hơn quyền của đương sự. Tác giả đi sâu vào các quy định mới như: mở rộng phạm vi xét xử phúc thẩm, theo đó Tòa án có thể xem xét cả những phần của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nếu có liên quan; bổ sung quyền hạn cho HĐXX phúc thẩm trong việc thu thập, xem xét chứng cứ và quyết định các vấn đề pháp lý. Bài viết cũng phân tích ý nghĩa của việc làm rõ hơn các căn cứ để sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm, giúp hạn chế tình trạng hủy án tràn lan, kéo dài vụ án. Tác giả đánh giá cao những sửa đổi này, cho rằng chúng thể hiện tinh thần cải cách tư pháp, khắc phục được nhiều hạn chế của bộ luật cũ, góp phần đảm bảo các phán quyết của Tòa án chính xác và khách quan hơn.

Bài viết “Phạm vi xét xử phúc thẩm vụ án dân sự và thực tiễn xét xử tại Tòa án” của Hà Việt Toàn và Thái Thị Mỹ Nga, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 6/2022. Trọng tâm bài viết phân tích khoảng cách giữa quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và thực tiễn áp dụng tại các Tòa án. Các tác giả chỉ ra sự thiếu nhất quán khi vận dụng nguyên tắc cơ bản: Tòa án chỉ xét xử trong phạm vi kháng cáo, kháng nghị, với quyền hạn được xem xét cả những phần bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nhưng có liên quan. Thông qua việc phân tích các vụ án và tình huống cụ thể, bài viết chứng minh rằng sự “mơ hồ” trong quy định đã dẫn đến nhiều cách hiểu và áp dụng khác nhau. Điều này gây khó khăn cho HĐXX, ảnh hưởng đến thời gian giải quyết vụ án và có thể xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Từ đó, các tác giả nhấn mạnh sự cấp thiết phải có văn bản hướng dẫn chi tiết từ Tòa án nhân dân tối cao nhằm đảm bảo pháp luật được áp dụng thống nhất, minh bạch và hiệu quả trên toàn quốc. Bài viết cung cấp một cái nhìn sâu sắc và thực tiễn về những bất cập trong việc xác định giới hạn xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm.

Bài viết “Phạm vi xét xử theo thủ tục phúc thẩm trong tố tụng dân sự - Một số vấn đề đặt ra” của Nguyễn Thị Thu Hiếu, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 12/2022. Công trình tập trung phân tích sâu về những vướng mắc lý luận và thực tiễn xoay

quanh giới hạn xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm. Tác giả chỉ ra rằng, dù Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã có quy định, nhưng việc xác định phạm vi xét xử vẫn còn nhiều bất cập. Trong đó nêu bật sự mâu thuẫn giữa nguyên tắc “xét xử trong phạm vi kháng cáo, kháng nghị” và quyền của Tòa án cấp phúc thẩm được “xem xét cả phần bản án không bị kháng cáo, kháng nghị”. Sự không rõ ràng này dẫn đến việc áp dụng thiếu thống nhất, có Tòa án tự giới hạn mình một cách cứng nhắc, có Tòa lại mở rộng phạm vi quá mức cần thiết, tiềm ẩn nguy cơ vi phạm quyền lợi của đương sự. Bài viết cũng phân tích các tình huống thực tế phức tạp, qua đó chỉ ra những “khoảng trống” của pháp luật. Từ đó, tác giả đưa ra các kiến nghị quan trọng nhằm hoàn thiện quy định. Cụ thể là cần có văn bản hướng dẫn chi tiết của Tòa án nhân dân tối cao để làm rõ các tiêu chí và điều kiện cho phép Tòa án phúc thẩm xem xét ngoài phạm vi kháng cáo, kháng nghị, đảm bảo việc áp dụng pháp luật được thống nhất và hiệu quả.

Bài viết “Quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự theo pháp luật Việt Nam” của Vũ Thị Minh Hằng, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 8/2023. Tác giả tập trung làm rõ 5 quyền hạn của HĐXX phúc thẩm theo Điều 308 BLTTDS năm 2015, bao gồm: giữ nguyên, sửa, hủy bản án để xét xử lại, hủy và đình chỉ vụ án và đình chỉ xét xử phúc thẩm. Trọng tâm của bài viết là chỉ ra những bất cập nổi cộm trong thực tiễn áp dụng. Nổi bật là sự thiếu thống nhất và lúng túng khi phân biệt giữa căn cứ sửa án và hủy án, những khó khăn trong việc thu thập chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm và việc áp dụng khái niệm “vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng” còn chưa nhất quán giữa các tòa án. Từ những vướng mắc đó, tác giả đề xuất các giải pháp thiết thực, kiến nghị TAND tối cao ban hành nghị quyết hướng dẫn chi tiết việc áp dụng pháp luật. Đồng thời, bài viết cũng đề xuất hoàn thiện một số quy định và tăng cường công tác tập huấn nghiệp vụ cho Thẩm phán. Đây là bài viết có giá trị cao, kết hợp chặt chẽ giữa lý luận và thực tiễn.

Bài viết “Xác định thời hạn kháng cáo, kháng nghị trong tố tụng dân sự” của Lê Thành Đạt và Bùi Thanh Hiền, Tạp chí Tòa án nhân dân số 11/2023. Bài viết thảo luận hệ thống quy định của BLTTDS 2015 về thời hạn kháng cáo đối với

đương sự và thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát, đặc biệt quy định tại Điều 273 và 280. Tác giả phân tích cách xác định “ngày bắt đầu” và “ngày kết thúc” thời hạn kháng cáo, kháng nghị, đối chiếu với Nghị quyết 06/2012/NQ-HĐTP, đồng thời đưa ra hai luồng quan điểm khác nhau về việc tính thời điểm khởi tính thời hạn kháng cáo (từ ngày tuyên án hay từ ngày tiếp theo). Trên cơ sở đó, nhóm tác giả kiến nghị thống nhất cách giải thích rằng thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên bắt đầu từ ngày tuyên án và chấm dứt vào ngày cuối cùng của thời hạn theo BLTTDS năm 2015, để tránh hiểu sai lệch dẫn tới hậu quả về hiệu lực bản án.

Bài viết “ Về phạm vi xét xử theo thủ tục phúc thẩm và quyền kháng nghị của Viện kiểm sát trong tố tụng dân sự ” của Nguyễn Quang Trí, Tạp chí Kiểm sát số 12/2023. Công trình phân tích mối quan hệ chặt chẽ giữa quyền kháng nghị của Viện kiểm sát (VKS) và phạm vi xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự. Trọng tâm bài viết làm rõ vai trò của kháng nghị phúc thẩm không chỉ là một quyền năng pháp lý của VKS mà còn là căn cứ pháp lý quan trọng để xác định giới hạn xem xét lại bản án, quyết định sơ thẩm của Tòa án cấp phúc thẩm. Tác giả đi sâu vào các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chỉ ra rằng phạm vi của kháng nghị (kháng nghị toàn bộ hay một phần bản án) sẽ định hình trực tiếp phạm vi mà Hội đồng xét xử phúc thẩm được phép xem xét. Bài viết cũng nêu lên những vướng mắc khi nội dung kháng nghị của VKS có liên quan mật thiết đến những phần khác của bản án không bị kháng nghị. Từ đó, tác giả đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và có hướng dẫn cụ thể, giúp Tòa án và VKS phối hợp hiệu quả, đảm bảo việc xét xử phúc thẩm vừa đúng phạm vi, vừa không bỏ lọt sai sót của bản án sơ thẩm, góp phần bảo vệ công lý.

Các công trình nghiên cứu này đã làm rõ các vấn đề lý luận về xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự, chỉ rõ, việc quy định hợp lý quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm là cơ sở để giải quyết nhanh chóng, dứt điểm vụ án. Do đó, việc đánh giá thực trạng và kiến nghị hoàn thiện vấn đề thực hiện quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự là việc làm cần thiết để nâng cao chất lượng xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự của Tòa án.

1.1.2. Các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của toà án nhân dân cấp tỉnh

1.1.2.1. Các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Giải quyết tranh chấp đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong bảo đảm ổn định chính trị, trật tự xã hội và phát triển kinh tế bền vững. Đất đai là tư liệu sản xuất thiết yếu, gắn liền với lợi ích kinh tế, sinh kế và quyền lợi hợp pháp của người dân. Khi tranh chấp phát sinh, việc giải quyết đúng pháp luật không chỉ bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên mà còn củng cố niềm tin của nhân dân vào Nhà nước pháp quyền. Đồng thời, nó góp phần phòng ngừa mâu thuẫn kéo dài, giảm thiểu khiếu kiện phức tạp, tạo nền tảng cho quản lý đất đai minh bạch, công bằng và hiệu quả. Do đó vấn đề này được nhiều nhà nghiên cứu trong và ngoài nước quan tâm nghiên cứu. Có thể kể đến các công trình nghiên cứu tiêu biểu sau:

Sách *“A Practical Guide to Disputes Between Adjoining Landowners - Easements (Hướng dẫn thực tiễn giải quyết tranh chấp giữa các chủ đất liền kề - Quyền hưởng dụng (easements))”* của Brigham Daniels; (sửa đổi, biên soạn bởi David A. Thomas, James H. Backman), Nxb. Matthew Bender/ LexisNexis [68]. Công trình mang tính hướng dẫn thực hành, hệ thống hoá các loại tranh chấp điển hình giữa chủ đất liền kề - từ easements, adverse possession, tranh ranh giới, nuisance đến các quyền liên quan đến nước và khoáng sản - đồng thời kết hợp phân tích pháp lý với công cụ thực hành (mẫu đơn, checklist, dẫn chiếu án lệ và quy định tố tụng). Điểm mạnh của sách là cấu trúc chương rõ ràng (từ vấn đề thực thể → tố tụng → biện pháp khắc phục → tài liệu hỗ trợ), thuận tiện cho thẩm phán, luật sư và nhà nghiên cứu so sánh. Sách cũng thảo luận vị trí của ADR (giải quyết thay thế) so với xét xử tư pháp, thể hiện cách tòa án Hoa Kỳ cân bằng giữa lẽ công và hiệu quả thủ tục trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Sách *“Land Law and Disputes in Asia: In Search of an Alternative for Development (Luật đất đai và tranh chấp ở châu Á: Tìm một lối thay thế cho phát triển)”*, của Yuka Kaneko, Narufumi Kadomatsu, Brian Z. Tamanaha (ed), Nxb.

Routledge/Taylor & Francis [70]. Sách là tập hợp so sánh Luật đất đai và tranh chấp đất đai trên phạm vi châu Á, trong cuốn này bao gồm chương phân tích cụ thể về bối cảnh pháp luật Nhật Bản, trong đó tòa án đóng vai trò xác định tính pháp lý của quyền sử dụng đất trước những xung đột do đô thị hoá, dự án công cộng và chuyển đổi quyền sở hữu. Các bài viết kết hợp phân tích luật học với bằng chứng thực địa, chỉ ra rằng ở Nhật Bản tòa án thường xử lý tranh chấp bằng công cụ truyền thống của luật dân sự (hành vi xâm phạm, bồi thường, yêu cầu hủy hoặc đăng ký quyền) nhưng cũng thích ứng với cơ chế bảo toàn tạm thời (provisional remedies) và trọng tâm hóa bằng chứng bản đồ, ghi chép hành chính. Công trình có giá trị khi so sánh cách tòa án dân sự Nhật xây dựng quyền đất đai trong bối cảnh thể chế hành chính mạnh và nền pháp lý dân sự có truyền thống kỹ thuật.

Công trình *“Des conflits fonciers environnementaux (Các xung đột đất đai mang tính môi trường)”*, Các nghiên cứu, báo cáo do IRD và nhà xuất bản khoa học hợp tác biên soạn [69]. Thư mục nghiên cứu của Pháp thường đặt tranh chấp đất đai trong mối liên hệ chặt với vấn đề môi trường, quy hoạch và quản lý đất công và phân loại rõ ràng: các xung đột được giải quyết chủ yếu bằng cơ chế hành chính (quan trắc, quy hoạch, cấp phép) và trong phạm vi tư pháp chỉ xử lý một tỷ lệ nhỏ vụ việc (khoảng 20 - 30% theo một số báo cáo). Pháp luật và tòa án Pháp tập trung vào phân tích quyền sử dụng, quyền môi trường và lợi ích công cộng khi xét xử tranh chấp foncier; đồng thời, mô hình tòa án hành chính (tribunal administratif) giữ vai trò quan trọng trong giải quyết các tranh chấp liên quan đến hành vi quản lý đất đai của Nhà nước. Các ấn phẩm của IRD/FAO cũng nhấn mạnh vai trò đa phương (tòa án, hành chính, cơ chế hòa giải địa phương) trong bối cảnh đô thị hóa và áp lực môi trường.

Sách *“Pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và định hướng hoàn thiện”*, do Nguyễn Quang Tuyền (chủ biên), Nxb Tư pháp, năm 2014. Đây là công trình chuyên khảo toàn diện đầu tiên ở cấp độ sách chuyên sâu về giải quyết tranh chấp đất đai. Tác giả phân tích khung pháp luật từ Luật Đất đai năm 1993 đến Luật Đất đai năm 2013, chỉ ra những bất cập trong thẩm quyền giải quyết giữa Tòa án và cơ quan hành chính, đồng thời kiến nghị mô hình giải quyết tranh chấp mang tính thống nhất. Công trình được đánh giá có giá trị học thuật cao

và được trích dẫn nhiều trong các nghiên cứu sau này. Đây là tài liệu quan trọng có giá trị tham khảo cho luận án.

Sách *“Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân”* của Nguyễn Thị Nga, Nxb. Lao động, 2017. Đây là một công trình nghiên cứu chuyên sâu, kết hợp chặt chẽ giữa lý luận và thực tiễn trong lĩnh vực tố tụng dân sự về đất đai. Tác phẩm đi sâu phân tích hệ thống các quy định của pháp luật nội dung và pháp luật hình thức liên quan đến giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời chỉ ra những bất cập, chồng chéo và khoảng trống pháp lý phát sinh trong thực tiễn áp dụng.

Điểm nhấn của cuốn sách là việc tác giả tập trung phân tích, bình luận các vụ án, bản án cụ thể, từ đó khái quát hóa những khó khăn, vướng mắc mà Tòa án các cấp thường gặp phải. Các vấn đề như xác định thẩm quyền, thu thập và đánh giá chứng cứ, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và đường lối giải quyết đều được mổ xẻ chi tiết. Qua đó, tác giả đưa ra nhiều kiến nghị, đề xuất có giá trị khoa học và thực tiễn cao, hướng tới việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả công tác xét xử, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Sách góp phần bổ sung góc nhìn thực tiễn cho đề tài của luận án.

Công trình *“Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về đất đai và một số đề xuất, kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai năm 2013”*, đề tài khoa học cấp Bộ của Tòa án nhân dân tối cao, nghiệm thu năm 2023 [47]. Đề tài là một nghiên cứu chuyên sâu, toàn diện, kết hợp giữa lý luận và thực tiễn. Công trình hệ thống hóa các vấn đề lý luận chung về tranh chấp đất đai và lược sử phát triển của pháp luật Việt Nam trong lĩnh vực này. Trọng tâm của nghiên cứu là chương phân tích thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân từ 2014 đến 2022, có số liệu thống kê cụ thể để minh họa.

Nghiên cứu đã chỉ ra hàng loạt khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật, nổi bật là sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Đất đai với các luật liên quan như Luật Nhà ở, Luật Đầu tư. Bên cạnh đó là các bất cập trong quy định về định giá đất, hiệu lực giao dịch, thừa kế đất trồng lúa và những khó khăn trong thủ tục tố tụng như thu thập chứng cứ hay phối hợp giữa các cơ quan.

Trên cơ sở phân tích đó, công trình đã đề xuất nhiều giải pháp, kiến nghị xác đáng nhằm sửa đổi Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn. Các đề xuất này hướng tới việc hoàn thiện hành lang pháp lý, đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.

Đây là công trình có ý nghĩa lý luận và thực tiễn cao, là tài liệu tham khảo có giá trị đối với đề tài Luận án....

Bài viết “Một số bất cập trong pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 12/2018 của Nguyễn Quang Tuyên. Bài viết phân tích bất cập pháp luật trong việc xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa UBND và Tòa án. Nghiên cứu có dẫn chứng từ thực tiễn khu vực ĐBSCL, cho thấy sự chông chéo, kéo dài quá trình giải quyết, làm giảm niềm tin của người dân. Tác giả kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai và BLTTDS nhằm thống nhất cơ chế giải quyết tại Tòa án.

Bài viết “Hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 9/2020 của Đinh Văn Minh. Bài viết nhấn mạnh vai trò của Viện kiểm sát trong kiểm sát hoạt động tư pháp và hành chính liên quan đến đất đai. Tác giả cho rằng cần tăng cường cơ chế giám sát của Viện kiểm sát để bảo đảm tính hợp pháp trong quá trình giải quyết tranh chấp. Công trình góp phần bổ sung góc nhìn từ phía cơ quan kiểm sát.

Bài viết, “Mô hình tài phán đất đai: Kinh nghiệm quốc tế và gợi mở cho Việt Nam” của Nguyễn Ngọc Điện, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 4/2021. Bài nghiên cứu so sánh mô hình tòa án đất đai ở một số quốc gia (Nhật Bản, Hàn Quốc, Úc) và phân tích khả năng vận dụng tại Việt Nam. Đây là hướng tiếp cận mới, mang tính hội nhập quốc tế, góp phần định hình tư duy xây dựng thiết chế tài phán đất đai trong tương lai.

Bài viết “Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện” của Lưu Quốc Thái, *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 01/2024. Tác giả tập trung phân tích những bất cập trong pháp luật hiện hành về tranh chấp đất đai. Từ đó chỉ ra sự thiếu rõ ràng trong khái niệm “tranh chấp đất đai”, sự chông chéo thẩm quyền giữa Tòa án và cơ quan hành chính, cũng như tính hình

thức của thủ tục hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã. Bài viết nhấn mạnh rằng Luật Đất đai 2024 chưa tạo ra đổi mới so với Luật 2013, đồng thời kiến nghị hoàn thiện theo hướng giao toàn bộ thẩm quyền cho Tòa án và bổ sung “đường lối” giải quyết tranh chấp để đảm bảo tính thống nhất và khả thi.

1.1.2.2. Các công trình nghiên cứu liên quan đến áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

Sách “*Xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự về đất đai - Lý luận và thực tiễn*”, của Nguyễn Thị Thu Hà, Nxb Lao động, 2018. Đây là một công trình nghiên cứu chuyên sâu, kết hợp chặt chẽ giữa nền tảng lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực tố tụng dân sự. Tác phẩm tập trung phân tích những vấn đề pháp lý phức tạp và các vướng mắc thường gặp trong quá trình xét xử phúc thẩm các tranh chấp đất đai, một trong những loại án chiếm tỷ lệ cao và có tính chất phức tạp nhất tại Việt Nam. Tác giả đã hệ thống hóa các quy định của pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật đất đai liên quan đến thủ tục phúc thẩm. Không chỉ dừng lại ở việc phân tích các quy định pháp luật, cuốn sách đi sâu vào thực tiễn xét xử, chỉ ra những khó khăn, bất cập trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, xác định quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án. Nhiều ví dụ và vụ án thực tế được đưa ra để minh họa, giúp người đọc có cái nhìn trực quan về các sai sót phổ biến của cả tòa án cấp sơ thẩm và đương sự. Qua đó, tác giả đề xuất các giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác xét xử phúc thẩm, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, ổn định trật tự xã hội. Đây là công trình có giá trị tham khảo quan trọng đối với đề tài nghiên cứu của luận án.

Công trình “*Thực trạng và giải pháp nâng cao chất lượng xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự*”, Đề tài nghiên cứu cấp Bộ của Tòa án nhân dân tối cao (2012). Trong đó, phần trọng tâm dành cho tranh chấp đất đai, nêu rõ những sai sót điển hình khi áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm và những khó khăn mà cấp tỉnh gặp phải trong việc sửa án. Đề tài đề xuất tăng cường hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán và phát triển án lệ để bảo đảm tính thống nhất.

Bài viết “Một số bất cập trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp đất đai” của Nguyễn Quang Tuyên, đăng trên *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 5/2013. Tác giả tập trung phân tích những hạn chế nổi bật trong thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai ở cấp phúc thẩm. Tác giả chỉ ra rằng các vụ án loại này thường phức tạp về chứng cứ, liên quan nhiều chủ thể và quyền lợi chồng lấn, trong khi quá trình xét xử phúc thẩm đôi khi chưa khắc phục triệt để sai sót của cấp sơ thẩm. Một số bản án phúc thẩm còn thiếu căn cứ vững chắc, chưa đảm bảo nguyên tắc tranh tụng, hoặc xử lý chưa nhất quán dẫn đến việc hủy án, kéo dài thời gian giải quyết. Bài viết đồng thời kiến nghị cần hoàn thiện quy định pháp luật tố tụng dân sự, nâng cao năng lực thẩm phán và tăng cường hướng dẫn án lệ để bảo đảm tính thống nhất, hiệu quả trong việc xét xử phúc thẩm tranh chấp đất đai.

Bài viết, “Bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất” của Lê Thị Hồng Nhung, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 16/2017. Bài viết đề cập đến thách thức và giải pháp nhằm đảm bảo tính thống nhất khi áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tác giả phân tích rằng sự đa dạng, phức tạp của tranh chấp đất đai như giao dịch “đứng tên giữ”, xác định ranh đất, điều kiện chuyển nhượng dẫn đến việc các Tòa án phúc thẩm có cách hiểu và cách áp dụng khác nhau. Nhung chỉ ra rằng thiếu hướng dẫn áp dụng, thiếu án lệ và còn mâu thuẫn trong văn bản pháp luật là nguyên nhân chính gây bất nhất. Từ đó, tác giả đề xuất hoàn thiện hệ thống hướng dẫn áp dụng pháp luật (văn bản hướng dẫn, án lệ), tăng cường tập huấn thẩm phán, cũng như cơ chế giám sát và kiểm tra để giảm sự “chệch hướng” trong xét xử phúc thẩm..

Bài viết “Những vấn đề đặt ra từ thực tiễn công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất”, *Tạp chí Kiểm sát* số 13/2018, của Phạm Văn Thịnh và Phạm Thu Hà. Các tác giả đã phân tích những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn tại tỉnh Cao Bằng, tập trung vào ba vấn đề chính sau: Thứ nhất, trở ngại lớn đến từ các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, thể hiện qua sự chậm trễ, thiếu hợp tác trong việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ quan trọng về nguồn gốc đất. Tình trạng này gây kéo dài thời gian giải quyết án, ảnh hưởng trực tiếp đến

quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; *Thứ hai*, bản chất các tranh chấp quyền sử dụng đất vốn đã phức tạp, đa dạng, cùng với đó là những quan điểm chưa thống nhất trong việc xác định thẩm quyền của Tòa án, đặc biệt khi có yêu cầu hủy quyết định hành chính; *Thứ ba*, cách hiểu và áp dụng pháp luật còn chưa đồng bộ của đội ngũ Thẩm phán và Kiểm sát viên cũng là một nguyên nhân gây khó khăn trong thực tiễn xét xử.

Bài viết “Tăng cường giám sát của Viện kiểm sát trong xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự về đất đai” của Đinh Văn Minh, *Tạp chí Kiểm sát*, số 10/2020, tập trung phân tích vai trò quan trọng của Viện kiểm sát trong việc bảo đảm pháp chế và công lý trong giai đoạn phúc thẩm. Tác giả chỉ ra rằng các tranh chấp đất đai thường phức tạp, liên quan đến nhiều yếu tố lịch sử, xã hội và lợi ích kinh tế, nên quá trình xét xử dễ phát sinh sai sót hoặc bỏ sót chứng cứ. Trong bối cảnh đó, sự giám sát của Viện kiểm sát có ý nghĩa quyết định nhằm phát hiện và khắc phục vi phạm tố tụng, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bài viết đề xuất tăng cường kỹ năng, trách nhiệm của kiểm sát viên; nâng cao hiệu quả kháng nghị, kháng cáo; đồng thời hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa Viện kiểm sát và Tòa án. Đây là cơ sở thực tiễn quan trọng để củng cố hiệu quả xét xử phúc thẩm các vụ án đất đai.

Bài viết “Một số vấn đề pháp luật tố tụng dân sự phát sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất” của Bùi Thị Huyền (2022) đăng trên *Tạp chí Luật học* số 03/2022. Trong bài viết này, tác giả tập trung vào ba nội dung có các quan điểm khác nhau hoặc vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất tại tòa án như: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; xác định người có quyền khởi kiện, người có quyền và nghĩa vụ liên quan khi giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất.

Bài viết “Kinh nghiệm rút ra từ việc giải quyết vụ án ‘tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất’” của Trần Đăng Hưng, đăng trên *Tạp chí Kiểm sát* số 15/2022, tập trung phân tích một vụ án cụ thể nhằm làm rõ những vấn đề thực tiễn trong giải quyết tranh chấp đất đai. Tác giả trình bày

diễn biến vụ việc, trong đó các bên có mâu thuẫn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, đồng thời đặt ra yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Qua việc phân tích bản án, tác giả rút ra một số kinh nghiệm quan trọng: việc thu thập, đánh giá chứng cứ phải toàn diện, khách quan, chú trọng hồ sơ địa chính, quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế; đồng thời cần tăng cường sự phối hợp giữa tòa án, viện kiểm sát và cơ quan quản lý đất đai. Bài viết nhấn mạnh ý nghĩa của việc áp dụng đúng pháp luật và hướng dẫn nghiệp vụ nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và giữ vững niềm tin của nhân dân.

Bài viết “Một số hạn chế, vướng mắc trong giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp tại Tòa án nhân dân hai cấp ở tỉnh Cao Bằng” của các tác giả Doãn Hồng Nhung và Sầm Đức Hiệp, *Tạp chí Công thương số 17/2022*. Các tác giả đã phân tích làm rõ thêm những hạn chế, vướng mắc của hoạt động này. Đó là: (1) việc áp dụng các quy định của pháp luật đất đai trong thực tiễn vẫn còn sai sót nhất định như: xác định sai quan hệ pháp luật; chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự hoặc giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện; thụ lý sai thẩm quyền theo loại việc, xác định mức chịu án phí, chi phí tố tụng chưa đúng; (2) các vi phạm không chỉ giới hạn ở việc áp dụng pháp luật về nội dung mà có không ít trường hợp vi phạm trong áp dụng trình tự, thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, dẫn đến một số bản án bị sửa án, hủy án, cụ thể như sau: (i) một số vụ án, Tòa án xác định sai tư cách tham gia của các bên đương sự; xác định thiếu người tham gia tố tụng hoặc trường hợp không triệu tập lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến nội dung bản án bị kháng cáo, kháng nghị và bị sửa, hủy; (ii) cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn nhiều thiếu sót; (iii) các vi phạm khác về thủ tục tố tụng trong quá trình Tòa án thụ lý, điều tra, lập hồ sơ, xét xử như: nhận thức không đúng về đơn khởi kiện bổ sung và đơn khởi kiện chính thức, vi phạm thành phần Hội đồng xét xử..., một số sai sót thuộc về lỗi soạn thảo văn bản tố tụng hoặc phần quyết định của các bản án ghi “có sơ đồ kèm theo bản án” nhưng khi phát hành bản án không ghim kèm sơ đồ nào, dẫn đến khó khăn trong quá trình thi hành án.

Bài viết “Đánh giá chứng cứ và áp dụng án lệ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Đoàn Thị Thu, đăng trên *Tạp chí Kiểm sát* số 14/2023, tập trung phân tích những vấn đề lý luận và thực tiễn trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ cũng như vận dụng án lệ trong giải quyết tranh chấp dân sự. Tác giả chỉ ra rằng tranh chấp đất đai thường phức tạp do chứng cứ đa dạng, khó xác minh, đòi hỏi cơ quan tiến hành tố tụng phải tuân thủ nguyên tắc khách quan, toàn diện, đồng thời chú trọng tính hợp pháp của nguồn chứng cứ. Bài viết cũng nhấn mạnh vai trò của án lệ, nhất là trong việc thống nhất áp dụng pháp luật, khắc phục khoảng trống hoặc mâu thuẫn trong quy định hiện hành. Trên cơ sở phân tích một số bản án thực tiễn, tác giả kiến nghị tăng cường đào tạo, hướng dẫn áp dụng án lệ và hoàn thiện cơ chế đánh giá chứng cứ nhằm bảo đảm công lý.

Bài viết “Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh” của Nguyễn Trọng Tuân, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật* Kỳ 2 (Số 403), tháng 4/2024. Bài viết phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, qua đó đề xuất hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này. Tác giả khái quát khái niệm, thẩm quyền và thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai 2013, đồng thời chỉ ra những điều chỉnh mới trong Luật Đất đai 2024. Trên thực tiễn, tranh chấp đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh gia tăng cả về số lượng lẫn tính chất phức tạp, chiếm tỷ lệ cao trong các vụ án dân sự. Các vấn đề nổi bật gồm: khó khăn trong xác định đất “không có tranh chấp”, vướng mắc về sở hữu chung, sự lúng túng trong áp dụng nguyên tắc thẩm quyền theo lãnh thổ. Bài viết cũng chỉ ra bất cập từ việc mở rộng thẩm quyền Tòa án, quy định hòa giải không bắt buộc, cùng hạn chế về nhân lực và cơ sở dữ liệu. Từ đó, nhóm tác giả kiến nghị: (i) điều chỉnh phạm vi thẩm quyền Tòa án đối với loại tranh chấp chưa có giấy tờ đất; (ii) hoàn thiện thủ tục hòa giải tại cơ sở; (iii) quy định rõ ràng hơn về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, nhất là đối với các vụ việc liên quan thừa kế và hợp đồng dân sự.

Ngoài ra, có thể kể đến các công trình *Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận có hiệu lực hay không* của Hoàng

Tuyệt đăng trên Tạp chí Kiểm sát số 7/2023; *Kinh nghiệm rút ra từ việc giải quyết vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* của Trần Đăng Hưng đăng trên Tạp chí Kiểm sát số 15/2022; *Quyền chuyển nhượng của các thành viên đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo pháp luật Việt Nam và các kiến nghị hoàn thiện* của Nguyễn Trường Thọ đăng trên Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ: Khoa học - Kinh tế - Luật và Khoa học Quản lý (ĐHQG TP. Hồ Chí Minh) số 2/2022; *Vướng mắc trong xác định tiền tạm ứng chi phí tố tụng để xem xét, thẩm định tại chỗ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* của Lê Thanh Bình đăng trên Tạp chí Kiểm sát số 17/2021; *UBND xã Ea Nuol phải là bị đơn mới đúng* của Tạ Quang Tòng đăng trên Tạp chí Luật sư Việt Nam số 9/2015;...

Đối với khu vực ĐBSCL, đã có một số công trình nghiên cứu liên quan đến giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án. Có thể kể đến công trình của các tác giả sau:

Bài viết “*Giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của Nguyễn Văn Cường, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 17 (2017). Bài viết phân tích những khó khăn của Tòa án khi giải quyết tranh chấp đất đai, đặc biệt là các vụ việc tại ĐBSCL. Điểm nổi bật là tình trạng hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay và sự thiếu thống nhất của hồ sơ địa chính qua các thời kỳ. Công trình chỉ ra nguyên nhân dẫn đến tỷ lệ án bị hủy, sửa cao, từ đó nhấn mạnh vai trò của việc hoàn thiện cơ sở pháp lý về chứng cứ đất đai.

Bài viết “*Thực trạng tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết*” của Nguyễn Thị Hồng Nhung, Trần Minh Hải (2019), *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, số chuyên đề Khoa học Xã hội 2019. Các tác giả đã khảo sát thực trạng tại TAND tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2015-2018. Công trình có giá trị thực chứng cao, khi thống kê cụ thể loại tranh chấp phổ biến (ranh giới thửa đất, thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán vô hiệu). Nghiên cứu nhấn mạnh tỷ lệ hòa giải thành còn thấp và đề xuất tăng cường kỹ năng hòa giải, thẩm định tại chỗ và phối hợp giữa Tòa án với cơ quan tài nguyên môi trường.

Bài viết “*Tranh chấp đất ở vùng ven biển ĐBSCL trong bối cảnh biến đổi khí hậu*” của Phạm Văn Hùng, *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, tập 57 (2021). Công trình đặt vấn đề tranh chấp đất trong bối cảnh biến đổi khí hậu và sạt lở bờ biển, bờ sông. Đây là công trình tiên phong khi gắn giải quyết tranh chấp với các yếu tố môi trường - sinh thái đặc thù của ĐBSCL. Tác giả chỉ ra khoảng trống pháp lý trong cơ chế bồi thường, tái định cư và hỗ trợ sinh kế lâu dài cho người dân di dời vì thiên tai.

Bài viết “*Ứng dụng dữ liệu địa chính số trong giải quyết tranh chấp đất ở tại Tòa án khu vực ĐBSCL*” của Nguyễn Thị Kim Oanh, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 2 (2023). Nội dung bài viết phân tích việc ứng dụng GIS, bản đồ VN-2000 trong xét xử tranh chấp ranh giới đất. Tác giả nhấn mạnh xu hướng chuyển đổi số với việc ứng dụng dữ liệu địa chính số và bản đồ VN-2000 trong xét xử tranh chấp ranh giới. Bài viết chứng minh khi có công cụ số, thời gian giải quyết vụ án được rút ngắn, độ chính xác cao hơn, song vẫn tồn tại khó khăn về hạ tầng và cập nhật dữ liệu không đồng đều giữa các tỉnh.

Các công trình này đã tiếp cận vấn đề giải quyết tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL từ các khía cạnh pháp lý, thực chứng, quản trị và công nghệ. Điểm chung là khẳng định tính phức tạp và đặc thù của khu vực, đồng thời đề xuất giải pháp cải cách pháp luật, tăng cường hòa giải, nâng cao chất lượng dữ liệu địa chính và lồng ghép yếu tố biến đổi khí hậu. Tuy nhiên, các công trình vẫn còn thiếu một nghiên cứu liên ngành toàn diện, kết nối quản lý đất đai, pháp lý, xã hội và môi trường để tạo nền tảng cho mô hình giải quyết tranh chấp bền vững hơn.

1.2. MỘT SỐ NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU TRONG LUẬN ÁN

1.2.1. Nhận xét, đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình liên quan đề tài

Qua tổng quan hệ thống các công trình đã được công bố, có thể khái quát kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài đã giải quyết, làm rõ được các vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, cơ sở lý luận chung về áp dụng pháp luật và xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân đã được xây dựng vững chắc. Các nghiên cứu cả ở quốc tế và

Việt Nam đã định hình một cách toàn diện và tương đối thống nhất về lý luận ADPL. Các học giả quốc tế đã đưa ra các mô hình và quy trình ADPL kinh điển, từ việc tái hiện sự thật khách quan, lựa chọn quy phạm, giải thích pháp luật đến ban hành quyết định. Tại Việt Nam, các giáo trình, sách chuyên khảo của các trường luật lớn và các tác giả uy tín đã tiếp thu, kế thừa và phát triển các lý thuyết này, khẳng định ADPL là hoạt động mang tính quyền lực nhà nước nhằm cá biệt hóa quy phạm pháp luật vào từng trường hợp cụ thể.

Tương tự, lĩnh vực xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự cũng được nghiên cứu sâu. Các công trình so sánh pháp luật của Hoa Kỳ, Pháp, Trung Quốc đã làm rõ các mô hình phúc thẩm khác nhau, từ việc xem xét lại cả sự thật và pháp luật đến việc chỉ kiểm soát tính hợp pháp của bản án. Tại Việt Nam, các công trình nghiên cứu đã phân tích chi tiết từng điều luật, làm rõ các vấn đề nghiệp vụ như phạm vi xét xử, quyền hạn của Hội đồng xét xử. Nhiều bài viết trên các tạp chí chuyên ngành đã đi sâu vào các "điểm nóng" thực tiễn như sự thiếu nhất quán trong việc xác định phạm vi xét xử phúc thẩm, sự lúng túng khi phân biệt giữa căn cứ sửa án và hủy án, hay mối quan hệ giữa quyền kháng nghị của Viện kiểm sát và giới hạn xét xử của Tòa án.

Thứ hai, Thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ và những bất cập mang tính hệ thống đã được nhận diện rõ. Các nghiên cứu về tranh chấp đất đai ở Việt Nam đã chỉ ra một cách nhất quán các vướng mắc cốt lõi. Nổi bật là sự chồng chéo, thiếu thống nhất về thẩm quyền giải quyết giữa Tòa án và cơ quan hành chính (Ủy ban nhân dân). Các tác giả đã phân tích sâu các khó khăn trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, đặc biệt là các giấy tờ về nguồn gốc đất qua nhiều thời kỳ lịch sử. Các nghiên cứu cũng nhấn mạnh trở ngại từ sự thiếu hợp tác của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc cung cấp tài liệu, hồ sơ địa chính, gây kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Thứ ba, Đặc thù của tranh chấp đất đai tại khu vực ĐBSCL đã bước đầu được ghi nhận. Một số nghiên cứu đã tập trung vào bối cảnh đặc thù của ĐBSCL. Các tác giả đã chỉ ra các vấn đề nổi cộm như tình trạng phổ biến của hợp đồng chuyển nhượng bằng “giấy tay”, hồ sơ địa chính thiếu nhất quán và tỷ lệ hòa giải thành còn thấp. Đáng chú ý, có nghiên cứu đã tiên phong đặt tranh chấp đất đai

trong bối cảnh biến đổi khí hậu, cho thấy một khoảng trống pháp lý trong cơ chế giải quyết tranh chấp và bồi thường cho người dân bị ảnh hưởng. Xu hướng ứng dụng công nghệ số trong việc xác định ranh giới đất cũng đã được đề cập, mở ra một hướng đi mới cho việc giải quyết tranh chấp.

1.2.2. Những vấn đề đặt ra cần tiếp tục nghiên cứu

Mặc dù nền tảng nghiên cứu đã có, sự kết nối giữa các mảng kiến thức này vẫn còn rời rạc, thiếu tính hệ thống. Hầu hết các công trình hoặc tập trung vào lý luận ADPL nói chung, ADPL trong một số lĩnh vực cụ thể, hoặc phân tích thực tiễn xét xử phúc thẩm nói chung, hoặc chỉ ra đặc thù tranh chấp đất đai ở ĐBSCL. “Khoảng trống” lớn nhất chính là sự thiếu vắng một công trình nghiên cứu chuyên sâu, mang tính tổng hợp, phân tích cụ thể quá trình ADPL của Tòa án cấp phúc thẩm trong xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại môi trường đặc thù của vùng ĐBSCL. Từ đó, các vấn đề sau cần được tiếp tục nghiên cứu:

Thứ nhất, cần nghiên cứu hệ thống hóa cơ sở lý luận của ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL, các đặc trưng, những yếu tố mới, yếu tố đặc thù ảnh hưởng đến hoạt động này.

Thứ hai, nghiên cứu sâu về thực tiễn quá trình ADPL của Hội đồng xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL và những yếu tố thực tiễn ảnh hưởng đến chất lượng ADPL trong xét xử.

Lý thuyết đã chỉ ra các bước của quy trình ADPL, nhưng quá trình thực tiễn của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm khi đối mặt với một vụ án tranh chấp QSDĐ phức tạp tại ĐBSCL diễn ra như thế nào (ưu tiên, lựa chọn và đánh giá các loại chứng cứ; diễn giải và áp dụng các quy định pháp luật đất đai, pháp luật tố tụng...). Cần có những nghiên cứu định tính, thông qua phân tích các bản án phúc thẩm điển hình, để trả lời các câu hỏi nhiều nghiên cứu đã chỉ ra sự thiếu hợp tác của cơ quan hành chính, nhưng chưa làm rõ cơ chế tác động của nó đến phán quyết phúc thẩm. Cần nghiên cứu ảnh hưởng của mối quan hệ phối hợp liên ngành (Tòa án - Viện kiểm sát - Cơ quan Tài nguyên và Môi trường - Cơ quan Thi hành án) ở các tỉnh ĐBSCL đến chất lượng xét xử phúc thẩm.

Thứ ba, cần nghiên cứu đánh giá chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL.

Những vấn đề này chưa được các công trình nghiên cứu, đề cập. Do đó, cần tiếp tục nghiên cứu, phân tích các số liệu báo cáo thực tiễn nghiên cứu đánh giá chất lượng ADPL trong xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL. Làm rõ các vấn đề về tổ chức bộ máy, về đội ngũ cán bộ và các yếu tố mới, các yếu tố đặc thù về văn hóa vùng ĐBSCL ảnh hưởng đến chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ. Trên cơ sở đó nghiên cứu, đề xuất những giải pháp, khuyến nghị cấp cụ thể, chi tiết gắn với điều kiện thực tiễn của vùng ĐBSCL.

1.3. GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU VÀ CÂU HỎI NGHIÊN CỨU

1.3.1. Giả thuyết nghiên cứu

Trên cơ sở tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đề tài, luận án đặt ra giả thuyết nghiên cứu sau:

Chất lượng và tính thống nhất trong hoạt động ADPL của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL khi xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất hiện nay còn tồn tại nhiều hạn chế, bất cập và chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn. Tình trạng này là hệ quả tổng hợp của ba nhóm nguyên nhân chính:

Thứ nhất, sự chưa hoàn thiện của hệ thống pháp luật và lý luận về áp dụng pháp luật trong XXPT của TAND cấp tỉnh: Các quy định trong pháp luật nội dung (Luật Đất đai và các văn bản liên quan) và pháp luật hình thức (BLTTDS) còn tồn tại những điểm chồng chéo, mâu thuẫn và thiếu các hướng dẫn cụ thể, gây khó khăn trong việc áp dụng thống nhất. Lý luận về áp dụng pháp luật trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vẫn chưa hoàn thiện cần tiếp tục phải được nghiên cứu làm rõ.

Thứ hai, những vướng mắc trong hoạt động thực tiễn: Năng lực ADPL của đội ngũ thẩm phán còn chưa đồng đều; hoạt động thu thập, đánh giá chứng cứ (đặc biệt là chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất) gặp nhiều trở ngại; sự phối hợp giữa TAND với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai còn thiếu hiệu quả, thường xuyên bị chậm trễ hoặc không đầy đủ.

Thứ ba, sự tác động của các yếu tố đặc thù khu vực: Bối cảnh lịch sử quản lý đất đai phức tạp qua nhiều thời kỳ, các tập quán canh tác riêng biệt và các vấn đề kinh tế - xã hội đặc thù của vùng ĐBSCL đã tạo ra những loại tranh chấp có tính chất phức tạp cao, vượt ra ngoài các khuôn khổ pháp lý thông thường.

Do đó, việc đề xuất một hệ thống các giải pháp đồng bộ, vừa tập trung hoàn thiện khung pháp lý, vừa nâng cao năng lực thực thi của các chủ thể tổ tụng và có tính đến các yếu tố đặc thù của địa phương, sẽ là điều kiện tiên quyết để cải thiện căn bản chất lượng và hiệu quả của hoạt động xét xử này.

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu

Câu hỏi tổng quát: “*Làm thế nào để nâng cao chất lượng và bảo đảm tính thống nhất trong hoạt động áp dụng pháp luật khi xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL trong bối cảnh hiện nay?*”.

Các câu hỏi cụ thể:

Câu hỏi 1: Cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh là gì và những yếu tố đặc thù về kinh tế, xã hội, lịch sử của khu vực ĐBSCL tác động đến cơ sở lý luận này như thế nào?

Câu hỏi 2: Thực trạng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL trong giai đoạn từ 2014 đến nay diễn ra như thế nào? Những kết quả đạt được, hạn chế, bất cập và nguyên nhân khách quan, chủ quan của thực trạng đó là gì?

Câu hỏi 3: Trong bối cảnh mới của đất nước và khu vực, cần đề xuất những quan điểm và hệ thống giải pháp nào có tính khả thi để hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh tại khu vực ĐBSCL?

Tiểu kết chương 1

Thời gian qua đã có những công trình nghiên cứu trong và ngoài nước về pháp luật và ADPL về đất đai ở Việt Nam. Các công trình trên đã làm rõ những khía cạnh lý luận và thực tiễn then chốt trong xét xử phúc thẩm, bao gồm phạm vi xét xử, quyền kháng cáo, kháng nghị, thẩm quyền của Hội đồng xét xử, quyền của

Viện kiểm sát và quy trình đình chỉ. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc trong thực tiễn áp dụng, đặc biệt là trong thủ tục rút kháng cáo, xét xử các vụ án dân sự và thẩm quyền xử lý tình huống đặc biệt (như giám định tâm thần). Kết quả nghiên cứu của các công trình này tiếp tục được tác giả luận án này khai thác nhằm xây dựng cơ sở lý luận về ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh.

Luận án “*Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam*” không trùng lặp với các công trình nghiên cứu được công bố đến thời điểm hiện nay. Để làm rõ những vấn đề bỏ ngỏ, luận án phải tập trung trả lời ba câu hỏi: (1) Áp dụng pháp luật để xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh gồm những nội dung nào? Các yếu tố nào ảnh hưởng đến chất lượng ADPL để xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh?; (2) Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL gặp những thuận lợi và khó khăn gì? những khó khăn đó xuất phát từ đâu?; (3) Để nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL cần giải quyết các nội dung nào?

Chương 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH

2.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM VÀ VAI TRÒ CỦA ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH

2.1.1. Khái niệm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

2.1.1.1. *Khái niệm quyền sử dụng đất*

Đất đai là một bộ phận không thể tách rời với lãnh thổ quốc gia. Ngoài ý nghĩa là cơ sở vật chất thì lãnh thổ còn có ý nghĩa đối với việc tồn tại và duy trì một ranh giới quyền lực nhà nước trong một cộng đồng dân cư nhất định. Không chỉ có vậy, đối với con người, nếu được khai thác, sử dụng hợp lý, đất đai là một tài nguyên vô tận, trở thành một loại tư liệu sản xuất có giới hạn về không gian, diện tích nhưng vô hạn về thời gian sử dụng và khả năng sinh lời. Chính bởi vậy, nhằm đảm bảo cho việc quản lý và khai thác tối đa các lợi ích mà đất đai mang lại cho con người, pháp luật của nước ta cũng có những quy định chặt chẽ về quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình nhằm xác lập cho những người trực tiếp sử dụng đất những quyền và lợi ích nhất định, tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho người sử dụng đất phát huy năng lực tự chủ trong quá trình sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất trong trường hợp này là một trong ba quyền năng của quyền sở hữu đó là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai theo cách tiếp cận truyền thống từ Cổ luật La Mã về quyền sở hữu tài sản. Theo đó, khi một tài sản được xác định thuộc quyền sở hữu của ai thì người đó có quyền được chi phối đối với tài sản đó theo cách riêng của mình để thỏa mãn cho nhu cầu của họ. Việc tiến hành khai thác, sử dụng tài sản nhằm để hưởng thụ những giá trị do tài sản đó mang lại là một trong những cách thức chi phối của người có quyền sở hữu tài sản, miễn sao quá trình thực hiện quyền sử dụng tài sản phục vụ cho lợi ích của mình phải không được vượt ra khỏi phạm vi pháp luật quy định.

Với ý nghĩa đó, quyền sử dụng tài sản là một trong những cách thức thực hiện quyền sở hữu tài sản. Pháp luật Việt Nam cũng tiếp cận quyền sở hữu tài sản từ quan điểm gốc rễ này. Cụ thể, Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015 cũng đã ra khái niệm về quyền sở hữu: “*Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật*”. Từ cơ sở pháp lý nền tảng nêu trên hoàn toàn cho phép chúng ta có cách tiếp cận đối với quyền sở hữu, quyền sử dụng của những tài sản cụ thể (trong đó có tài sản là đất đai) một cách tương tự. Theo đó, người có quyền sở hữu đối với tài sản là đất đai cũng có ba quyền năng quan trọng: quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai và quyền định đoạt đất đai. Trong các quyền năng cơ bản nêu trên của chủ sở hữu đối với đất đai thì quyền có vai trò quan trọng và ý nghĩa quyết định trong việc chuyển hóa đất đai từ một tài sản tự nhiên thuần túy và ở dạng “*tiềm năng*”, “*nguyên thủy*” trở thành tài sản có giá trị và giá trị sử dụng cụ thể để đáp ứng cho nhu cầu của con người và sự phát triển của xã hội, quyền có vai trò thực hiện hóa ý đồ của chủ sở hữu đất đai, làm cho đất đai có giá trị về mặt kinh tế đó là quyền sử dụng đất.

Khi xem xét và tiếp cận quyền sử dụng đất trong mối quan hệ với quyền sở hữu đất đai cho chúng ta thấy, quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu và bị chi phối bởi quyền sở hữu đối với đất đai. Ở các nước duy trì chế độ sở hữu tư nhân về đất đai thì quyền sử dụng đất là một quyền năng của quyền sở hữu và không tách rời quyền sở hữu. Người có quyền sử dụng đất cũng đồng thời là người có quyền sở hữu chính mảnh đất đó. Trong quá trình sử dụng đất và thực hiện các quyền đối với đất, họ cũng đồng thời là người có quyền quyết định số phận pháp lý đối với mảnh đất thuộc quyền sở hữu của mình. Khác với các nước thực hiện quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai nêu trên, ở các nước duy trì chế độ sở hữu Nhà nước hay chế độ sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu thì quyền sử dụng đất được tiếp cận có phần khác biệt hơn. Theo đó, quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không là phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của

Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không là dựa trên cơ sở sự chuyển giao hoặc cho phép của Nhà nước mới có được. Tuy nhiên, trong quá trình khai thác và sử dụng đất ấy, quyền sử dụng đất của mỗi chủ thể lại mang tính độc lập tương đối, chúng được thoát ly ra khỏi quyền sở hữu và trở thành một chế định độc lập trong quan hệ với Nhà nước và chủ thể khác, người có quyền sử dụng đất được Nhà nước xác lập có quyền chủ động khai thác và sử dụng cho các nhu cầu và mục đích khác nhau.

Theo từ điển giải thích Luật học thì: “Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản” [50, tr.655]. Còn Quyền sử dụng đất là “Quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ các chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho,,từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất” [50, tr.655].

Còn theo từ điển giải thích Luật học thì: “*Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất*” [6]. Định nghĩa này xác định quyền sử dụng đất của Nhà nước không được thực hiện trực tiếp bởi Nhà nước mà gián tiếp thực hiện qua chủ thể là người sử dụng đất, là người được Nhà nước cho phép sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý khác nhau và trao cho họ những quyền và nghĩa vụ pháp lý cụ thể trong quá trình khai thác quyền sử dụng đất.. Và như vậy, những giá trị và khả năng sinh lợi của đất, những thuộc tính có ích trên từng mảnh đất và ở phạm vi toàn bộ đất đai của quốc gia có được khai thác và sử dụng có hiệu quả hay không là tùy thuộc vào Người sử dụng đất - người trực tiếp thực hiện quyền sử dụng đất theo ý đồ của Nhà nước. Tuy nhiên, không phải bất kỳ chủ thể nào cũng có thể trở thành chủ thể sử dụng đất, cũng đương nhiên có quyền sử dụng đất, mà quyền đó phụ thuộc vào sự cho phép của Nhà nước với tư cách là

chủ sở hữu. Đến đây có thể thấy rằng quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc (nếu xem xét chúng với ý nghĩa một trong ba quyền năng của chủ sở hữu) và vừa mang tính độc lập (nếu xem xét chúng với ý nghĩa là quyền khai thác trực tiếp các giá trị của đất của từng chủ thể sử dụng đất cụ thể). Tuy không đồng nhất giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất nhưng quyền sở hữu đất đai được chủ sở hữu đất đai chuyển giao cho người sử dụng đất thực hiện và trở thành một loại quyền tài sản thuộc về người sử dụng đất [7]. Về điểm này, các chuyên gia cho rằng: “Phải thừa nhận quyền sử dụng đất của cá nhân và tổ chức là quyền tài sản tư, cần được Nhà nước tôn trọng và bảo hộ. Điều đó không có nghĩa là phải thay đổi sở hữu về đất đai. Sáng tạo ra khái niệm quyền sử dụng đất cả người Việt Nam và người Trung Quốc dường như đã tạo ra một khái niệm sở hữu kép, một khái niệm sở hữu đa tầng: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, song quyền sử dụng đất lại thuộc về cá nhân hoặc tổ chức” [8, tr.64].

Như vậy, chủ thể thực hiện QSDĐ với tư cách là chủ thể sử dụng đất chứ không phải với tư cách chủ sở hữu. Với tư cách là người đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai thông qua các quyền năng được pháp luật ghi nhận và đảm bảo thực hiện, đó là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Tuy nhiên, không phải tự bản thân nhà nước trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai để khai thác những thuộc tính vốn có của đất mà Nhà nước giao cho NSDD sử dụng tức là giao cho NSDD một trong 3 quyền năng của mình đó là QSDĐ. Nằm trong tay QSDĐ diện tích đất mà nhà nước giao cho, bên cạnh QSDĐ ổn định, lâu dài, NSDD còn được thực hiện các giao dịch QSDĐ của mình như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn,... bằng giá trị QSDĐ nhằm đảm bảo quyền lợi thiết thực cho mình. Để đảm bảo các quyền trên của NSDD được thực hiện trên thực tế, pháp luật nước ta cũng xác lập tiền đề và điều kiện để QSDĐ của mỗi người dân được đảm bảo. Từ đây, chế định về QSDĐ được hình thành.

Từ những phân tích trên ta có khái niệm: *Quyền sử dụng đất là quyền chỉ những khả năng của một chủ thể được khai thác và hưởng những lợi ích khi sử dụng đất để phục vụ cho các nhu cầu khác nhau của đời sống xã hội. Những quyền này được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế.*

2.1.1.2. Khái niệm, đặc điểm và phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất

a. Khái niệm tranh chấp quyền sử dụng đất:

Theo giải thích của Từ điển tiếng Việt thì tranh chấp nói chung được hiểu là việc “Giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào” [9, tr.989]; theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “Tranh chấp: 1. Giành giật, giằng co nhau cái không rõ thuộc về bên nào. 2. Bất đồng, trái ngược nhau” [10, tr.808].

Trong đời sống xã hội có nhiều loại tranh chấp khác nhau, tùy theo loại tranh chấp mà có các khái niệm khác nhau như: Tranh chấp dân sự có thể hiểu là những mâu thuẫn, bất hoà về quyền và nghĩa vụ hợp pháp giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật dân sự. Tranh chấp kinh doanh là những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột giữa những chủ thể kinh doanh với nhau trong các hoạt động kinh doanh... Tiếp cận ở góc độ pháp lý thì tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên về việc thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng [6]. Đối với tranh chấp QSDĐ, khái niệm có thể được tiếp cận từ hai góc độ sau:

Thứ nhất, dưới góc độ pháp luật thực định

Pháp luật đất đai Việt Nam qua các thời kỳ đã có những định nghĩa khác nhau, phản ánh sự phát triển trong nhận thức và quản lý của nhà nước.

Theo khoản 24 Điều 3 của Luật Đất đai 2013: “*tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”; Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể hơn: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*” (Khoản 43, Điều 3). Đây là một định nghĩa mang tính khái quát cao, được coi là nền tảng pháp lý chính thức để xác định một vụ việc có phải là tranh chấp đất đai hay không. Phân tích sâu hơn định nghĩa này, chúng ta có thể rút ra các yếu tố cấu thành cốt lõi sau:

- *Chủ thể của tranh chấp*: Chủ thể tham gia vào tranh chấp là "hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai". Các bên này có thể là cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Điều quan trọng là tại thời điểm phát sinh tranh chấp,

họ đều cho rằng mình có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến QSDĐ đang có mâu thuẫn.

- *Đối tượng của tranh chấp*: Đối tượng trực tiếp của tranh chấp là “quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất”. Đây là điểm mấu chốt để phân biệt tranh chấp đất đai với các tranh chấp khác có liên quan đến đất đai (như tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ, tranh chấp về thừa kế tài sản là QSDĐ). Cụ thể, các bên mâu thuẫn với nhau về việc ai là người có QSDĐ hợp pháp đối với một thửa đất nhất định, hoặc tranh chấp về phạm vi, ranh giới của thửa đất đó. Nó bao gồm cả quyền (quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt trong giới hạn pháp luật) và nghĩa vụ (nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, bảo vệ môi trường...).

- *Bản chất của tranh chấp*: Bản chất của nó là sự mâu thuẫn, xung đột, bất đồng ý kiến giữa các chủ thể về quyền và nghĩa vụ liên quan đến một hoặc nhiều thửa đất cụ thể. Sự bất đồng này không thể tự hòa giải và đòi hỏi phải có sự can thiệp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân hoặc Tòa án nhân dân) để giải quyết.

Tuy nhiên, định nghĩa trong Luật Đất đai 2013 vẫn còn khá rộng và đôi khi chưa phân định rõ ràng với các tranh chấp về tài sản gắn liền với đất. Trong thực tiễn xét xử, các văn bản dưới luật và án lệ đã góp phần làm rõ hơn khái niệm này. Ví dụ, Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn chi tiết cách xác định các loại tranh chấp, trong đó có tranh chấp "ai là người có quyền sử dụng đất".

Thứ hai, dưới góc độ Khoa học pháp lý

Từ góc độ lý luận, hiện nay có hai thuật ngữ “tranh chấp đất đai” và “tranh chấp QSDĐ” được nhìn nhận sâu sắc và đa chiều hơn. Các nhà khoa học pháp lý không chỉ dừng lại ở việc mô tả các yếu tố cấu thành mà còn phân tích bản chất kinh tế - xã hội của khái niệm này.

- Đối với khái niệm “tranh chấp đất đai”

Các nhà khoa học pháp lý đã đưa ra định nghĩa về TCĐĐ như sau: “TCĐĐ là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai” [7]. Theo quan điểm này thì TCĐĐ là một khái niệm có nội hàm tương đối rộng, trong đó: các

chủ thể tham gia quan hệ tranh chấp là các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai bao gồm Nhà nước và người sử dụng đất; đối tượng của TCĐĐ là tất cả những xung đột về lợi ích, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể là Nhà nước và người sử dụng đất.

Theo đó, tất cả các giao dịch dân sự giữa các chủ thể mà đối tượng của giao dịch đó là đất đai, quyền và nghĩa vụ về đất đều được hiểu là quan hệ đất đai. Và theo cách hiểu này, các tranh chấp liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng về đất đai sẽ được hiểu là tranh chấp đất đai, chẳng hạn tranh chấp về nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hay tranh chấp về quyền yêu cầu trả công trong hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng đất... Rõ ràng, các tranh chấp dạng này là những tranh chấp dân sự thuần túy và thực tiễn các vụ việc này đều không được các cơ quan hành chính thụ lý mà được TAND thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Nhiều quan điểm đã đồng tình với cách hiểu rằng, tranh chấp đất đai là tranh chấp phát sinh giữa các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ trong quá trình quản lý và sử dụng đất [11, tr.tr.74]. Hơn nữa, các tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất của người sử dụng đất cũng đã từng được quy định cụ thể trong một số văn bản hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai với tên gọi là tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp đất đai một cách chung chung [12].

Còn theo quy định tại khoản 24 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 thì *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*. Nội hàm của cụm từ “tranh chấp đất đai” (tranh chấp về đất đai, tranh chấp liên quan đến đất đai) nói chung bao gồm cả tranh chấp giữa các đương sự với nhau (tranh chấp dân sự), tranh chấp giữa người sử dụng đất với Cơ quan hành chính nhà nước (tranh chấp hành chính) và các loại tranh chấp khác giữa các chủ thể khác nhau đã được Luật Đất đai quy định.

Như vậy, tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ đất đai trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai.

- Về khái niệm “tranh chấp quyền sử dụng đất”

Khoản 26, Điều 3 của Luật đất đai năm 2003 cũng sử dụng cụm từ “tranh chấp đất đai” với cùng nội hàm như quy định của Luật đất đai năm 2013 nhưng Điều 136 của Luật đất đai năm 2003 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất thì dùng cụm từ “tranh chấp về quyền sử dụng đất” và nội hàm của cụm từ này được thể hiện tại khoản 3 Điều 8 của Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ hai “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS như sau:

“Khi xác định điều kiện khởi kiện vụ án dân sự mà đối tượng khởi kiện là quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất thì phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 135 của Luật Đất đai.

b) Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì không phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục hoà giải theo quy định của BLTTDS” [48].

Việc phân chia hai dạng tranh chấp đất đai như hướng dẫn trên đây là từ những căn cứ sau:

- *Tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất* là loại tranh chấp đặc thù liên quan đến việc xác định chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp mà không phân biệt có tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đó hay không..

- *Tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất* bao gồm tranh chấp về tài sản gắn liền với đất nhưng không tranh chấp về việc ai là người có quyền sử

dụng đất; các tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; thừa kế quyền sử dụng đất; tranh chấp về việc chia tài sản của vợ chồng là quyền sử dụng đất... là những tranh chấp không liên quan đến việc xác định trực tiếp ai là người có quyền sử dụng đất

Các nhà nghiên cứu đã đưa ra khái niệm như sau: Tranh chấp quyền sử dụng đất có thể được hiểu là những xung đột, mâu thuẫn phát sinh giữa các chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai về việc xác định chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp đối với một thửa đất cụ thể, hoặc về phạm vi, nội dung các quyền và nghĩa vụ của họ liên quan đến việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt thửa đất đó, mà các bên không thể tự thỏa thuận được và cần đến sự giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.[49].

Khái niệm này mang các đặc trưng khoa học sau:

(i) *Khái niệm nhấn mạnh bản chất xung đột*: Các nhà khoa học sử dụng thuật ngữ “xung đột, mâu thuẫn” để thể hiện mức độ đối kháng về lợi ích giữa các bên, vượt qua ngưỡng bất đồng thông thường;

(ii) *Khái niệm này đã làm rõ đối tượng cốt lõi của tranh chấp*: Tập trung vào “việc xác định chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp” và “phạm vi, nội dung các quyền và nghĩa vụ”. Điều này phân biệt rõ với tranh chấp hợp đồng hay tranh chấp thừa kế mà trong đó QSDĐ chỉ là đối tượng của giao dịch hoặc di sản;

(iii) *Khái niệm đã bao hàm điều kiện phát sinh tranh chấp*: Theo đó khẳng định tình trạng “các bên không thể tự thỏa thuận được”, đây là điều kiện cần để một mâu thuẫn trở thành một tranh chấp pháp lý thực sự, cần đến sự can thiệp từ bên ngoài;

(iv) *Khái niệm đã chỉ rõ cơ chế giải quyết tranh chấp*: Đề cập đến vai trò của "cơ quan nhà nước có thẩm quyền" và "trình tự, thủ tục do pháp luật quy định", nhấn mạnh tính pháp lý và tính quyền lực nhà nước trong việc giải quyết các tranh chấp này.

Như vậy, bằng cách kết hợp cả hai cách tiếp cận trên, chúng ta có một cái nhìn toàn diện và chính xác về tranh chấp QSDĐ, vừa bám sát quy định pháp luật,

vừa có chiều sâu lý luận. Từ đó có thể hiểu một cách cụ thể như sau: Tranh chấp QSDĐ là những xung đột, mâu thuẫn giữa các chủ thể về việc xác định ai là người có QSDĐ hợp pháp đối với một thửa đất nhất định; hoặc các xung đột phát sinh trong quá trình các chủ thể thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đây là cách tiếp cận của luận án đối với khái niệm tranh chấp QSDĐ.

b. Đặc điểm tranh chấp quyền sử dụng đất:

Tranh chấp QSDĐ mang trong mình những đặc điểm pháp lý riêng biệt, xuất phát từ tính chất đặc thù của đất đai và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Cụ thể gồm:

Thứ nhất, tính phức tạp về chủ thể và quan hệ pháp luật

Đây là loại tranh chấp có sự đa dạng và phức tạp về chủ thể như tranh chấp QSDĐ. Chủ thể có thể là cá nhân, nhưng cũng có thể là hộ gia đình mà việc xác định đầy đủ thành viên có quyền là một thách thức. Chủ thể còn có thể là các tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo với những quy chế pháp lý khác nhau. Đặc biệt, trong nhiều vụ án, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai (như UBND các cấp, Văn phòng đăng ký đất đai) cũng có thể tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm cho quan hệ pháp luật trong vụ án trở nên đa chiều và phức tạp hơn.

Các bên tham gia tranh chấp không phải là chủ sở hữu đối với đất đai. Họ chỉ có quyền quản lý, sử dụng khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, hoặc nhận chuyển nhượng, thuê lại, được thừa kế quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giống như các tranh chấp khác, chủ thể của các tranh chấp đất đai có thể là các cá nhân; tổ chức; hộ gia đình; cộng đồng dân cư hay các đơn vị hành chính. Tuy nhiên, khác với các tranh chấp khác chủ thể của quan hệ tranh chấp đất đai không phải là chủ sở hữu của đối tượng bị tranh chấp.

Thứ hai, đối tượng tranh chấp là một loại tài sản đặc biệt

Đất đai là một tài sản đặc biệt, không thể di dời, có giá trị lớn và gắn liền với lịch sử, văn hóa, tình cảm của con người. Đặc điểm này chi phối toàn bộ quá trình giải quyết tranh chấp: (i) *Tài sản không thể di dời*: Điều này đòi hỏi mọi hoạt động xác minh, thẩm định, đo đạc đều phải tiến hành tại thực địa; (ii) *Tài sản có*

giá trị lớn và có xu hướng tăng: Lợi ích kinh tế to lớn khiến các bên tranh chấp thường không khoan nhượng, quyết liệt theo đuổi vụ kiện đến cùng, làm cho quá trình hòa giải trở nên khó khăn; (iii) *Tài sản gắn bó mật thiết với đời sống:* Đất đai thường là nơi ở, nơi sản xuất, thờ cúng... do đó, tranh chấp không chỉ mang màu sắc pháp lý mà còn nhuộm màu sắc xã hội và tình cảm sâu sắc, đôi khi là mâu thuẫn giữa những người thân trong gia đình, dòng họ, hàng xóm láng giềng.

Dưới góc độ pháp lý thì đối tượng của tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai; dưới góc độ kinh tế thì đối tượng của tranh chấp đất đai là tranh chấp, mâu thuẫn về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai” [13, tr.tr.2]. Vì thế, không thể có tranh chấp quyền sở hữu đất đai. Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và một số lợi ích vật chất khác phát sinh từ quyền quản lý, sử dụng một loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu toàn dân.

Thứ ba, sự phức tạp, gay gắt của tranh chấp

- Nguồn gốc đất đai và lịch sử sử dụng phức tạp

Quá trình hình thành và sử dụng đất ở Việt Nam trải qua nhiều giai đoạn lịch sử với sự thay đổi liên tục của chính sách, pháp luật về đất đai. Nguồn gốc đất có thể là do khai hoang, được tặng cho, thừa kế qua nhiều thế hệ, được giao, được cho thuê... mà không có giấy tờ hoặc giấy tờ không đầy đủ, không rõ ràng. Việc xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ (trước 1980, từ 1980 đến 1993, từ 1993 đến 2013 và từ 2013 đến nay) là một trong những công việc khó khăn nhất, đòi hỏi phải thu thập chứng cứ từ nhiều nguồn khác nhau (lưu trữ tại cơ quan nhà nước, lời khai nhân chứng lớn tuổi, các giấy tờ cũ...). Do đó, đất đai ở nước ta không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn có ý nghĩa về mặt chính trị và xã hội. Chính vì vậy, tranh chấp đất đai luôn luôn là vấn đề nhạy cảm, thu hút sự quan tâm của toàn xã hội, dễ bị kẻ xấu lợi dụng để gây điểm nóng.

- Tính chất gay gắt, phức tạp của tranh chấp

Do đất đai liên quan trực tiếp đến lợi ích của mọi thành viên trong xã hội nên tranh chấp đất đai xảy ra ảnh hưởng không chỉ các cá nhân mà còn cả các thành viên trong gia đình, dòng họ, cộng đồng dân cư... Tranh chấp đất đai còn

phản ánh phong tục, tập quán, nếp suy nghĩ, hành vi ứng xử không giống nhau của từng nhóm người, từng cộng đồng dân cư ở các vùng, miền khác nhau. Do đó, tính chất của tranh chấp đất đai rất phức tạp và thường là gay gắt, quyết liệt hơn các loại tranh chấp khác nên không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống kinh tế xã hội như: Tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên sự căng thẳng, mất đoàn kết, mất ổn định trong nội bộ nhân dân; làm cho những quy định của pháp luật đất đai cũng như những đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để; làm cho việc giải quyết gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Thứ tư, tính gắn kết chặt chẽ với hoạt động quản lý nhà nước

Do đất đai thuộc sở hữu toàn dân, mọi quá trình từ giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đều gắn liền với các quyết định hành chính của cơ quan nhà nước. Do đó, việc giải quyết tranh chấp QSDĐ không thể tách rời việc xem xét tính hợp pháp của các hồ sơ, tài liệu do cơ quan quản lý nhà nước ban hành và lưu trữ. Sự thiếu sót, sai phạm hoặc không hợp tác từ phía cơ quan quản lý (ví dụ: cung cấp hồ sơ chậm, hồ sơ thất lạc, thông tin không chính xác) là một trở ngại lớn, có thể làm kéo dài thời gian và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả giải quyết vụ án.

Một đặc điểm đặc thù chỉ có trong quan hệ đất đai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp dù không có quyền sở hữu nhưng vẫn có quyền định đoạt quyền sử dụng trong phạm vi quy định của pháp luật. Có thể gọi đây là “Quyền sở hữu hạn chế”, được Nhà nước - người đại diện chủ sở hữu trao cho người sử dụng đất. Do đó, tùy theo mối quan hệ giữa các bên trong quan hệ tranh chấp đất đai mà việc áp dụng pháp luật, thẩm quyền để giải quyết tranh chấp khác nhau. Ví dụ: Giải quyết tranh chấp bằng tòa án thì áp dụng pháp luật Dân sự, Kinh tế; Giải quyết tranh chấp bằng ủy ban thì áp dụng pháp luật Đất đai, Luật Hành chính

Thứ năm, sự đan xen giữa quan hệ pháp luật đất đai và các quan hệ pháp luật khác

Tranh chấp QSDĐ hiếm khi tồn tại một cách độc lập. Nó thường có sự đan xen, lồng ghép với các quan hệ pháp luật khác như dân sự, hôn nhân và gia đình,

thừa kế, hành chính. Chẳng hạn như: Tranh chấp QSDĐ có nguồn gốc từ việc đòi lại đất đã cho mượn, cho ở nhờ (quan hệ hợp đồng dân sự); Tranh chấp QSDĐ phát sinh khi phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn (quan hệ hôn nhân và gia đình); Tranh chấp giữa các đồng thừa kế về di sản là QSDĐ (quan hệ thừa kế); Tranh chấp liên quan đến việc cấp/thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ (có yếu tố của khiếu kiện hành chính). Sự đan xen này đòi hỏi người giải quyết tranh chấp phải có kiến thức pháp luật tổng hợp, áp dụng đồng thời nhiều văn bản quy phạm pháp luật thuộc các lĩnh vực khác nhau.

Trong điều kiện nền kinh tế thị trường như hiện nay, các tranh chấp đất đai trở nên rất đa dạng, bởi đất đai không chỉ đơn thuần là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng không thể thay thế mà nó đã trở thành một thứ hàng hoá đặc biệt. Do sự tác động của quy luật thị trường nên giá đất thường xuyên biến động, vì vậy việc quản lý và sử dụng đất không chỉ là việc khai thác giá trị quyền sử dụng đất mà còn cả phần giá trị sinh lời của nó.

c. Phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất:

Xuất phát từ yếu tố đất đai là một loại tài sản đặc biệt, không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp; căn cứ vào tính chất pháp lý và quan hệ pháp luật của tranh chấp đất đai, chúng ta có thể chia tranh chấp đất đai thành các loại sau:

Một là, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Là việc các bên tranh chấp trong quá trình thực hiện các giao dịch về đất đai. Loại tranh chấp này thường là do các bên thực hiện việc chuyển nhượng khi chưa có đầy đủ điều kiện pháp luật cho phép; Thực hiện không đúng hoặc không thực hiện đầy đủ các điều khoản quy định trong hợp đồng; Không tuân thủ các quy định của pháp luật trong khi giao dịch. Hiện nay đây là loại tranh chấp phổ biến và có số lượng nhiều nhất, mức độ phức tạp lớn nhất.

Hai là, các bên tranh chấp về ranh giới giữa những thửa đất được phép quản lý và sử dụng. Loại tranh chấp này thường là do các bên sử dụng đất không thoả thuận được với nhau hoặc là do một bên tự ý thay đổi ranh giới sử dụng trong quá trình đất đai được chuyển nhượng qua tay nhiều người, cho thuê, cho thuê lại, cũng có thể là do sai sót từ phía cơ quan nhà nước trong quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ba là, tranh chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ thừa kế. Loại tranh chấp này phát sinh trong trường hợp người chết có quyền sử dụng đất đai nhưng khi chết không để lại di chúc hoặc có để lại di chúc nhưng di chúc không hợp pháp một phần hay toàn bộ mà các đồng thừa kế lại không tự thoả thuận được với nhau nên khởi kiện ra toà. Loại tranh chấp này có trường hợp có tài sản gắn liền với đất, có trường hợp trên đất tranh chấp không có tài sản.

Bốn là, tranh chấp quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn. Quyền sử dụng đất có được trong thời kỳ hôn nhân do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao đất, được tặng cho, khai hoang được Nhà nước thừa nhận hoặc được thừa kế. Khi ly hôn hai người không tự thoả thuận được với nhau nên phát sinh tranh chấp.

Năm là, tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất. Loại tranh chấp này phát sinh trong trường hợp trước đây người có quyền sử dụng đất đã cho mượn, cho thuê nhà đất, cho ở nhờ nhưng nay những người mượn, thuê, ở nhờ không chịu trả, hoặc do theo chính sách pháp luật của Nhà nước đất đã được chia, cấp cho người khác nên nay họ khởi kiện để đòi lại, hoặc đất đã được tặng cho nhưng nay vì nhiều lý do khác nhau, người đã tặng cho đòi lại đất...

Sáu là, tranh chấp giữa các đơn vị hành chính cấp tỉnh, huyện, xã với nhau. Đây thường là những tranh chấp diễn ra ở các khu vực có vị trí thuận lợi cho phát triển kinh tế địa phương nhưng tại đây sự phân chia ranh giới hành chính chưa rõ ràng dẫn đến tranh chấp phát sinh. Đây là tranh chấp giữa những người được Nhà nước giao quản lý đất đai.

Bảy là, tranh chấp do việc thực hiện quyền sử dụng đất bị cản trở. Loại tranh chấp này phát sinh khi một bên được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không thể sử dụng được do bị người khác cản trở.

Tám là, tranh chấp liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất. Thông thường đây là các tranh chấp liên quan đến mức độ và diện tích được bồi thường do người sử dụng đất không thoả mãn với mức bồi thường. Đây là tranh chấp giữa người đại diện chủ sở hữu (Nhà nước), người được giao quản lý với người sử dụng đất. Loại tranh chấp này cũng là loại tranh chấp điển hình và gay gắt.

Chín là, tranh chấp về mục đích sử dụng đất: Các tranh chấp này hiện nay cũng diễn ra khá phổ biến, đó là tranh chấp giữa việc sử dụng đất vào việc trồng lúa với việc dùng đất vào việc nuôi trồng thủy sản, giữa dùng đất trồng cây hàng năm với dùng đất trồng cây lâu năm, giữa sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất trồng cây lâu năm với đất thổ cư trong quá trình phân bổ và sử dụng đất. Đây là tranh chấp giữa người được Nhà nước giao quản lý với người được giao đất.

2.1.1.3. Khái niệm xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

Về mặt khoa học, nghiên cứu một cách hệ thống, chuyên sâu để xây dựng một khái niệm khoa học hoàn chỉnh về “*xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh*” cần phải hội tụ đủ ba yếu tố cấu thành: (1) bản chất pháp lý của hoạt động xét xử phúc thẩm, (2) tính đặc thù của đối tượng tranh chấp là QSDĐ và (3) vai trò, thẩm quyền của chủ thể xét xử là TAND cấp tỉnh. Vì vậy, để xây dựng được khái niệm tổng hợp, cần phải tiếp tục làm rõ các khái niệm bộ phận sau: “xét xử phúc thẩm” và “thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

- Khái niệm “Xét xử phúc thẩm” trong khoa học pháp lý tố tụng dân sự

Xét xử phúc thẩm là một chế định pháp lý quan trọng, thể hiện nguyên tắc hai cấp xét xử trong tố tụng dân sự Việt Nam. Về bản chất, đây không phải là việc xét xử lại vụ án từ đầu, mà là hoạt động của Tòa án cấp trên trực tiếp xem xét lại bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm khi có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Từ điển Luật học, phúc thẩm được hiểu là “việc Tòa án cấp trên trực tiếp xem xét lại bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị” [50]. Các nhà khoa học pháp lý cũng đưa ra nhiều định nghĩa tương đồng. cho rằng, xét xử phúc thẩm dân sự là “việc Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát để xem xét lại tính hợp pháp và tính có căn cứ của bản án, quyết định sơ thẩm hoặc những phần của bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị” [51].

Từ những tiếp cận trên, có thể rút ra các thuộc tính cơ bản của xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự:

Về chủ thể tiến hành: Là Tòa án cấp trên trực tiếp so với Tòa án đã ra bản án, quyết định sơ thẩm.

Về đối tượng xem xét: Là bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật. Đây là điểm khác biệt căn bản với thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm (xem xét lại bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật).

Về cơ sở phát sinh: Phải có kháng cáo của đương sự (hoặc người đại diện của họ) hoặc kháng nghị của Viện kiểm sát. Tòa án phúc thẩm không tự mình xem xét lại bản án sơ thẩm nếu không có các chủ thể này thực hiện quyền của mình.

Về phạm vi xem xét: Tòa án phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị. Tuy nhiên, Tòa có thể xem xét cả những phần không bị kháng cáo, kháng nghị nếu chúng có liên quan hoặc để đảm bảo tính toàn diện, khách quan của vụ án.

Về mục đích: Nhằm kiểm tra tính hợp pháp (việc tuân thủ pháp luật về tố tụng và nội dung) và tính có căn cứ (sự phù hợp giữa nhận định của Tòa án với các tình tiết khách quan của vụ án) của bản án, quyết định sơ thẩm. Qua đó, sửa chữa những sai lầm, thiếu sót của Tòa án cấp dưới, bảo vệ công lý, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

- Về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh trong việc xét xử phúc thẩm

Thẩm quyền của Tòa án là một phạm trù pháp lý xác định giới hạn quyền hạn của một Tòa án cụ thể trong việc giải quyết một vụ việc. Theo Luật Tổ chức Tòa án nhân dân 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2015) và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, TAND cấp tỉnh có thẩm quyền xét xử phúc thẩm các vụ việc mà bản án, quyết định sơ thẩm của TAND khu vực (trước đây là cấp huyện) chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị (Khoản 1 Điều 37 Luật Tổ chức TAND 2014).

Như vậy, đối với các vụ án tranh chấp QSDĐ, TAND cấp tỉnh đóng vai trò là Tòa án phúc thẩm đối với các bản án, quyết định do TAND cấp huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) đã xét xử sơ thẩm. Đây là con đường tố tụng phổ biến và chiếm tuyệt đại đa số các vụ án đất đai trong thực tiễn.

Trên cơ sở phân tích các khái niệm cấu thành, có thể đi đến việc xây dựng một khái niệm khoa học, toàn diện như sau: *Xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh là một giai đoạn tố tụng dân sự đặc thù, trong đó Tòa án nhân dân cấp tỉnh (cấp phúc thẩm) sử dụng quyền năng tư pháp của mình để xem xét lại tính hợp pháp và tính có căn cứ của bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm (Tòa án nhân dân cấp huyện nay là Tòa án nhân dân cấp khu vực) về giải quyết các xung đột pháp lý giữa các chủ thể trong việc xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất. Hoạt động này được tiến hành trên cơ sở kháng cáo của đương sự hoặc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, tuân thủ nghiêm ngặt các trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định, nhằm mục đích khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, lợi ích của Nhà nước và góp phần đảm bảo sự ổn định của các quan hệ về quyền sử dụng đất trong xã hội.*

Nội dung khái niệm này bao hàm yếu tố cốt lõi sau:

Thứ nhất, về chủ thể xét xử: Chủ thể duy nhất có thẩm quyền tiến hành hoạt động này là Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Đây là sự phân định thẩm quyền theo cấp xét xử, thể hiện vị trí của TAND cấp tỉnh trong hệ thống tư pháp, vừa là cấp sơ thẩm đối với một số vụ việc, vừa là cấp phúc thẩm đối với các vụ việc của TAND cấp huyện.

Thứ hai, về đối tượng của hoạt động xét xử: Đối tượng trực tiếp là bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật của TAND cấp huyện (nay là TAND cấp khu vực) về tranh chấp QSDĐ. Đối tượng gián tiếp chính là nội dung của tranh chấp QSDĐ đã được cấp sơ thẩm giải quyết.

Thứ ba, về bản chất pháp lý: Đây là một giai đoạn tố tụng dân sự, được điều chỉnh bởi các quy phạm của BLTTDS. Nó không phải là một thủ tục độc lập mà là một mắt xích trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tính “đặc thù” của nó thể hiện ở chỗ, ngoài việc áp dụng các quy định chung của tố tụng dân sự, hoạt động này còn đòi hỏi Thẩm phán, Hội đồng xét xử phải vận dụng sâu sắc và phức hợp hệ thống pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

Thứ tư, về nội dung của hoạt động xét xử: Nội dung cốt lõi là xem xét lại tính hợp pháp và tính có căn cứ của phán quyết sơ thẩm.

- *Tính hợp pháp* là việc xem xét Tòa án cấp sơ thẩm có tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng (về thụ lý, thu thập chứng cứ, thành phần hội đồng xét xử,...) và có áp dụng đúng các quy định của pháp luật nội dung (Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình,...) hay không.

- *Tính có căn cứ* là việc xem xét các nhận định, kết luận trong bản án sơ thẩm có phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án hay không. Đối với án đất đai, đây là một yêu cầu cực kỳ phức tạp, đòi hỏi việc đánh giá lại toàn bộ hệ thống chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tính pháp lý của các giấy tờ liên quan.

Thứ năm, về mục đích: Mục đích của hoạt động XXPT các tranh chấp QSDĐ mang tính đa tầng:

- *Mục đích trực tiếp:* Sửa chữa, khắc phục những sai lầm (nếu có) của bản án, quyết định sơ thẩm, đảm bảo cho phán quyết cuối cùng của Tòa án được chính xác, thuyết phục.

- *Mục đích sâu xa:* Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai, bảo vệ lợi ích của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

- *Mục đích xã hội:* Góp phần ổn định các quan hệ đất đai, vốn là nền tảng của các quan hệ xã hội khác; tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa và củng cố niềm tin của nhân dân vào công lý.

2.1.1.4. Khái niệm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

Pháp luật là một trong những quy phạm xã hội quan trọng, so với các quy phạm xã hội khác, quy phạm này có phạm vi điều chỉnh rộng và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, nên các quy tắc xử sự chung này phản ánh ý chí của đa số chủ thể trong xã hội thông qua “lăng kính” của nhà nước. Để đưa các nội dung quy tắc xử sự chung này vào cuộc sống, nhà nước thiết lập ra các cơ quan chuyên trách để triển khai thực hiện pháp luật. Pháp luật về xét xử nói chung

và XXPT nói riêng đối với các vụ án tranh chấp QSDĐ là các quy định của pháp luật dùng để điều chỉnh các quan hệ pháp luật về: (1) quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức về khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất; (2) quyền, nghĩa vụ giữa các bên trong XXPT vụ án tranh QSDĐ của TAND cấp tỉnh; (3) trình tự, thủ tục tiến hành XXPT vụ án tranh QSDĐ của TAND cấp tỉnh.

ADPL là một trong những hình thức thực hiện pháp luật do chủ thể pháp luật có thẩm quyền thực hiện nhằm chuyển hoá ý chí của nhà nước đã được luật hoá thành những hành vi cụ thể theo trình quy định pháp luật để ra quyết định quản lý nhà nước nhằm làm chấm dứt, thay đổi hay phát sinh sự kiện pháp lý. Thông thường, hoạt động này do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân, cơ quan được uỷ quyền thực hiện trên cơ sở quy định pháp luật nhằm tác động đến một quan hệ pháp luật cụ thể trong đời sống xã hội vì thế hoạt động này mang tính quyền lực, đơn phương của nhà nước và gắn liền với một tình huống pháp lý cụ thể. Áp dụng pháp luật vừa là một hình thức thực hiện pháp luật, vừa là một giai đoạn đặc thù của sự thực hiện pháp luật. Mục đích trực tiếp của ADPL là đảm bảo cho những QPPL được thực hiện trong thực tế đời sống. Thiếu sự đảm bảo này thì trong nhiều trường hợp, các QPPL không thể phát huy được hiệu lực trong hoạt động thực tế của các chủ thể pháp luật. Thực tế đã cho thấy có những trường hợp, nếu không có sự can thiệp của Nhà nước thì nhiều QPPL sẽ không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng. ADPL (còn gọi là áp dụng các QPPL) là việc cơ quan, cá nhân có thẩm quyền căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn để ban hành một quyết định cá biệt làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt một quan hệ pháp luật cụ thể. Ví dụ: bản án xét xử của HĐXX là một hình thức ADPL [16, tr.144].

Các nhà nghiên cứu lý luận chung về nhà nước và pháp luật cho rằng: “ADPL là một hoạt động tổ chức, mang tính quyền lực nhà nước của các cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền, nhằm thực hiện trong thực tế các quy phạm pháp luật trong tình huống cụ thể của cuộc sống” [17, tr.402-403]. Theo cách tiếp cận này, ADPL là các biện pháp cần thiết do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân, tổ chức được nhà nước uỷ quyền để tiến hành các hoạt động cụ thể: “(1) khi cần áp dụng các biện pháp cưỡng chế đối với những chủ thể có hành vi vi phạm pháp luật; (2) khi những quyền chủ thể và nghĩa vụ pháp lý cụ thể không mặc

nhiên phát sinh nếu thiếu sự can thiệp của nhà nước; (3) khi xảy ra tranh chấp về quyền chủ thể và nghĩa vụ pháp lý giữa các bên tham gia quan hệ pháp luật mà các bên đó không thể tự giải quyết được; (4) trong một số quan hệ pháp luật mà nhà nước thấy cần thiết phải tham gia để kiểm tra, giám sát hoạt động của các bên tham gia quan hệ đó, hoặc nhà nước xác nhận sự tồn tại hay không tồn tại một số sự việc, sự kiện thực tế” [17, 402-403]. Cũng theo hướng tiếp cận này, tác giả Nguyễn Minh Đoan và cộng sự (2019) cho rằng “ADPL là hình thức THPL, trong đó các chủ thể có thẩm quyền tổ chức cho các chủ thể pháp luật khác thực hiện những quy định của pháp luật hoặc tự mình căn cứ vào các quy định của pháp luật để tạo ra các quyết định làm phát sinh, thay đổi, đình chỉ hoặc chấm dứt những quan hệ pháp luật cụ thể” [18, tr.38-39].

Từ quan niệm của các chuyên gia pháp lý trên, *cho thấy áp dụng pháp luật là hoạt động quyền lực; được tiến hành theo những hình thức và trình tự, thủ tục chặt chẽ do pháp luật quy định; mang tính cá biệt, cụ thể đối với những quan hệ xã hội nhất định và là hoạt động đòi hỏi tính sáng tạo*. Thực chất đây là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cá nhân, tổ chức được Nhà nước trao quyền nhằm tổ chức cho các cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và các cá nhân khác thực thi các quy phạm pháp luật một cách đầy đủ, kịp thời, nghiêm chỉnh và thống nhất.

Xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh là một trong những thẩm quyền của TAND cấp tỉnh. Thực hiện thẩm quyền XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ, TAND cấp tỉnh có thẩm quyền xem xét, đánh giá, nhận định về kháng cáo, kháng nghị; các tình tiết của vụ án, vụ việc; căn cứ áp dụng pháp luật và việc xét xử, giải quyết vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp huyện. TAND cấp tỉnh có thẩm quyền chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị; giữ nguyên, hủy, sửa bản án, quyết định sơ thẩm; bảo vệ bản án, quyết định đã xét xử, giải quyết đúng pháp luật; khắc phục những sai sót và thực hiện thẩm quyền khác theo quy định của luật.

Từ phân tích trên có thể rút ra khái niệm như sau: *Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh là hoạt động xem xét, đánh giá, nhận định về kháng cáo, kháng nghị; các*

tình tiết của vụ án, vụ việc; căn cứ áp dụng pháp luật và việc xét xử, giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp sơ thẩm, từ đó chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị; giữ nguyên, hủy, sửa bản án, quyết định sơ thẩm; bảo vệ bản án, quyết định đã xét xử, giải quyết đúng pháp luật; khắc phục những sai sót và thực hiện thẩm quyền khác theo quy định của luật đối với bản án, quyết định xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp sơ thẩm.

2.1.2. Đặc điểm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

Thứ nhất, ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh là hoạt động mang tính tổ chức, tính quyền lực của Nhà nước.

Đây là hoạt động được thực hiện bởi Tòa án, là cơ quan xét xử của nước Cộng hoà XHCN Việt Nam, thực hiện quyền tư pháp, thông qua hoạt động của Thẩm phán, HĐXX trên cơ sở xác định tính có căn cứ, tính hợp pháp của những tình tiết, sự thật khách quan để đưa ra quyết định giải quyết vụ án, đảm bảo được khách quan, toàn diện và đúng pháp luật, nhằm cụ thể hóa những QPPL về tranh chấp đất đai để giải quyết các tranh chấp đất đai cụ thể dưới hình thức là bản án, quyết định. Như vậy, mục đích của ADPL trong lĩnh vực này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, góp phần ổn định trật tự, an toàn xã hội và củng cố mối đoàn kết trong nhân dân. TAND cấp tỉnh phải xác định đúng đắn nội dung, bản chất pháp lý của vụ việc. Trong từng trường hợp cụ thể, người có thẩm quyền phải tiến hành xác minh, xem xét, thu thập, kể cả việc áp dụng các biện pháp, hoạt động chuyên môn như: xem xét, thẩm định tại chỗ, trưng cầu giám định, áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời... để làm sáng tỏ những tình tiết, sự việc có liên quan. Khi xác minh, xem xét, thu thập phải đảm bảo khách quan, toàn diện và đầy đủ những tình tiết của vụ việc.

Thứ hai, ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh là hoạt động phải tuân thủ trình tự, thủ tục chặt chẽ.

Do việc ADPL trực tiếp làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một quan hệ pháp luật nên nó có thể rất phức tạp, đụng chạm đến quyền và lợi ích của nhiều chủ thể hoặc có đối tượng là tài sản giá trị lớn. Vì vậy, việc ADPL phải tuân theo

các trình tự, thủ tục rất chặt chẽ để bảo đảm việc ADPL đúng, chính xác. Hoạt động ADPL để giải quyết tranh chấp đất đai phải tuân thủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tương ứng với từng hoàn cảnh, điều kiện, tình tiết của vụ việc. Cơ quan ADPL căn cứ vào pháp luật hiện hành để lựa chọn QPPL về tranh chấp đất đai phù hợp tại thời điểm xảy ra sự việc cần áp dụng. Nếu các văn bản QPPL có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn.

Thứ ba, hoạt động ADPL mang tính cá biệt đối với các tranh chấp liên quan đến tranh chấp QSDĐ trong quan hệ xã hội.

Tùy thuộc vào bản chất của vấn đề, cơ quan ADPL nhận dạng để xác định các tranh chấp liên quan đến đất đai, ở mỗi tranh chấp đều có những đặc điểm riêng. Do đó, tuy quy trình ADPL giống nhau nhưng nội dung tranh chấp sẽ có ảnh hưởng đến các QPPL nội dung khác nhau trong quá trình giải quyết vụ việc. Tính sáng tạo trong giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện thông qua người có thẩm quyền. Cơ quan tư pháp, người có thẩm quyền phải có tư duy khoa học, logic, biện chứng, làm sáng tỏ, nhận thức đúng đắn nội dung và ý nghĩa của QPPL phù hợp với lợi ích và mệnh lệnh của nhà nước. Trên cơ sở đánh giá tình tiết của vụ việc mang tính pháp lý, cơ sở khoa học và thực tiễn, nội dung văn bản ADPL phải đảm bảo tuân thủ các quy định theo thủ tục hành chính nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện pháp luật trong lĩnh vực tranh chấp đất đai.

Thứ tư, ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh là hoạt động mang tính chất sửa sai, có vai trò bổ sung chứng cứ và làm rõ tình tiết chịu tác động lớn từ án lệ và hướng dẫn nghiệp vụ, gắn liền với vai trò kiểm sát của Viện kiểm sát nhân dân nhằm chuẩn hóa áp dụng pháp luật.

TAND cấp tỉnh khi xét xử phúc thẩm vừa là “tòa sửa án”, vừa là cơ quan chuẩn hóa việc vận dụng pháp luật. Trong nhiều trường hợp, bản án sơ thẩm của TAND cấp huyện mắc sai sót do chưa xác minh đầy đủ, hoặc áp dụng chưa đúng giữa Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Ở cấp phúc thẩm, thẩm phán không chỉ khắc phục sai lầm cụ thể mà còn tạo tiền lệ định hướng cho các tòa cấp dưới.

Trong nhiều vụ việc, đương sự cung cấp thêm chứng cứ ở cấp phúc thẩm, hoặc hồ sơ địa chính chưa rõ ràng. Do đó, tòa phúc thẩm thường phải xem xét lại toàn diện, thậm chí tiến hành xác minh, thẩm định tại chỗ. Điều này cho thấy áp dụng pháp luật ở giai đoạn này không chỉ dừng ở “xem xét tính đúng đắn” mà còn có thể mang tính chất như một phiên sơ thẩm lần hai.

Nhiều vụ án tranh chấp QSDĐ xét xử phúc thẩm được giải quyết dựa vào án lệ hoặc văn bản giải đáp của Tòa án nhân dân tối cao. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng giúp thống nhất áp dụng pháp luật, hạn chế tình trạng cùng một vụ việc nhưng mỗi tòa xử một cách. Đặc điểm này phản ánh sự chuyển biến mạnh mẽ trong thực tiễn tư pháp những năm gần đây.

Khác với nhiều lĩnh vực khác, án đất đai thường phức tạp về chứng cứ và quan hệ pháp luật. Do đó, Viện kiểm sát cấp tỉnh tham gia phúc thẩm không chỉ kiểm sát tố tụng mà còn có ý kiến quan trọng về việc áp dụng pháp luật nội dung. Vai trò này góp phần bảo đảm bản án phúc thẩm tuân thủ pháp luật và hạn chế khiếu kiện kéo dài.

Thứ năm, ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh là hoạt động vừa áp dụng pháp luật về hình thức (luật tố tụng) vừa áp dụng pháp luật về nội dung

Hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh là quá trình áp dụng đồng thời cả pháp luật về hình thức (luật tố tụng) và pháp luật về nội dung. Hai lĩnh vực này có mối quan hệ biện chứng, không thể tách rời, cùng bảo đảm cho một phán quyết công bằng và hợp pháp.

Về ADPL hình thức, Tòa án phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các quy phạm này định hình toàn bộ quy trình tố tụng, từ khâu thụ lý, chuẩn bị xét xử đến thủ tục tại phiên tòa và ra bản án. Việc áp dụng đúng pháp luật tố tụng đảm bảo tính khách quan, minh bạch và bảo vệ quyền lợi của các bên, tạo nên giá trị pháp lý cho bản án. Bất kỳ sai sót tố tụng nào cũng có thể làm suy yếu hoặc vô hiệu hóa phán quyết.

Về ADPL nội dung, Hội đồng xét xử căn cứ vào Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự và các văn bản liên quan để giải quyết bản chất của tranh chấp. Đây là quá trình

xác định quyền và nghĩa vụ của các bên, xem xét tính hợp pháp của các giấy tờ, hợp đồng và xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Tóm lại, nếu pháp luật tố tụng là "con đường" để đi đến công lý, thì pháp luật nội dung chính là "đích đến". Sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa hai yếu tố này là bắt buộc, đảm bảo cho bản án phúc thẩm vừa đúng về trình tự, vừa công bằng về nội dung.

2.1.3. Vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

Thứ nhất, góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp quyền sử dụng đất thường liên quan trực tiếp đến tài sản có giá trị lớn, quyền mưu sinh và an cư của người dân. Nếu áp dụng pháp luật đúng đắn ở cấp phúc thẩm. Các quyền bị xâm phạm ở sơ thẩm sẽ được phục hồi; quyền lợi chính đáng được bảo vệ, hạn chế oan sai và thiệt hại; đảm bảo nguyên tắc mọi người bình đẳng trước pháp luật. Chẳng hạn, một vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất bị cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu do thiếu công chứng, nhưng thực tế thời điểm giao dịch diễn ra pháp luật chưa bắt buộc công chứng. Phúc thẩm áp dụng đúng quy định theo thời điểm giao kết, từ đó bảo vệ quyền lợi của bên mua.

Thứ hai, góp phần sửa chữa sai sót pháp lý của cấp sơ thẩm

Sai sót có thể xuất phát từ việc xác định sai quan hệ pháp luật; áp dụng sai điều luật hoặc áp dụng điều luật đã hết hiệu lực; giải thích pháp luật không phù hợp với bản chất sự việc. Do đó, vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND như là “cơ chế kiểm soát” nội bộ, bảo đảm ngăn chặn việc bản án sai pháp luật có hiệu lực; nâng cao chất lượng xét xử chung.

Thứ ba, góp phần thống nhất cách hiểu và áp dụng pháp luật

Ở Việt Nam, tranh chấp đất đai thường chịu sự điều chỉnh đồng thời của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Hôn nhân và Gia đình.... Các quy định này không phải lúc nào cũng đồng bộ, dẫn đến cách hiểu khác nhau giữa các

Tòa án địa phương. Do đó, vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh sẽ giúp đưa ra cách giải thích thống nhất, đặc biệt với quy định mơ hồ; gián tiếp tạo “tiền lệ thực tiễn” cho Tòa án cấp dưới.

Thứ tư, bảo đảm nguyên tắc pháp chế xã hội chủ nghĩa

Vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND sẽ kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của cấp sơ thẩm, góp phần hiện thực hóa nguyên tắc pháp chế vì tòa án phải căn cứ vào quy định pháp luật hiện hành; mọi quyết định xét xử đều có cơ sở pháp luật rõ ràng, minh bạch; không để yếu tố cảm tính hoặc áp lực ngoài pháp luật chi phối.

Thứ năm, góp phần hoàn thiện pháp luật

Thông qua việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND, những bất cập, mâu thuẫn, khoảng trống của pháp luật được phát hiện; từ đó có thể đưa ra kiến nghị sửa đổi, bổ sung pháp luật được hình thành từ thực tiễn; Ví dụ, các tranh chấp liên quan đất khai hoang, đất chưa có giấy chứng nhận nhưng sử dụng ổn định lâu dài - phúc thẩm buộc phải vận dụng cả quy định hiện hành và hướng dẫn án lệ để giải quyết.

Thứ sáu, góp phần giữ gìn trật tự, ổn định xã hội

Tranh chấp đất đai dễ phát sinh mâu thuẫn kéo dài, ảnh hưởng tới đoàn kết cộng đồng, vai trò của áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND là giải quyết dứt điểm, công bằng, giúp giảm khiếu kiện vượt cấp; ngăn ngừa xung đột xã hội; củng cố niềm tin của nhân dân vào hệ thống tư pháp.

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND đóng vai trò then chốt trong việc bảo đảm công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, thống nhất thực tiễn xét xử và góp phần hoàn thiện pháp luật. Trong bối cảnh tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp, phúc thẩm không chỉ là cơ chế “sửa sai” cho cấp sơ thẩm, mà còn là “cửa ngõ” đảm bảo tính ổn định của hệ thống pháp luật và niềm tin xã hội vào công lý.

2.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

2.1.4.1. Yếu tố kinh tế, xã hội

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá không thể tái tạo được, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông lâm nghiệp, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là nền tảng để phân bố các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh quốc phòng. Chúng ta nhận thấy rằng, dưới sự tác động của cơ chế thị trường, tốc độ tăng dân số thì vấn đề về đất đai trở nên quan trọng, gay gắt, bức xúc nóng bỏng hơn, hàng loạt các vụ tranh chấp về quyền lợi, khiếu nại tố cáo luôn diễn ra hết sức phổ biến và hết sức phức tạp ở hầu hết mọi nơi. Chính vì vậy, thời gian gần đây có rất nhiều vụ việc tranh chấp, khiếu nại liên quan đến đất đai diễn ra rất gay gắt, phức tạp mang tính bức xúc, có nhiều nơi trở thành điểm nóng, khiếu kiện đông người, khiếu kiện vượt cấp.

Các tranh chấp đất đai thường tập trung ở những dạng liên quan đến việc các chủ đất cũ đòi lại đất từ việc cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, nay người đi thuê, đi mượn, đi ở nhờ không trả lại; tranh chấp kiện đòi lại đất của những người đang sử dụng đất mà đất đó có nguồn gốc Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ lịch sử, các tranh chấp liên quan đến thừa kế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến ranh giới quyền sử dụng đất. Cùng với đó, các khiếu kiện hành chính liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, sai thẩm quyền của cơ quan nhà nước mà người dân đã thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo nhưng không được giải quyết hoặc đã giải quyết xong người dân không đồng tình với việc giải quyết đó nên họ lựa chọn con đường khởi kiện ra Tòa án để giải quyết bằng con đường tố tụng.

Bên cạnh đó, hiện nay đất nước ta đang trong giai đoạn công nghiệp hóa, đô thị hóa. Hầu hết ở các tỉnh thành trong cả nước đều có thu hồi đất để phục vụ cho sự nghiệp này, tuy nhiên, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng có nhiều bất cập như chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư cần sử dụng đất với người có đất bị thu hồi; chưa điều chỉnh kịp thời giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thực hiện dự án có liên quan đến nhiều tỉnh, làm

cho trên cùng một khu vực nhưng mức đền bù lại có sự chênh lệch lớn; không chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như ra thông báo giải phóng mặt bằng mà không có quyết định thu hồi đất, không thông báo trước về kế hoạch, phương án thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, cưỡng chế giải phóng mặt bằng trong khi chưa bố trí nơi tái định cư, quyết định thu hồi đất không đúng thẩm quyền, thu hồi đất để sử dụng vào mục đích trái quy hoạch đã được xét duyệt,... là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện nhiều, đặc biệt là khiếu kiện đông người rất phức tạp.

Nhìn nhận khách quan từ hệ thống pháp luật hiện hành và từ thực tiễn tranh chấp đất đai xảy ra trong thực tế thời gian qua, theo quan sát chủ quan của chúng tôi, trong thời gian tới các tranh chấp đất đai vẫn tiếp tục xảy ra và sẽ tập trung ở một số dạng tranh chấp đất đai như tranh chấp về ranh giới sử dụng đất, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, về quyền thừa kế mà nguyên nhân do hiện trạng sử dụng đất chưa được xác lập trên hồ sơ địa chính và trên thực địa rõ ràng, cụ thể và chính xác, cũng là nguyên nhân xuất phát từ sự chậm trễ của hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gây ra. Đặc biệt, tranh chấp sẽ xảy ra nhiều do quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất khi Nhà nước thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng theo thửa đất (thường gọi là bản đồ 299) mà người đứng tên kê khai lại không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đó, song khi cấp giấy cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ căn cứ vào tên của người đứng tên kê khai, đăng ký để cấp... Do đó, tranh chấp xảy ra của người có quyền sử dụng đất hợp pháp với người được cấp giấy. Dạng tranh chấp này xảy ra ở hầu khắp các địa phương trong cả nước. Một dạng tranh chấp khác xảy ra cũng liên quan đến vấn đề này đó là: tranh chấp về quyền thừa kế khi đất đó là di sản thừa kế chung của nhiều người song khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho một người hiện sống trên đất của cha mẹ để lại và họ đứng tên kê khai địa chính, có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất và người đó là người thực hiện các nghĩa vụ thuế về đất cho Nhà nước. Theo đó, những người khác thuộc diện thừa kế theo pháp luật song không đứng tên kê khai, không ở cùng bố mẹ mà không được chia đất và cấp giấy họ sẽ khởi kiện đòi chia thừa kế.

Cùng với đó, dạng tranh chấp cũng sẽ phát sinh nhiều trong thời gian tới đó là các tranh chấp về hợp đồng trong giao dịch quyền sử dụng đất. Nếu trong thời gian dài trước đây, khi thị trường bất động sản phi chính quy phát triển ồ ạt, những đợt sốt đất diễn ra thì hệ thống Tòa án thường đối mặt để giải quyết các tranh chấp về các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trái pháp luật mà chủ yếu là vi phạm về hình thức của hợp đồng do không được công chứng, chứng thực và hợp đồng vô hiệu về đối tượng khi quyền sử dụng đất chưa được cấp sổ đỏ mà các chủ thể vẫn tiến hành giao dịch... Song, hiện nay và trong tương lai gần, khi thị trường bất động sản có sự suy giảm trầm trọng và chưa có dấu hiệu khôi phục nhanh đã đẩy các nhà đầu tư, các chủ thể kinh doanh bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn cùng cực. Do đó, hàng loạt các tranh chấp sẽ phát sinh từ hợp đồng do sự phá vỡ các cam kết, các thỏa thuận đã ký trước đó. Đối với các nhà đầu tư thì vi phạm về thời gian giao nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, chiếm dụng vốn của khách hàng, của các nhà đầu tư khác khi họ góp để đầu tư mà không thực hiện dự án đầu tư. Về phía khách hàng, do thị trường nhà đất có sự giảm giá nghiêm trọng, do đó, hoạt động đầu tư không có hiệu quả, giá trước đó họ kí kết trong hợp đồng cao nên họ đã đánh tháo hợp đồng, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và muốn đòi lại số tiền đã góp. Do vậy, các tranh chấp về hợp đồng trong giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch về quyền sử dụng đất sẽ có chiều hướng gia tăng trong thời gian tới. Các dạng tranh chấp khác cũng có nguy cơ bùng phát trong thời gian tới, đó là tranh chấp về hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để vay vốn song đến hạn trả nợ, người vay, đặc biệt là các doanh nghiệp không còn khả năng trả nợ, các tổ chức tín dụng (bên nhận thế chấp, bảo lãnh) khởi kiện ra Tòa yêu cầu giải quyết để thu hồi nợ...

Những dự báo nêu trên chúng tôi nhận thấy rằng, nguyên nhân cơ bản là giữa pháp luật đất đai hiện hành với pháp luật khác có liên quan như: pháp luật Dân sự, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, pháp luật về tín dụng, tài chính ngân hàng, pháp luật về tố tụng, về giải quyết khiếu nại, tố cáo... còn chứa đựng nhiều mâu thuẫn, không tập trung, thống nhất và chúng chưa tạo thành một chỉnh thể hoàn chỉnh, phù hợp để

điều chỉnh các quan hệ đất đai và các quan hệ khác có liên quan đến đất đai. Đây cũng là nguyên nhân để "châm ngòi" cho những sai phạm của các chủ thể tham gia quan hệ đất đai, thậm chí, với sự không đồng nhất của pháp luật nêu trên cũng đã và đang trở thành những kẽ hở, những lỗ hổng của pháp luật để các chủ thể lợi dụng lách luật và vi phạm pháp luật nhằm mục đích trục lợi. Mặt khác, lợi ích "hậu hĩnh" được thu về cho các tổ chức, cá nhân khi thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng lên ngôi và những thiệt hại, mất mát, thất thu cho họ khi thị trường này chìm đáy, đóng băng... cũng là những nguyên nhân của hàng loạt các hợp đồng bị phá vỡ các cam kết, các thỏa thuận đã ký từ trước... Thực tế này đòi hỏi trong thời gian tới pháp luật đất đai hiện hành và pháp luật khác có liên quan cần phải được tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và điều chỉnh theo hướng hợp lý, thống nhất, cùng với đó là một cơ chế thực thi pháp luật trên thực tế có hiệu quả, nghiêm minh là vấn đề tất yếu khách quan góp phần quan trọng hạn chế có hiệu quả và giảm thiểu các tranh chấp đất đai xảy ra; đồng thời góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nói riêng.

Sự phát triển kinh tế - xã hội sẽ kéo theo sự biến đổi mạnh mẽ mọi mặt của đời sống xã hội, trong quá trình này sẽ kéo theo những thay đổi các khía cạnh của đời sống xã hội theo cả chiều hướng cơ hội và thách thức. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, các vụ án hình sự ngày phức tạp, hành vi phạm tội trong các vụ án ngày càng tinh vi điều đó dẫn đến nguy cơ oan, sai hoặc bỏ lọt tội phạm trong quá trình xử lý các vụ án hình sự. Thực tế này đã và đang tạo ra những thách thức to lớn đối với việc xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ. Bên cạnh đó, cùng với sự phát triển mạnh mẽ kinh tế - xã hội, trình độ phát triển khoa học, công nghệ ngày càng gia tăng, qua đó, việc đẩy mạnh ứng dụng khoa học, công nghệ vào trong quá trình xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ. Trong lĩnh vực tư pháp, hệ thống Tòa án hiện đã và đang là đơn vị tiên phong trong việc thực hiện chủ trương trên và bước đầu đã tạo dựng được những nền tảng quan trọng trong quá trình xây dựng Tòa án điện tử. Từ những thành tựu bước đầu này, Tòa án sẽ tiếp tục lộ trình chuyển đổi số trong hệ thống tòa án, tập trung ba chiến lược mũi nhọn gồm: Nâng cấp và hoàn thiện phần mềm quản lý các loại vụ án về phần mềm quản trị hệ

thống khác phục vụ giám sát và điều hành hoạt động; Hoàn thiện thể chế tổ tụng tư pháp điện tử, nâng cấp hạ tầng công nghệ phục vụ xét xử trực tuyến; ứng dụng trí tuệ nhân tạo để hỗ trợ Thẩm phán trong công tác chuyên môn.

2.1.4.2. Yếu tố pháp luật

Quan hệ pháp luật đất đai được xác định là vừa được coi là một quan hệ pháp luật hành chính vừa được coi là một quan hệ pháp luật dân sự. Quan hệ pháp luật đất đai được coi là một quan hệ pháp luật hành chính khi nó phát sinh trên cơ sở các mệnh lệnh hành chính về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay quyết định thu hồi đất,... Nói một cách chung nhất thì nó phát sinh trên cơ sở các quyết định hành chính, hành vi hành chính của các cơ quan hành chính hay người làm trong các cơ quan hành chính đó. Quan hệ pháp luật đất đai được xem là một quan hệ pháp luật dân sự khi nó phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, cho mượn,... quyền sử dụng đất. Khi quan hệ pháp luật đất đai được xem là một quan hệ pháp luật dân sự thì khi phát sinh tranh chấp sẽ chịu sự điều chỉnh của cả luật dân sự và luật đất đai. Bộ luật dân sự là bộ luật khung điều chỉnh các quan hệ dân sự trong xã hội, trong đó bao gồm cả tranh chấp đất đai. Chính vì vậy nên khi xem xét, giải quyết tranh chấp QSDĐ phải căn cứ vào các quy định của bộ luật dân sự, lấy các quy phạm điều chỉnh trong bộ luật dân sự 2015 về vấn đề đất đai làm cơ sở pháp lý để giải quyết các tranh chấp QSDĐ phát sinh trong thực tế từ Điều 500 đến Điều 503. Điều này cũng cho thấy sự tầm quan trọng của những giao dịch liên quan đến đất đai trong quan hệ pháp luật dân sự. Như đã nêu ở trên, quan hệ pháp luật đất đai chỉ được coi là một quan hệ pháp luật dân sự khi nó liên quan đến quyền sử dụng đất, chính vì vậy mà trong quan hệ pháp luật đất đai Bộ luật dân sự chỉ điều chỉnh những vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất. Cụ thể, ngoài những quy định chung thì Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, Như vậy, Bộ luật dân sự 2015 mặc định chỉ được áp dụng các quy định của pháp luật dân sự khi thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất còn nằm ngoài những giao dịch trên thì không áp dụng Bộ luật dân sự để giải quyết mà áp dụng các quy phạm pháp luật trong các văn bản pháp luật khác để điều chỉnh. Do các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất được xác định là

một loại giao dịch dân sự nên về nội dung và hình thức của hợp đồng ngoài việc áp dụng theo các quy định của luật đất đai (luật chuyên ngành) thì nó cũng được xác lập theo các quy định về một giao dịch dân sự thông thường. Vì vậy, khi xảy ra tranh chấp QSDĐ về loại hợp đồng này có thể áp dụng giải quyết theo nguyên tắc: áp dụng luật chuyên ngành là luật đất đai để giải quyết; nếu luật đất đai không có quy phạm điều chỉnh thì áp dụng các quy định của bộ luật dân sự điều chỉnh các giao dịch thông thường để giải quyết chẳng hạn như bồi thường ngoài hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng.

Thêm vào đó, giải quyết tranh chấp QSDĐ theo Luật Công chứng năm 2014 còn có nhiều bất cập. Trong các giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch là bắt buộc. Việc pháp luật quy định phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản nhằm hạn chế việc công chứng vượt quá thẩm quyền làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên tham gia giao dịch. Do giao dịch liên quan đến bất động sản thường là tài sản có giá trị nên việc công chứng phải thận trọng và thực hiện trong một giới hạn địa lý nhất định mà công chứng viên biết về nó đó là trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi đặt trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng. Quy định này là căn cứ, đảm bảo tính chính xác cho các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản được công chứng, những giao dịch liên quan đến bất động sản mà được công chứng sẽ là chứng cứ để đảm bảo quyền lợi khi các bên xảy ra tranh chấp và là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét giải quyết khi các tranh chấp đất đai xảy ra. Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2, Điều 54 Luật công chứng quy định: “Trường hợp một bất động sản đã được thế chấp để thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo pháp được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tiếp theo đó”. Đây là một căn cứ để Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết tranh chấp QSDĐ, bởi vì: trong trường hợp tranh chấp

QSDĐ xảy ra liên quan đến thế chấp bất động sản mà việc thế chấp này được thực hiện cho nhiều bên nhận thế chấp thì Tòa án rất lúng túng trong việc giải quyết. Theo quy định này, khi xem xét giải quyết Tòa án xem xét đến hình thức hợp đồng thế chấp và việc công chứng đã đúng theo quy định của Luật công chứng chưa để có hướng giải quyết phù hợp; nếu việc công chứng của những hợp đồng thế chấp tiếp theo hợp đồng thế chấp đầu tiên không đúng theo quy định tại Khoản 2, Điều 54 Luật công chứng 2014 thì coi đó là vi phạm về mặt hình thức và có thể coi là vô hiệu để làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, các quy định về trình tự, thủ tục, các yêu cầu đối với công chứng viên khi công chứng các hợp đồng, giao dịch cũng là cơ sở để Tòa án xem xét các hợp đồng, giao dịch nói chung và giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nói riêng có hợp pháp hay không.

Ngoài ra, giải quyết tranh chấp QSDĐ theo Luật hôn nhân và gia đình 2014 có những khó khăn, vướng mắc. Trong quy định về chế độ tài sản của vợ chồng, tại Khoản 1, Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 quy định: “Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng trừ trường hợp, vợ chồng được thừa kế riêng, tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”. Theo đó, quyền sử dụng đất chỉ được coi là tài sản chung khi nó được hình thành sau khi kết hôn còn nếu có trước đó thì là tài sản riêng trừ khi nhập vào tài sản chung; nếu quyền sử dụng đất được hình thành sau khi kết hôn nhưng trên cơ sở của hợp đồng tặng cho riêng, thừa kế riêng thì không được coi là tài sản chung để phân chia khi ly hôn. Quy định trên là căn cứ để Tòa án xác định tài sản chung, riêng và phân chia khi giải quyết trường hợp vợ chồng ly hôn mà có tranh chấp về tài sản, đây là vấn đề hết sức bức thiết hiện nay và Tòa án gặp phải nhiều vướng mắc trong quá trình giải quyết.

2.1.4.3. Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và phẩm chất đạo đức của đội ngũ thẩm phán

Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và phẩm chất đạo đức, tinh thần trách nhiệm của đội ngũ thẩm phán đóng vai trò quan trọng trong thực hiện nhiệm vụ của mình nói chung và ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh nói riêng. Theo quy định của pháp luật, nhiệm vụ của đội ngũ thẩm phán trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ phải có đủ khả năng phân

tích, đánh giá vụ án, có tư duy phản biện, độc lập và có bản lĩnh, nghiệp vụ vững vàng để đưa ra những lập luận nhằm đưa ra quyết định xác thực đối với bản án sơ thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ có kháng cáo, kháng nghị, đó là: (i) giữ nguyên bản án sơ thẩm; (ii) sửa bản án sơ thẩm; (iii) hủy bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; (iv) hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án; (v) đình chỉ xét xử phúc thẩm; (vi) tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Thực tế cho thấy, không ít các vụ án có sai lầm, thiếu sót hoặc yếu kém trong xét xử các vụ án về tranh chấp QSDĐ xuất phát từ trình độ, năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức, tinh thần trách nhiệm của thẩm phán. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường và xu thế toàn cầu hoá hiện nay, có không ít những yếu tố tiêu cực ảnh hưởng đến đạo đức nghề nghiệp, tinh thần trách nhiệm của đội ngũ thẩm phán, những yếu tố tiêu cực đó đã luôn luôn tác động đến tinh thần, ý chí của thẩm phán trong thực hiện nhiệm vụ. Khi đội thẩm phán có trình độ, chuyên môn nghiệp vụ vững vàng, phẩm chất đạo đức, bản lĩnh nghề nghiệp, lòng yêu nghề, say mê, hứng thú trong công việc của mình thì khi thực hiện nhiệm vụ sẽ toàn tâm, toàn ý, có sáng tạo và tuân thủ nghiêm minh quy định pháp luật.

2.1.4.4. Cơ sở vật chất, điều kiện làm việc

Việc bảo đảm cơ sở vật chất và điều kiện làm việc cho Tòa án nhân dân (TAND) cấp tỉnh là một trong những yếu tố nền tảng, tác động trực tiếp đến hiệu quả và chất lượng của hoạt động tư pháp. Trụ sở làm việc khang trang, các phương tiện kỹ thuật hiện đại để thu thập, lưu trữ và tra cứu thông tin vụ án, cùng với phương tiện đi lại và thông tin liên lạc đầy đủ, không chỉ tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp mà còn là công cụ thiết yếu hỗ trợ Thẩm phán và công chức tòa án.

Trong bối cảnh xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) vốn phức tạp, đòi hỏi quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật một cách chính xác, sự thiếu thốn về cơ sở vật chất có thể trở thành rào cản lớn. Nó làm chậm quá trình tố tụng, ảnh hưởng đến việc quản lý hồ sơ và có thể dẫn đến sai sót trong việc áp dụng pháp luật. Hơn nữa, chế độ đãi ngộ thỏa đáng là động lực quan trọng để đội ngũ cán bộ tư pháp nâng cao tinh thần trách

nhệm, giữ vững sự liêm chính và chuyên tâm vào công việc. Do đó, đầu tư vào cơ sở vật chất và con người của hệ thống Tòa án chính là đầu tư cho nền công lý, đảm bảo hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử được khách quan, công bằng và đúng đắn.

2.2. CÁC GIAI ĐOẠN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀ NỘI DUNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH

2.2.1. Các giai đoạn áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

Để ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh được chính xác, đạt hiệu quả cao, cần tiến hành theo những giai đoạn sau:

(1) Giai đoạn thứ nhất: nghiên cứu, phân tích, đánh giá các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án tranh chấp QSDĐ.

Đây là bước đầu tiên, có ý nghĩa rất quan trọng, là cơ sở cho việc cho việc ADPL chính xác trong XXPT vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh bị kháng cáo hoặc kháng nghị. Việc xem xét, đánh giá, đối chiếu các chứng cứ không toàn diện, khách quan, thận trọng thì rất dễ dẫn đến những sai lầm khi ban hành văn bản áp dụng pháp luật. Theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự thì việc nghiên cứu hồ sơ của người thẩm phán là công việc không thể thiếu được trước khi tiến hành giải quyết tranh chấp QSDĐ tại TAND cấp tỉnh. Trong khi nghiên cứu hồ sơ, người thẩm phán cần có phương pháp nghiên cứu phù hợp mới có thể nắm vững nội dung cơ bản cần giải quyết. Không nắm được trọng tâm, yêu cầu cơ bản cần giải quyết của vụ việc, người thẩm phán sẽ không thể có phương hướng đúng đắn để xem xét, đánh giá các chứng cứ; các tài liệu, thông tin được thu thập qua nghiên cứu hồ sơ không kết nối thành một thể thống nhất. Để có sự đánh giá mang tính khách quan và toàn diện, cần có phương pháp nghiên cứu đúng đắn. Người thẩm phán sẽ rất dễ dàng phát hiện các thông tin, các tình tiết chủ yếu của vụ việc thông qua hồ sơ vụ án. Từ đó, việc phân loại đánh giá chứng cứ trực tiếp, chứng cứ gián tiếp, chứng cứ có ý nghĩa quyết định, chứng cứ có ý nghĩa bổ trợ, liên quan... cũng sẽ dễ dàng và thuận lợi. Thông thường, khi nghiên cứu hồ sơ vụ án tranh chấp QSDĐ cần được tiến hành từ yêu cầu khởi kiện và các

tài liệu, chứng cứ của bên nguyên đơn trước. Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo toà án xác định cụ thể vấn đề họ yêu cầu, các tài liệu kèm theo có độ tin cậy hay không, còn thiếu những tài liệu gì, mức độ chứng minh của các tài liệu này như thế nào. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhân chứng của bên nguyên đơn, bên bị đơn đã khai báo những gì. Cũng tương tự, việc nghiên cứu, xem xét các tài liệu chứng cứ liên quan phía bị đơn nhằm làm sáng tỏ lý lẽ, chứng cứ phản bác yêu cầu của nguyên đơn có hay không có cơ sở; mức độ chứng minh và độ tin cậy của các tài liệu chứng cứ do bị đơn xuất trình ra sao, có cần phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ mới hay không... Nghiên cứu kỹ hồ sơ vụ việc sẽ giúp cho người thẩm phán có được sự tự tin và tính chủ động hơn, giúp việc áp dụng pháp luật có chất lượng tốt hơn.

(2) *Giai đoạn thứ hai:* Tìm lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp với vấn đề cần giải quyết của vụ án tranh chấp QSDĐ.

Tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật là đối chiếu tình tiết sự việc xảy ra với quy phạm pháp luật để điều chỉnh phù hợp. Có hay không có quy phạm pháp luật điều chỉnh? quy pháp luật điều chỉnh còn hiệu lực không? nếu chưa có quy phạm pháp luật điều chỉnh thì có quy phạm pháp luật nào gần giống đó áp dụng tương tự hay không? Trong hoạt động xét xử của TAND nói chung, trong việc giải quyết tranh chấp QSDĐ nói riêng, việc tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật để áp dụng là một giai đoạn bắt buộc, có ý nghĩa to lớn trong việc bảo đảm tính đúng đắn và hợp pháp của quyết định khi ban hành. Hiện nay số lượng văn bản quy phạm pháp luật liên quan lĩnh vực quản lý đất đai được nhà nước ta ban hành là rất lớn để đáp ứng yêu cầu thực tiễn quản lý đất đai. Vì vậy, người thẩm phán cần có sự tích lũy và cập nhật văn bản pháp luật đất đai, văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đất đai nhằm phục vụ tốt cho việc tra cứu, tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp khi xem xét giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai thường là việc không đơn giản vì số lượng văn bản trong lĩnh vực này là rất lớn và khá phức tạp. Việc tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật không chỉ dựa trên các văn bản quy phạm pháp luật do các đương sự cung cấp mà còn phải nghiên cứu mở rộng ra các văn bản khác có liên

quan; tìm hiểu xem văn bản quy phạm pháp luật đó có còn hiệu lực không hay đã được sửa đổi, bổ sung, hủy hay chưa? nếu là bản sao thì phải đối chiếu với văn bản gốc để đảm bảo tính chính xác khi áp dụng. Sau đó, nghiên cứu kỹ nội dung văn bản quy phạm pháp luật cần áp dụng để giải quyết vụ án là một bước quan trọng không thể bỏ qua. Việc tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật chính xác, đúng đắn và phù hợp để áp dụng khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho việc ra bản án, quyết định chính xác, phù hợp là việc làm quan trọng của người thẩm phán. Việc tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật phải trở thành kỹ năng nghề nghiệp của người thẩm phán qua quá trình áp dụng pháp luật từ thực tiễn. Chính kỹ năng nghề nghiệp và sự nhanh nhạy của người thẩm phán sẽ mách bảo quy phạm pháp luật nào cần phải xem xét, nghiên cứu để áp dụng. Kỹ năng nghề nghiệp càng ở trình độ cao thì việc tìm và lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp càng nhanh nhạy và càng chính xác.

(3) Giai đoạn thứ ba: Ban hành văn bản áp dụng pháp luật.

Ban hành văn bản áp dụng pháp luật trong XXPT vụ án tranh chấp QSDĐ tại TAND cấp tỉnh là việc ban hành bản án, ban hành quyết định giữ nguyên, hủy, sửa bản án, quyết định sơ thẩm; bảo vệ bản án, quyết định đã xét xử, giải quyết đúng pháp luật; khắc phục những sai sót và thực hiện thẩm quyền khác theo quy định của luật đối với bản án, quyết định xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp huyện. Bản án và quyết định của Hội đồng xét xử được ban hành sau khi đã điều tra, xác minh, xem xét, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua thẩm tra, tranh luận công khai tại phiên tòa có giá trị phán xét, phân xử nhằm xem xét, đánh giá, nhận định về kháng cáo, kháng nghị; các tình tiết của vụ án, vụ việc; căn cứ áp dụng pháp luật và việc xét xử, giải quyết vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp huyện, từ đó chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị.

Bản án, quyết định XXPT vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh phải đảm bảo khách quan, nghiêm minh, đúng pháp luật, nhọng có tình, có lý, có tính thuyết phục lòng người; nội dung, hình thức bản án phải theo đúng quy định của pháp luật. Cách lập luận, phân tích, đánh giá, nhận định bằng lời văn trong sáng.

Chất lượng của bản án, của quyết định là một trong những thước đo rất quan trọng để đánh giá chất lượng áp dụng pháp luật trong việc xét xử của cơ quan toà án, đánh giá năng lực, trình độ chuyên môn của người thẩm phán.

(4) *Giai đoạn thứ tư:* Tổ chức thực hiện văn bản (quyết định, bản án) áp dụng pháp luật

Đây là giai đoạn cuối cùng của quá trình áp dụng pháp luật; để bản án được thực thi trên thực tế TAND cấp tỉnh phải phối hợp với cơ quan thi hành án trong việc thi hành các bản án, quyết định về tranh chấp QSDĐ đai thì mới đạt được hiệu quả tối đa.

Theo Điều 308 BLTTDS năm 2015, quyết định của Hội đồng XXPT vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh có thể xảy ra các trường hợp sau: (i) giữ nguyên bản án sơ thẩm; (ii) Sửa bản án sơ thẩm; (iii) Hủy bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; (iv) Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án; (v) Đình chỉ xét xử phúc thẩm; (vi) Tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án khi có văn bản của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật có dấu hiệu trái với Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản trả lời Tòa án kết quả xử lý.

Theo Điều 315 BLTTDS năm 2015, trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ra bản án, quyết định phúc thẩm, TAND cấp tỉnh phải gửi bản án, quyết định phúc thẩm cho TAND cấp sơ thẩm (TAND cấp huyện nay là TAND khu vực), VKSND cấp huyện ((nay là VKSND khu vực), Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, người kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị hoặc người đại diện hợp pháp của họ. Bản án, quyết định phúc thẩm có liên quan đến trách nhiệm bồi thường của Nhà nước phải được TAND cấp tỉnh gửi cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bồi thường nhà nước.

2.2.2. Nội dung áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

2.2.2.1. Áp dụng pháp luật về tố tụng trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

a. Áp dụng pháp luật về trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

Áp dụng pháp luật để xác định đúng thẩm quyền và điều kiện thụ lý vụ án phúc thẩm. Căn cứ các Điều 33, Điều 37, Điều 273 đến 280 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) 2015; các Điều liên quan trong Luật Đất đai 2024, nội dung này bao gồm kiểm tra điều kiện kháng cáo, kháng nghị về thời hạn, chủ thể, hình thức, nội dung; đối chiếu thẩm quyền xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh theo lãnh thổ và theo loại việc. Bảo đảm vụ án được xem xét đúng cấp, tránh vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến hủy án.

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, sau khi chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ, TAND cấp huyện phải thông báo cho người kháng cáo biết để họ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận Thông báo đóng tiền tạm ứng án phí Phúc thẩm, người kháng cáo phải nộp tạm ứng án phí và nộp lại biên lai cho TAND cấp tỉnh theo quy định tại Điều 276 BLTTDS năm 2015. Sau khi người kháng cáo nộp biên lai Tạm ứng án phí, TAND cấp tỉnh thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật và thông báo cho các đương sự có liên quan biết về việc kháng cáo bằng văn bản. Theo quy định tại Điều 286 BLTTDS 2015, trong thời hạn 2 tháng, Tòa án phải có quyết định đưa vụ án ra xét xử nếu không có cơ sở để đình chỉ hay tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Trong thời hạn 1 tháng kể từ thời điểm có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án phải tiến hành xét xử phúc thẩm.

Quá trình XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh như sau:

Thứ nhất, chuẩn bị khai mạc phiên tòa phúc thẩm và thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm được thực hiện theo quy định tại các (Điều 237, 239, 240, 241 và 242 của BLTTDS năm 2015). Sau khi kết thúc thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm thì một thành viên của Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố nội dung vụ án,

quyết định của bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo. Tòa án sẽ hỏi nguyên đơn có rút đơn khởi kiện hay không, hỏi các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không (Điều 298 BLTTDS năm 2015). Theo quy định của Điều 300 BLTTDS 2015 thì tại phiên tòa phúc thẩm, nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án thì HĐXX công nhận thỏa thuận đó và dựa trên đó đưa ra bản án phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm. Trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau thì phiên tòa được tiến hành theo thủ tục gồm phân tranh tụng giữa nguyên đơn, bị đơn.

Thứ hai, tranh tụng tại phiên tòa: bao gồm trình bày về kháng cáo, hỏi và tranh tụng tại phiên tòa.

Một là, trình bày về kháng cáo: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo trình bày, người kháng cáo có quyền bổ sung ý kiến. Tất cả đương sự đều kháng cáo thì việc trình bày được thực hiện theo thứ tự nguyên đơn; bị đơn kháng cáo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hỏi và công bố tài liệu, chứng cứ: thủ tục hỏi những người tham gia tố tụng và công bố tài liệu, chứng cứ, xem xét vật chứng quy định tại Điều 287 của Bộ luật này tại phiên tòa phúc thẩm được thực hiện như tại phiên tòa sơ thẩm (Điều 303 BLTTDS 2015)

Hai là, tranh luận: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tranh luận, đối đáp, đương sự có quyền bổ sung ý kiến. Khi xét thấy cần thiết, Hội đồng xét xử có thể yêu cầu các đương sự tranh luận bổ sung về những vấn đề cụ thể để làm căn cứ giải quyết vụ án. Thủ tục tranh luận được quy định tại (khoản 2 Điều 305 BLTTDS năm 2015), theo đó: (1) Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo trình bày. Người kháng cáo có quyền bổ sung ý kiến; (2) Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tranh luận, đối đáp. Đương sự có quyền bổ sung ý kiến;

Khi xét thấy cần thiết, Hội đồng xét xử có thể yêu cầu các đương sự tranh luận bổ sung về những vấn đề cụ thể để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Thứ ba, nghị án, tuyên án: sau khi kết thúc phần tranh luận, HĐXX tiến hành thủ tục nghị án. HĐXX phải căn cứ dựa trên chứng cứ, quá trình xét xử tại phiên tòa hoặc áp dụng án lệ, tập quán pháp luật để đưa ra bản án theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp vụ án phức tạp, HĐXX có thể nghị án kéo dài

nhưng không quá 5 ngày kể từ lúc kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa theo quy định tại Điều 264 BLTTDS 2015.

Trong một số trường hợp phiên tòa XXPT có thể bị tạm ngừng. Theo quy định tại Điều 304 BLTTDS 2015, HĐXX phúc thẩm giải quyết tranh chấp đất được ngừng phiên tòa trong các trường hợp: (1) Do tình trạng sức khỏe hoặc do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan khác mà người tiến hành tố tụng không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa, trừ trường hợp thay thế được người tiến hành tố tụng; (2) Do tình trạng sức khỏe hoặc do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan khác mà người tham gia tố tụng không thể tiếp tục tham gia phiên tòa, trừ trường hợp người tham gia tố tụng có yêu cầu xét xử vắng mặt; (3) Cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa; (4) Chờ kết quả giám định bổ sung, giám định lại; (5) Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để họ tự hòa giải; (6) Thời gian tạm ngừng phiên tòa phiên tòa không được quá 1 tháng theo quy định tại khoản 2, Điều 259 BLTTDS 2015.

Ngoài ra, phiên tòa có thể bị hoãn. Theo quy định tại Điều 296 BLTTDS 2015, HĐXX phúc thẩm có thể hoãn phiên tòa phúc thẩm trong các trường hợp sau: (1) Đại diện VKS kháng nghị nhưng vắng mặt; (2) Người kháng cáo hoặc người có quyền lợi liên quan đến việc kháng cáo vắng mặt khi tòa triệu tập lần thứ nhất; (3) Hoặc vì trường hợp bất khả kháng mà người kháng cáo không thể có mặt. Thời hạn hoãn phiên tòa phúc thẩm không được quá một tháng theo quy định.

b. Áp dụng pháp luật để ban hành quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm và hậu quả pháp lý

Căn cứ Điều 308 và 312 BLTTDS cần giữ nguyên bản án sơ thẩm nếu đúng pháp luật, sửa bản án sơ thẩm nếu sai về áp dụng pháp luật hoặc đánh giá chứng cứ và hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nếu vi phạm nghiêm trọng thủ tục hoặc không thể khắc phục tại phúc thẩm hoặc đình chỉ xét xử nếu có căn cứ (rút kháng cáo, các bên tự thỏa thuận...). Do vậy, cần phải xác lập hiệu lực pháp lý cuối cùng của bản án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Theo quy định tại Điều 308 BLTTDS 2015, tùy theo các tình tiết trong vụ án thì hội đồng xét xử phúc thẩm có thẩm quyền như sau:

Một là, giữ nguyên bản án sơ thẩm khi xem xét chứng cứ, các tình tiết của vụ án mà HĐXX phúc thẩm nhận thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật;

Hai là, sửa bản án sơ thẩm khi HĐXX phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật trong việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được thực hiện đầy đủ và theo đúng quy định; Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ ở cấp sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đã được bổ sung đầy đủ.

Ba là, hủy bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm trong trường hợp không tuân thủ đúng các quy định mà tòa án cấp Phúc thẩm không thể bổ sung được hoặc HĐXX sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự;

Bốn là, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án khi có căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 217 BLTTDS 2015 hoặc nguyên đơn rút đơn khởi kiện theo quy định tại Điều 299 BLTTDS 2015;

Năm là, đình chỉ xét xử phúc thẩm khi người kháng cáo được triệu tập đến lần thứ 2 mà vẫn không tham gia phiên tòa hoặc các căn cứ để đình chỉ xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 289 BLTTDS 2015;

Sáu là, tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án khi có văn bản của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật có dấu hiệu trái với Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản trả lời Tòa án kết quả xử lý.

Sau khi hoàn thành xong thủ tục xét xử tại phiên tòa, Tòa án tiến hành nghị án và tuyên án theo quy định của pháp luật. Dựa theo những thẩm quyền của TAND cấp tỉnh có thể đưa ra những quyết định phù hợp với chứng cứ, diễn biến phiên tòa. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm tuyên án. Theo

quy định tại Điều 315 BLTTDS 2015 Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ra bản án, quyết định phúc thẩm, TAND cấp tỉnh phải gửi bản án, quyết định phúc thẩm cho TAND cấp huyện, Viện kiểm sát cùng cấp, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, người kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị hoặc người đại diện hợp pháp của họ.

2.2.2.2. Áp dụng pháp luật về nội dung trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

Thứ nhất, Áp dụng pháp luật để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và các tình tiết cần chứng minh

Căn cứ các Điều 26, Điều 35 BLTTDS; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2024; Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015. Nội dung này bao gồm phân loại tranh chấp (ranh giới, quyền sử dụng, thừa kế QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ,...); xác định quyền, nghĩa vụ pháp lý liên quan (quyền định đoạt, quyền hưởng lợi, nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích); lượng hóa và phân loại chứng cứ: giấy chứng nhận QSDĐ, giấy tờ hợp pháp về đất đai, lời khai nhân chứng, kết quả định giá, đo đạc.

Thứ hai, Áp dụng pháp luật để lựa chọn và giải thích quy phạm pháp luật để giải quyết vụ án

Căn cứ Luật Đất đai năm 2023, 2024 và các nghị định, thông tư hướng dẫn cũng như BLDS 2015 về quyền sở hữu, hợp đồng, bồi thường thiệt hại. Căn cứ BLTTDS 2015 về trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm; văn bản giải thích pháp luật: nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, án lệ được công bố. Lựa chọn quy phạm điều chỉnh trực tiếp: ví dụ Điều 188 Luật Đất đai về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ. Giải thích pháp luật để áp dụng, tức là dùng phương pháp ngữ nghĩa, hệ thống hoặc mục đích. Áp dụng án lệ, thực tiễn xét xử thống nhất. Nội dung này yêu cầu đảo đảm tính thống nhất, dự đoán được trong xét xử; góp phần phát triển án lệ và lý luận giải thích pháp luật.

Thứ tư, áp dụng pháp luật để đánh giá chứng cứ và tình tiết mới ở cấp phúc thẩm

Căn cứ các quy định của BLTTDS hiện hành; Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024. Nội dung áp dụng sẽ là đánh giá tính hợp pháp, liên quan và xác thực của chứng cứ mới bổ sung; so sánh, đối chiếu chứng cứ giữa hai cấp xét

xử; xem xét tính hợp pháp của các biện pháp thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm. Vì vậy, phải đảm bảo quyền tranh tụng và nguyên tắc xác định sự thật khách quan.

Thứ năm, Áp dụng pháp luật để đảm bảo nguyên tắc tố tụng và quyền con người

Căn cứ Điều 14 và Điều 16 BLTTDS; Điều 102, 103 Hiến pháp 2013, cần phải đảm bảo nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật. Nguyên tắc xét xử công khai, tranh tụng. Nguyên tắc bảo vệ quyền con người, quyền công dân... trong quá trình áp dụng pháp luật xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh.

2.3. ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHÚC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN CẤP TỈNH

Điều kiện bảo đảm áp dụng pháp luật là tổng thể những yếu tố khách quan và chủ quan giúp hoạt động áp dụng pháp luật diễn ra đúng quy định, hiệu quả và công bằng. Các điều kiện này thường bao gồm: Bảo đảm về chính trị; Bảo đảm về pháp lý; bảo đảm về tổ chức - nhân sự - cơ cấu cơ quan và đội ngũ cán bộ thực thi đủ năng lực; điều kiện về kinh phí, cơ sở vật chất - kỹ thuật - cơ sở hạ tầng, phương tiện làm việc; điều kiện xã hội - nhận thức - ý thức pháp luật của người dân và cộng đồng.

2.3.1. Bảo đảm về chính trị

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất không chỉ là vấn đề kỹ thuật tư pháp, mà còn đặt trong khuôn khổ bảo đảm chính trị rộng lớn, gắn liền với định hướng của Đảng Cộng sản Việt Nam về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và quản lý đất đai. Những bảo đảm chính trị này có thể nhận diện trên một số phương diện cơ bản sau:

Thứ nhất, định hướng chính trị từ chủ trương quản lý đất đai của Đảng. Đất đai được xác định là sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Văn kiện các kỳ Đại hội Đảng, đặc biệt là Đại hội XIII, khẳng định phải quản lý chặt chẽ, sử dụng hợp lý và giải quyết thỏa đáng các tranh chấp đất đai, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất. Đây là cơ sở chính trị quan trọng để Tòa án khi xét xử phúc thẩm tuân thủ nguyên tắc Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của công dân.

Thứ hai, bảo đảm chính trị từ chủ trương xây dựng Nhà nước pháp quyền. Nghị quyết số 48-NQ/TW (2005) về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, Nghị quyết số 49-NQ/TW (2005) về Chiến lược cải cách tư pháp và gần đây là Văn kiện Đại hội XIII đều nhấn mạnh yêu cầu “bảo đảm công lý, quyền con người, quyền công dân”, trong đó Tòa án là trung tâm của hoạt động tư pháp. Những định hướng này là nền tảng chính trị để TAND cấp tỉnh khi xét xử phúc thẩm áp dụng pháp luật một cách khách quan, độc lập, bảo vệ công lý, chống mọi sự can thiệp trái pháp luật.

Thứ ba, sự cụ thể hóa bằng các nghị quyết và chương trình của Đảng về đất đai. Nghị quyết số 19-NQ/TW (2012) và Nghị quyết số 18-NQ/TW (2022) của Ban Chấp hành Trung ương tiếp tục khẳng định yêu cầu đổi mới chính sách, pháp luật đất đai, giải quyết kịp thời tranh chấp, khiếu kiện. Đây là định hướng mang tính chiến lược, tạo sự thống nhất chính trị trong việc ban hành và áp dụng pháp luật, đồng thời là “kim chỉ nam” cho hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án đất đai.

Thứ tư, sự lãnh đạo chính trị bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng pháp luật. Đảng xác định cần phát triển án lệ, hoàn thiện cơ chế giải thích pháp luật và tăng cường vai trò của Tòa án nhân dân tối cao trong hướng dẫn xét xử. Từ đó, TAND cấp tỉnh khi giải quyết phúc thẩm được bảo đảm về mặt chính trị để vận dụng pháp luật thống nhất, tránh tùy tiện, góp phần củng cố niềm tin của nhân dân.

Như vậy, Có thể thấy, việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất ở TAND cấp tỉnh không thể tách rời bảo đảm chính trị. Chính các chủ trương, nghị quyết của Đảng về quản lý đất đai, cải cách tư pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền đã tạo khuôn khổ chính trị vững chắc để Tòa án thực thi công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, đồng thời duy trì sự ổn định xã hội và niềm tin vào pháp luật.

2.3.2. Bảo đảm về pháp lý

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đòi hỏi một nền tảng pháp lý đầy đủ, đồng bộ và hiệu lực cao. Những bảo đảm về pháp lý này thể hiện ở hệ thống quy định pháp luật đất đai và pháp

luật có liên quan, tạo điều kiện cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng bảo vệ công lý, khắc phục sai sót của bản án sơ thẩm và thống nhất áp dụng pháp luật. Điều kiện pháp lý được xem là nền tảng để áp dụng pháp luật hiệu quả, bao gồm:

- *Hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ và rõ ràng*: Luật Đất đai năm 2013; Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn là khung pháp lý cơ bản, song vẫn cần sự thống nhất với Bộ luật Dân sự 2015, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch... Quy định phải rõ ràng để hạn chế cách hiểu khác nhau, tránh việc tòa án, cơ quan hành chính áp dụng thiếu thống nhất. Ví dụ: khái niệm “đất sử dụng ổn định” trong Luật Đất đai cần định lượng cụ thể để tránh tranh cãi.

- *Sự phù hợp với thực tiễn*: Quy định pháp luật cần phản ánh điều kiện kinh tế - xã hội từng giai đoạn, nhất là ở khu vực nông thôn và đô thị hóa nhanh. Pháp luật phải dự liệu các tình huống mới như: quyền sử dụng đất trong giao dịch điện tử, định giá đất trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi...

- *Tính khả thi và tính dự đoán được*: Người áp dụng pháp luật và người dân cần dự đoán được hậu quả pháp lý của hành vi. Nếu quy định quá phức tạp hoặc thay đổi liên tục sẽ gây khó khăn trong áp dụng và giảm niềm tin pháp luật.

2.3.3. Bảo đảm về tổ chức, nhân sự

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đòi hỏi không chỉ nền tảng pháp lý đầy đủ mà còn sự bảo đảm vững chắc về tổ chức và nhân sự của hệ thống Tòa án. Đây là yếu tố then chốt quyết định hiệu quả hoạt động tư pháp, bảo đảm công lý, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp trong bối cảnh đổi mới bộ máy nhà nước và hội nhập quốc tế.

- Bộ máy cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Hệ thống cơ quan quản lý đất đai (Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai...) phải được tổ chức khoa học, rõ thẩm quyền, tránh chồng chéo. Tòa án nhân dân cấp tỉnh cần bảo đảm phân công hợp lý giữa thẩm phán, thư ký, thẩm tra viên để xử lý vụ việc kịp thời, đúng pháp luật.

- Năng lực và đạo đức nghề nghiệp của cán bộ: Cán bộ thực thi cần có kiến thức pháp luật đất đai, kỹ năng giải quyết tranh chấp, khả năng vận dụng pháp luật

linh hoạt. Đạo đức công vụ là yếu tố then chốt để tránh những nhiễu, tiêu cực, lợi dụng kẽ hở pháp luật.

- Cơ chế phối hợp liên ngành: Giữa tòa án, VKS, cơ quan quản lý đất đai, chính quyền địa phương, cơ quan thi hành án dân sự cần có cơ chế phối hợp chặt chẽ. Việc trao đổi thông tin, xác minh hồ sơ, đo đạc, thẩm định phải đồng bộ và kịp thời.

2.3.4. Bảo đảm về kinh phí và cơ sở vật chất, kỹ thuật

Trong bối cảnh cải cách tư pháp ở Việt Nam, vấn đề bảo đảm về kinh phí và cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh có ý nghĩa đặc biệt quan trọng.

Trước hết, về kinh phí, ngân sách nhà nước cấp cho ngành Tòa án phải đáp ứng được yêu cầu chi trả thù lao cho hội thẩm nhân dân, chi phí cho hoạt động giám định, định giá đất, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, cũng như các chi phí hành chính, hậu cần khác. Thực tiễn cho thấy nhiều Tòa án địa phương, nhất là ở các tỉnh khu vực nông thôn hoặc vùng sâu, vùng xa, vẫn gặp khó khăn khi triển khai hoạt động thẩm định, đo vẽ địa chính do thiếu kinh phí hoặc phải chờ đợi phê duyệt, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ và chất lượng xét xử.

Thứ hai, về cơ sở vật chất - kỹ thuật, việc ứng dụng công nghệ thông tin, số hóa hồ sơ, lưu trữ dữ liệu bản đồ địa chính, hệ thống tra cứu pháp luật trực tuyến, phòng xử án được trang bị phương tiện nghe nhìn hiện đại là điều kiện cần thiết để TAND cấp tỉnh nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm. Trong điều kiện các vụ án đất đai thường kéo dài, hồ sơ nhiều tầng lớp, việc thiếu hệ thống quản lý điện tử dẫn đến nguy cơ sai sót, chồng chéo, thậm chí gây khó khăn trong việc xác định sự thật khách quan. Do đó:

- Cơ sở dữ liệu đất đai đầy đủ và hiện đại: Cơ sở dữ liệu số hóa về quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính, lịch sử biến động đất đai giúp xác minh thông tin nhanh chóng. Việc kết nối dữ liệu giữa các cơ quan giúp giảm thời gian, tránh sai sót.

- Trang thiết bị và phương tiện làm việc: Tòa án, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan quản lý cần được trang bị phần mềm quản lý hồ sơ, máy đo đạc hiện đại,

hệ thống lưu trữ an toàn. Các phương tiện hỗ trợ tố tụng (trình chiếu bản đồ, ảnh vệ tinh) giúp minh bạch hóa xét xử.

Như vậy, bảo đảm về kinh phí và cơ sở vật chất - kỹ thuật không chỉ là điều kiện vật chất thuần túy, mà còn là yếu tố then chốt quyết định khả năng thực hiện nguyên tắc độc lập xét xử, bảo vệ công lý và quyền lợi hợp pháp của người dân. Đòi hỏi đặt ra hiện nay là phải tiếp tục hoàn thiện cơ chế phân bổ ngân sách tư pháp theo hướng tăng cường tự chủ, gắn với trách nhiệm giải trình của Tòa án, đồng thời đẩy mạnh đầu tư ứng dụng công nghệ số để tạo nền tảng cho việc xét xử phúc thẩm ngày càng minh bạch, chính xác và hiệu quả.

2.3.5. Bảo đảm về văn hóa - xã hội và ý thức pháp luật

Trong việc bảo đảm hiệu quả áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp đất đai, yếu tố văn hóa - xã hội đóng vai trò đặc biệt quan trọng và mang tính quyết định đến mức độ thành công của quá trình xét xử.

Trước hết, xét ở khía cạnh điều kiện xã hội và nhận thức pháp luật, ý thức pháp luật của người dân là nền tảng không thể thiếu. Khi người sử dụng đất có sự hiểu biết đúng đắn về quyền, nghĩa vụ của mình cũng như nắm vững các thủ tục pháp lý liên quan đến chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc thế chấp quyền sử dụng đất, thì các giao dịch được tiến hành một cách hợp pháp, minh bạch, hạn chế tối đa rủi ro phát sinh tranh chấp. Ngược lại, nếu nhận thức pháp luật còn hạn chế, thiếu kiến thức cơ bản về quy định đất đai, rất dễ dẫn đến việc ký kết các giao dịch không hợp lệ, kéo theo tranh chấp phức tạp và khiếu kiện kéo dài, gây tổn kém cả về thời gian lẫn chi phí của các bên liên quan.

Thứ hai, truyền thông và phổ biến pháp luật là công cụ hữu hiệu để thu hẹp khoảng cách giữa quy định pháp luật với thực tiễn đời sống. Nhà nước, cùng với các tổ chức xã hội, cần triển khai mạnh mẽ các hoạt động tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai thông qua nhiều hình thức đa dạng và dễ tiếp cận như chương trình truyền hình, báo chí, nền tảng internet, mạng xã hội, hay các hội nghị, hội thảo cộng đồng. Khi người dân được tiếp cận thông tin pháp luật kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu, họ sẽ nâng cao khả năng tuân thủ, đồng thời chủ động hợp tác với cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết tranh chấp, góp phần rút ngắn thời gian xét xử và giảm thiểu mâu thuẫn xã hội.

Thứ ba, niềm tin vào pháp luật và cơ quan thực thi là yếu tố then chốt tạo nên tính ổn định xã hội. Nếu người dân tin tưởng rằng các cơ quan nhà nước, đặc biệt là Tòa án, hoạt động trên nguyên tắc công bằng, khách quan, minh bạch thì họ sẽ có thái độ tích cực, sẵn sàng chấp nhận và tuân thủ phán quyết cuối cùng. Điều này không chỉ làm giảm đáng kể tình trạng khiếu nại, khiếu kiện kéo dài mà còn củng cố niềm tin xã hội đối với hệ thống pháp luật, góp phần xây dựng nền tư pháp vững mạnh và nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Tóm lại, Các điều kiện nêu trên có mối quan hệ hữu cơ với nhau vì hệ thống pháp luật đầy đủ nhưng bộ máy yếu kém thì áp dụng vẫn không hiệu quả. Cán bộ giỏi nhưng thiếu cơ sở dữ liệu, trang thiết bị thì xử lý sẽ chậm trễ. Người dân có ý thức nhưng pháp luật mâu thuẫn thì vẫn dẫn tới tranh chấp. Vì vậy, bảo đảm áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất cần cách tiếp cận tổng thể, cải thiện đồng thời nhiều yếu tố.

Điều kiện bảo đảm áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất không chỉ là vấn đề kỹ thuật pháp lý mà còn là yêu cầu chính trị, xã hội. Muốn áp dụng pháp luật hiệu quả, Việt Nam cần đồng bộ hóa từ khâu xây dựng pháp luật, tổ chức thực thi, trang bị phương tiện, đến nâng cao ý thức pháp luật của cộng đồng. Khi các điều kiện này được bảo đảm, quyền sử dụng đất của người dân sẽ được bảo vệ tốt hơn, tranh chấp giảm bớt, góp phần ổn định xã hội và phát triển kinh tế bền vững.

2.4. KINH NGHIỆM ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VÀ NHỮNG GIÁ TRỊ THAM KHẢO CHO VIỆT NAM

2.4.1. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới

2.4.1.1. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất của Hoa Kỳ

a. Khái quát pháp luật về quyền sử dụng đất của Hoa Kỳ

Hoa Kỳ là quốc gia có chế độ sở hữu đất đai chủ yếu dựa trên quyền sở hữu tư nhân tuyệt đối, coi đất là tài sản cá nhân với quyền sử dụng rộng rãi. Luật đất đai tại Mỹ không tồn tại thành một bộ luật thống nhất mà phân tán trong hệ thống luật bang và án lệ liên bang, trong đó tiểu bang có quyền ban hành các luật riêng

biệt điều chỉnh quyền sử dụng đất. Nguyên tắc chung là chủ sở hữu đất có toàn quyền định đoạt, sử dụng và hưởng lợi từ đất của mình, ngoại trừ các giới hạn do pháp luật đặt ra vì mục đích công cộng như quy hoạch, bảo vệ môi trường hoặc thu hồi vì lợi ích quốc gia [19].

Quyền sử dụng đất ở Mỹ phân chia rõ thành các loại tài sản khác nhau như quyền sở hữu tuyệt đối (fee simple absolute), quyền sử dụng hạn chế (easements), quyền thuê đất (leasehold estate)...[65]. Quyền này được bảo vệ nghiêm ngặt bởi Tu chính án thứ Năm Hiến pháp Mỹ, trong đó quy định không ai bị tước đoạt tài sản mà không được bồi thường hợp lý [74]. Cơ chế quyền sử dụng đất của Hoa Kỳ gần như đồng nhất với quyền sở hữu, bao gồm quyền chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, để thừa kế. Nhà nước không can thiệp vào giá trị giao dịch, để thị trường quyết định. Chính điều này đã tạo điều kiện thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh, song cũng dẫn tới chênh lệch giàu nghèo và đầu cơ đất đai. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất tại Mỹ cũng bị giới hạn bởi quy định về quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường và các luật điều tiết khác. Ví dụ, luật quy hoạch (zoning laws) quy định việc sử dụng đất phù hợp với mục đích công cộng và bảo vệ lợi ích chung của cộng đồng [4]. Hệ thống này tạo ra sự cân bằng giữa quyền cá nhân và lợi ích xã hội, đồng thời tạo điều kiện cho phát triển thị trường đất đai linh hoạt và minh bạch.

b. Xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất của Hoa Kỳ

Các tranh chấp về quyền sử dụng đất thường bắt đầu ở cấp hành chính địa phương trước khi có thể được đưa ra tòa án.

- *Xét xử tại cấp Hành chính:* Các cơ quan hành chính địa phương, thường là Hội đồng Điều chỉnh Phân khu (Zoning Board of Appeals/Adjustment) hoặc Ủy ban Quy hoạch (Planning Commission), là tuyến đầu trong việc giải quyết tranh chấp.

- *Xét xử tại Tòa án:* Nếu một bên không hài lòng với quyết định của cơ quan hành chính, họ có thể kháng cáo lên hệ thống tòa án của tiểu bang. Tòa án đóng vai trò giám sát, đảm bảo rằng các cơ quan địa phương hành động trong phạm vi thẩm quyền của mình và tuân thủ luật pháp. Các vụ kiện tại tòa án thường thuộc các dạng sau:

(i) *Kháng cáo quyết định hành chính*: Tòa án sẽ xem xét lại hồ sơ của cơ quan hành chính để xác định xem quyết định đó có được hỗ trợ bởi bằng chứng xác đáng hay không và liệu các thủ tục pháp lý có được tuân thủ đúng hay không.

(ii) *Kiện tính hợp lệ của pháp lệnh*: Chủ sở hữu có thể thách thức tính hợp pháp của chính pháp lệnh phân khu, cho rằng nó vi hiến (ví dụ: là một hành vi chiếm hữu không được bồi thường) hoặc vượt quá thẩm quyền được trao bởi đạo luật cho phép của tiểu bang.

(iii) *Kiện tụng giữa các bên tư nhân*: Các tranh chấp cũng có thể phát sinh giữa các chủ đất láng giềng, chẳng hạn như các vụ kiện về phiền toái (nuisance) hoặc việc thực thi các giao ước hạn chế (restrictive covenants) trong các khu phát triển có quy hoạch.

Trước khi một vụ kiện có thể được tòa án thụ lý, người khởi kiện phải vượt qua hai rào cản thủ tục quan trọng:

Một là, Học thuyết về việc hoàn tất các biện pháp khắc phục hành chính (Exhaustion of Administrative Remedies): Theo nguyên tắc chung, một chủ sở hữu phải sử dụng hết tất cả các biện pháp giải quyết có sẵn ở cấp hành chính (ví dụ: nộp đơn xin phương sai, kháng cáo lên Hội đồng Điều chỉnh) trước khi có thể kiện ra tòa.

Hai là, Học thuyết về tính chín muồi (Ripeness Doctrine): Đặc biệt quan trọng đối với các khiếu nại về chiếm hữu theo quy định, học thuyết này cho rằng một vụ kiện chưa "chín muồi" để tòa án xem xét cho đến khi cơ quan chính phủ đã đưa ra một "quyết định cuối cùng" về việc áp dụng quy định đó đối với tài sản. Điều này có nghĩa là chủ sở hữu thường phải bị từ chối cấp phép phát triển và sau đó bị từ chối phương sai trước khi họ có thể kiện đòi bồi thường vì hành vi chiếm hữu.

Trong xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ Tòa án Hoa kỳ thường sử dụng các Học thuyết pháp lý. Các học thuyết, nguyên tắc pháp lý đã được phát triển qua án lệ để giải quyết sự phức tạp của các tranh chấp sử dụng đất. Cụ thể gồm các học thuyết pháp lý then chốt sau:

Thứ nhất, Học thuyết về Quyền đã được hưởng (Vested Rights): Học thuyết này xác định thời điểm một nhà phát triển có quyền tiến hành một dự án mà không

bị ảnh hưởng bởi những thay đổi sau đó trong luật phân khu. Thông thường, quyền này được xác lập khi nhà phát triển đã có giấy phép hợp lệ và đã đầu tư một khoản chi phí đáng kể hoặc dựa vào giấy phép đó một cách thiện chí.

Thứ hai, Học thuyết về Nguyên tắc Estoppel (Nguyên tắc không được phủ nhận): Một nguyên tắc pháp lý có thể ngăn cản một đô thị thu hồi giấy phép hoặc thực thi một vi phạm phân khu nếu chủ sở hữu tài sản đã dựa vào một hành động hoặc tuyên bố sai lầm của một quan chức chính phủ một cách hợp lý và thiện chí.

Thứ ba, Học thuyết về Phân khu loại trừ (Exclusionary Zoning): Việc sử dụng các pháp lệnh phân khu để loại trừ một số loại nhà ở (chẳng hạn như nhà ở giá rẻ hoặc chung cư) và do đó, loại trừ các nhóm người có thu nhập thấp và dân tộc thiểu số ra khỏi một cộng đồng. Thực tiễn này có thể bị thách thức dựa trên Điều khoản Bảo vệ Bình đẳng hoặc các đạo luật cụ thể của tiểu bang. Loạt vụ kiện *Mount Laurel* ở New Jersey là một ví dụ nổi tiếng về việc tòa án yêu cầu các đô thị phải có kế hoạch cung cấp một phần nhà ở giá rẻ công bằng.

Kết luận: Hoa Kỳ là quốc gia theo Hệ thống pháp luật Common Law (Thông luật) do đó việc xét xử tranh chấp QSDĐ thường áp dụng án lệ và phụ thuộc vào các Tòa án. Hệ thống xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất tại Hoa Kỳ là một cơ chế phức tạp, phản ánh sự căng thẳng cố hữu giữa quyền sở hữu tài sản tư nhân và nhu cầu điều tiết của chính phủ vì lợi ích chung. Nó không phải là một con đường tuyến tính mà là một quá trình tương tác giữa các chủ sở hữu, cộng đồng, các cơ quan hành chính địa phương và hệ thống tòa án. Từ các điều khoản hiến pháp bảo vệ quyền tài sản đến các quy định phân khu chi tiết ở cấp địa phương, pháp luật tìm cách tạo ra một khuôn khổ có thể dự đoán được nhưng cũng đủ linh hoạt để giải quyết các trường hợp cá biệt. Vai trò của tòa án không phải là thay thế các nhà hoạch định chính sách địa phương, mà là đảm bảo rằng các quyết định của họ được đưa ra dựa trên cơ sở pháp lý vững chắc, với quy trình hợp pháp và tôn trọng các quyền hiến định cơ bản. Khi xã hội Hoa Kỳ tiếp tục đối mặt với các thách thức về tăng trưởng đô thị, bảo vệ môi trường và công bằng nhà ở, hệ thống xét xử này sẽ tiếp tục phát triển, định hình nên cảnh quan vật chất và xã hội của quốc gia.

2.4.1.2. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất của Trung Quốc

a. Khái quát pháp luật về quyền sử dụng đất của Trung Quốc

Trung Quốc có hệ thống sở hữu đất đai đặc thù với hai hình thức sở hữu: sở hữu toàn dân đối với đất đai đô thị và sở hữu tập thể đối với đất đai nông thôn. Theo Luật Đất đai năm 2019, đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý, trong khi đất nông nghiệp và đất sản xuất của nông thôn thuộc sở hữu tập thể [75]. Nhà nước Trung Quốc không giao quyền sở hữu đất mà chỉ cấp quyền sử dụng đất trong các thời hạn xác định: đất ở tối đa 70 năm, đất sản xuất công nghiệp 50 năm, đất thương mại 40 năm [76].

Điểm đáng chú ý là Trung Quốc đã phát triển ***thị trường quyền sử dụng đất*** tương đối hoàn chỉnh. Quyền này có thể chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp trong thời hạn sử dụng, qua đó bảo đảm tính lưu thông của đất đai. Nhà nước vẫn giữ quyền thu hồi đất nhưng phải bồi thường theo giá thị trường và hỗ trợ tái định cư [20]. Trong những năm gần đây, Trung Quốc đã cải cách thị trường quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá, cho thuê để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, đồng thời phát triển các công cụ tài chính liên quan đến đất đai [21].

Mô hình sở hữu đất đai của Trung Quốc, tương tự như Việt Nam, dựa trên nguyên tắc sở hữu nhà nước hoặc tập thể. Tuy nhiên, việc phát triển mạnh mẽ khái niệm “quyền sử dụng đất” như một tài sản có thể giao dịch trên thị trường là một chiến lược pháp lý hiệu quả để huy động nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế mà không từ bỏ nguyên tắc sở hữu xã hội chủ nghĩa.

b. Áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất ở Trung Quốc

Trong bối cảnh quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế diễn ra với tốc độ chóng mặt, các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất đã trở thành một trong những nguồn gốc gây bất ổn xã hội sâu sắc nhất tại Trung Quốc. Do đó việc xét xử các tranh chấp QSDĐ của Tòa án giữ vai trò quan trọng đối với sự ổn định và phát triển của Trung Quốc.

Hệ thống tố tụng của Trung Quốc về cơ bản tuân theo nguyên tắc “nhị thẩm chung thẩm” (hai cấp xét xử là chung thẩm), được quy định trong cả Luật Tố tụng Dân sự và Luật Tố tụng Hành chính. Điều này có nghĩa là bản án hoặc quyết định

của tòa án cấp phúc thẩm là quyết định cuối cùng và có hiệu lực thi hành. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất, thủ tục phúc thẩm có thể diễn ra theo hai hướng chính. Nếu tranh chấp là giữa các chủ thể dân sự (ví dụ: giữa các hộ gia đình về ranh giới đất nông nghiệp), nó sẽ được giải quyết theo Luật Tố tụng Dân sự.

Một đặc điểm quan trọng của thủ tục phúc thẩm ở Trung Quốc là tòa án cấp trên có thẩm quyền xem xét lại toàn diện vụ án, bao gồm cả việc xác định lại các tình tiết thực tế (sự thật khách quan) và việc áp dụng pháp luật của tòa án cấp dưới. Điều này khác biệt với nhiều hệ thống thông luật (common law), nơi tòa phúc thẩm chủ yếu chỉ tập trung vào các sai sót về mặt pháp lý. Tòa phúc thẩm Trung Quốc có thể đưa ra một trong các quyết định sau: bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm; sửa một phần hoặc toàn bộ bản án sơ thẩm; hoặc hủy bản án sơ thẩm và trả hồ sơ về cho tòa án cấp dưới xét xử lại. Về mặt lý thuyết, phạm vi xem xét rộng lớn này trao cho tòa phúc thẩm quyền lực đáng kể để sửa chữa sai lầm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên [71].

2.4.1.3. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp về quyền sử dụng đất của Pháp

a. Khái quát pháp luật về quyền sử dụng đất của Pháp

Pháp luật đất đai Pháp chủ yếu dựa trên chế độ sở hữu tư nhân, với phần lớn đất đai thuộc sở hữu của cá nhân và tổ chức tư nhân. Bên cạnh đó, một phần đất đai cũng thuộc sở hữu nhà nước. Chế độ sở hữu tư nhân với quyền sử dụng đất được quy định rõ trong Bộ luật Dân sự và Bộ luật Quy hoạch đô thị [76]. Bộ luật Dân sự Pháp quy định quyền sở hữu bao gồm quyền sử dụng (usus), quyền hưởng hoa lợi (fructus) và quyền định đoạt (abusus), được bảo vệ tuyệt đối, ngoại trừ trong các trường hợp trưng dụng vì lợi ích công cộng [22].

Chính quyền Pháp quản lý đất đai qua hệ thống quy hoạch chi tiết và các quy định cấp phép xây dựng. Giấy phép xây dựng (permis de construire) là công cụ kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đất, bảo đảm phát triển theo quy hoạch tổng thể (plan local d'urbanisme) [78]. Pháp luật quy định cơ chế thu hồi đất vì lợi ích công, với yêu cầu bồi thường công bằng và thủ tục minh bạch [79]. Qua đó, Pháp vừa bảo vệ quyền sở hữu tư nhân vừa đáp ứng nhu cầu phát triển công cộng và bảo vệ môi trường, tạo ra sự cân bằng trong quản lý đất đai.

b. Xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất ở Pháp

Việc xét xử các tranh chấp về sử dụng đất giữa các cá nhân tư nhân tại Pháp thuộc thẩm quyền của hệ thống Tòa án tư pháp (*ordre judiciaire*), cụ thể là *tribunal judiciaire*, chứ không phải Tòa án hành chính. Nền tảng pháp lý chủ yếu cho các tranh chấp này nằm trong Bộ luật Dân sự (*Code civil*), đặc biệt là các quy định về quyền sở hữu (Điều 544), quyền về lối đi qua (*servitudes*) và các quy tắc về ranh giới đất đai (*bornage*). Các vụ kiện thường liên quan đến việc xác định ranh giới, tranh chấp về quyền đi qua bất động sản của người khác, hoặc các vấn đề về xây dựng lấn chiếm.

Trình tự xét xử một tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các cá nhân tại Pháp được quy định chặt chẽ trong Bộ luật Tố tụng Dân sự (*Code de procédure civile*). Vụ kiện bắt đầu khi nguyên đơn (*demandeur*) thông qua một thừa phát lại (*huissier de justice*) tổng đạt trát đòi hầu tòa (*assignation*) cho bị đơn (*défendeur*), chính thức khởi kiện vụ án ra trước *tribunal judiciaire*. Trong hầu hết các trường hợp, việc có luật sư (*avocat*) đại diện là bắt buộc đối với các bên.

Sau khi khởi kiện, vụ án bước vào giai đoạn chuẩn bị xét xử (*mise en état*), được giám sát bởi một thẩm phán chuyên trách (*juge de la mise en état*). Giai đoạn này, vốn là trọng tâm của tố tụng dân sự Pháp, chủ yếu diễn ra bằng văn bản. Các bên trao đổi các bản luận cứ (*conclusions*) và chứng cứ để làm rõ các vấn đề pháp lý và tình tiết của vụ án [72]. Khi giai đoạn này kết thúc, vụ việc được chuyển sang phiên điều trần công khai (*audience de plaidoirie*), nơi các luật sư trình bày lập luận của mình. Cuối cùng, tòa án sẽ nghị án và ban hành phán quyết (*jugement*). Bên thua kiện có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm (*Cour d'appel*) [73].

Khi một bên thực hiện quyền kháng cáo, vụ việc được chuyển lên Tòa phúc thẩm (*Cour d'appel*). Giai đoạn này có "hiệu lực chuyển giao" (*effet dévolutif*), nghĩa là tòa phúc thẩm sẽ xem xét lại toàn bộ vụ án cả về mặt tình tiết (*en fait*) và pháp lý (*en droit*), không bị giới hạn bởi phạm vi xét xử của tòa sơ thẩm. Tương tự cấp sơ thẩm, thủ tục phúc thẩm tiếp tục nhấn mạnh vào việc trao đổi văn bản, nơi các bên nộp các bản luận cứ bổ sung để củng cố lập luận của mình. Tòa phúc

thẩm sẽ ra một phán quyết (*arrêt*) để xác nhận (*confirmer*) hoặc hủy bỏ (*infirmer*) phán quyết sơ thẩm. Sau cấp phúc thẩm, các bên có thể tìm kiếm một con đường pháp lý cuối cùng là kháng cáo giám đốc thẩm lên Tòa Phá án (*Cour de cassation*), cơ quan chỉ xem xét các sai sót trong việc áp dụng pháp luật chứ không đánh giá lại tình tiết [72] (Vincent & Guinchard, 2022).

2.4.1.4. Kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp về quyền sử dụng đất của Nhật Bản

a. Khái quát pháp luật về quyền sử dụng đất của Nhật Bản

Nhật Bản bảo đảm quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai nhưng có sự điều tiết đáng kể của Nhà nước, quản lý đất đai chặt chẽ qua hệ thống luật pháp quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường và kiểm soát sử dụng đất để ngăn ngừa đầu cơ. Bộ luật Dân sự Nhật Bản và Luật Đăng ký bất động sản thiết lập cơ chế bảo vệ mạnh mẽ quyền sử dụng đất thông qua đăng ký và công khai thông tin [24]. Bộ luật Dân sự Nhật Bản xác nhận quyền sở hữu đất, trong đó bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt [89].

Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng quy định phân vùng chức năng, giới hạn sử dụng đất và kiểm soát xây dựng nhằm đảm bảo phát triển bền vững [71]. Hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản không quá nghiêm ngặt về việc sử dụng đất tương thích. Ví dụ, việc sử dụng đất cho các dịch vụ thương mại khu vực lân cận được cho phép ngay cả trong các Khu dân cư Đặc biệt thấp tầng. Điều này cho thấy sự linh hoạt trong việc kết hợp các mục đích sử dụng đất để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng.

Như vậy, có thể thấy cách tiếp cận của Nhật thể hiện sự cân bằng giữa quyền tư nhân và quản lý tập trung, đồng thời chú trọng bảo vệ đất nông nghiệp và môi trường, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của đất nước.

b. Xét xử các tranh chấp quyền sử dụng đất ở Nhật Bản

Trong hệ thống pháp luật Nhật Bản, xét xử các tranh chấp quyền sử dụng đất là một lĩnh vực có tính chất phức tạp, gắn liền với đặc thù về chế độ sở hữu và quy hoạch sử dụng đất. Nhật Bản đặc biệt chú trọng đến cơ chế giải quyết tranh

chấp đất đai thông qua các tòa án chuyên trách và hòa giải bắt buộc trước khi xét xử, góp phần giảm tải hệ thống tòa án và duy trì ổn định xã hội [25].

Quy trình xét xử tuân theo thủ tục tố tụng dân sự, nhấn mạnh vai trò của thẩm phán trong việc điều tra, thu thập chứng cứ và khuyến khích hòa giải trước khi đưa ra phán quyết. Đáng chú ý, Tòa án Tối cao Nhật Bản đã hình thành nhiều án lệ quan trọng, góp phần chuẩn hóa cách tiếp cận đối với các vấn đề như quyền ưu tiên của người thuê đất nông nghiệp hay giới hạn bồi thường khi Nhà nước tiến hành trưng dụng. Thực tiễn xét xử ở Nhật Bản cho thấy sự đề cao nguyên tắc bảo vệ quyền tư hữu, đồng thời cân bằng với lợi ích công, qua đó phản ánh tính ổn định và minh bạch của hệ thống tư pháp. Kinh nghiệm này có giá trị tham khảo cho Việt Nam trong việc hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai, nhất là ở khía cạnh bảo đảm tính độc lập của tòa án và phát triển án lệ như một nguồn bổ trợ pháp luật.

Trong xét xử phúc thẩm các tranh chấp quyền sử dụng đất tại Nhật Bản, trình tự và thủ tục được quy định chủ yếu trong Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 1996, nhấn mạnh tính chặt chẽ và khả năng kiểm soát của cấp trên đối với bản án sơ thẩm. Theo đó, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án cấp cao (High Court) trong thời hạn hai tuần kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Giai đoạn phúc thẩm không chỉ giới hạn ở việc xem xét tính hợp pháp của bản án mà còn có thể bao quát cả vấn đề thực tế, bởi tòa án cấp phúc thẩm ở Nhật Bản có thẩm quyền xét xử lại cả về nội dung và chứng cứ mới nếu đương sự xuất trình hợp lệ. Quá trình xét xử bao gồm thủ tục nộp đơn kháng cáo, thụ lý, trao đổi bản đệ trình bằng văn bản, tổ chức phiên điều trần và nếu cần thiết, tiến hành hòa giải do tòa án chủ trì. Trong nhiều trường hợp, thẩm phán phúc thẩm chú trọng giải pháp thương lượng giữa các bên nhằm đạt sự thỏa thuận ổn định, giảm thiểu đối kháng. Nếu hòa giải không thành, tòa án sẽ đưa ra bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay, trừ khi bị kháng nghị lên Tòa án Tối cao trong những vấn đề pháp lý đặc biệt. Quy trình này thể hiện rõ tính linh hoạt, đồng thời bảo đảm sự công bằng, minh bạch trong giải quyết tranh chấp đất đai.

2.4.2. Những giá trị tham khảo đối với Việt Nam khi áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân

Qua nghiên cứu khái quát pháp luật về QSDĐ và kinh nghiệm ADPL trong xét xử các tranh chấp QSDĐ của 4 quốc gia với chế độ sở hữu đất đai khác nhau, có thể rút ra những giá trị tham khảo cho Việt Nam như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện chế định quyền sử dụng đất, bảo đảm quyền sử dụng đất với sự minh bạch và công bằng

Kinh nghiệm từ Mỹ và Pháp cho thấy bảo vệ quyền tài sản cá nhân, đặc biệt trong quyền sử dụng đất, là yếu tố nền tảng cho sự phát triển bền vững của thị trường đất đai. Việt Nam cần hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm bảo đảm quyền sử dụng đất được ghi nhận rõ ràng, minh bạch trong đăng ký, giao dịch và xử lý tranh chấp. Đồng thời, cơ chế bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần minh bạch, dựa trên giá thị trường, tránh gây khiếu kiện kéo dài.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, việc xác định rõ nội hàm quyền sử dụng đất và bảo đảm quyền này được thực thi ổn định là điều kiện tiên quyết để phát triển thị trường bất động sản minh bạch. Việt Nam có thể tham khảo cách tiếp cận của Trung Quốc về phân định rõ quyền của Nhà nước, tập thể và cá nhân, đồng thời mở rộng khả năng lưu thông của quyền sử dụng đất trong khung pháp lý chặt chẽ. Từ góc độ so sánh, Việt Nam có thể học hỏi kinh nghiệm phân biệt rõ ràng quyền sở hữu và quyền sử dụng đất như Trung Quốc, kết hợp với cơ chế bảo vệ quyền tài sản và quy hoạch nghiêm ngặt như Mỹ, Pháp và Nhật để tạo ra hệ thống pháp luật đồng bộ, hiệu quả [21].

Thứ hai, về phạm vi và thẩm quyền xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy một sự khác biệt rõ rệt về phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm, từ đó gợi mở hướng đi cho Việt Nam.

- *Mô hình xem xét lại toàn diện cả nội dung và pháp luật*: Pháp và Trung Quốc cung cấp một mô hình tham khảo giá trị, nơi Tòa phúc thẩm có thẩm quyền rất rộng. Tại Pháp, thủ tục phúc thẩm có "hiệu lực chuyển giao" (effet dévolutif), cho phép Tòa án xem xét lại toàn bộ vụ án cả về tình tiết thực tế (en fait) và áp dụng pháp luật (en droit). Tương tự, Tòa án phúc thẩm Trung Quốc cũng có thẩm quyền

xem xét lại toàn diện vụ án, bao gồm cả việc xác định lại sự thật khách quan và việc áp dụng pháp luật của Tòa cấp dưới. Nhật Bản cũng theo hướng này khi cho phép Tòa án cấp cao xét xử lại cả về nội dung và có thể chấp nhận chứng cứ mới.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Mô hình này đặc biệt phù hợp với bối cảnh các tranh chấp đất đai ở Việt Nam thường phức tạp về mặt chứng cứ và lịch sử sử dụng đất. Việc cho phép Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn diện cả sự thật khách quan sẽ giúp sửa chữa triệt để các sai sót của Tòa sơ thẩm, tránh việc hủy án để điều tra, xét xử lại nhiều lần gây kéo dài và tốn kém.

- *Mô hình Tòa án giám sát và vai trò của Tòa án tối cao:* Hệ thống của Hoa Kỳ và Pháp cho thấy sự phân định vai trò rõ ràng giữa các cấp Tòa án. Tại Hoa Kỳ, Tòa án đóng vai trò giám sát để đảm bảo các cơ quan hành chính địa phương hành động trong phạm vi thẩm quyền và tuân thủ pháp luật. Ở Pháp, sau cấp phúc thẩm, Tòa Phá án (Cour de cassation) là cấp cuối cùng, nhưng chỉ xem xét các sai sót trong việc áp dụng pháp luật chứ không đánh giá lại tình tiết.

Điều này gợi ý về việc tăng cường vai trò của TAND tối cao trong việc giám đốc thẩm, tập trung vào việc thống nhất áp dụng pháp luật trên toàn quốc, trong khi Tòa án cấp tỉnh có thể tập trung vào việc xem xét toàn diện vụ án ở cấp phúc thẩm.

Thứ ba, Về các cơ chế tiền tố tụng và giải quyết tranh chấp thay thế (ADR)

Việc giải quyết tranh chấp hiệu quả không chỉ nằm ở phiên tòa mà còn ở các giai đoạn trước đó. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ và Nhật Bản là những bài học quý giá.

- *Hòa giải bắt buộc và được khuyến khích ở mọi giai đoạn:* Nhật Bản đặc biệt chú trọng cơ chế hòa giải bắt buộc trước khi xét xử. Đáng chú ý, ngay cả ở giai đoạn phúc thẩm, thẩm phán vẫn chú trọng vào giải pháp thương lượng giữa các bên.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Mặc dù pháp luật Việt Nam đã có quy định về hòa giải cơ sở, kinh nghiệm của Nhật Bản cho thấy cần nâng tầm cơ chế này, có thể quy định hòa giải là thủ tục bắt buộc do Tòa án chủ trì trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, giúp giảm tải công việc xét xử và thúc đẩy sự thỏa thuận tự nguyện.

- *Yêu cầu hoàn tất các biện pháp khắc phục ở cấp hành chính:* Tại Hoa Kỳ, học thuyết “Exhaustion of Administrative Remedies” yêu cầu chủ sở hữu phải sử

dụng hết tất cả các biện pháp giải quyết có sẵn ở cấp hành chính trước khi có thể kiện ra Tòa án.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Cần quy định rõ ràng và chặt chẽ hơn về trình tự giải quyết tranh chấp tại UBND các cấp. Việc đảm bảo các tranh chấp được giải quyết thấu đáo ở cấp hành chính sẽ giúp sàng lọc và giảm số lượng vụ việc phải đưa ra Tòa án, đồng thời đảm bảo hồ sơ vụ việc đầy đủ hơn khi được chuyển đến Tòa.

Thứ tư, về sự cần thiết của chuyên môn hóa và vai trò của án lệ

Chất lượng xét xử phụ thuộc rất lớn vào năng lực của Thẩm phán và tính nhất quán của hệ thống pháp luật.

- *Thành lập Tòa án hoặc cơ quan chuyên trách:* Nhật Bản giải quyết tranh chấp đất đai thông qua các Tòa án chuyên trách. Tại Hoa Kỳ, các cơ quan hành chính địa phương như Hội đồng Điều chỉnh Phân khu (Zoning Board) là tuyến đầu giải quyết tranh chấp.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Đây là một gợi ý mạnh mẽ cho việc nghiên cứu thành lập các phòng xét xử chuyên trách hoặc tiến tới là Tòa án chuyên trách về đất đai trong hệ thống TAND. Việc chuyên môn hóa sẽ giúp Thẩm phán có kiến thức sâu rộng, từ đó nâng cao chất lượng XXPT.

- *Phát triển và áp dụng án lệ, học thuyết pháp lý:* Hệ thống pháp luật Hoa Kỳ cho thấy vai trò nổi bật của các học thuyết pháp lý được phát triển qua án lệ như Học thuyết về Quyền đã được hưởng (Vested Rights) hay Nguyên tắc Estoppel. Tòa án Tối cao Nhật Bản cũng đã hình thành nhiều án lệ quan trọng để chuẩn hóa cách tiếp cận pháp lý.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Để đảm bảo áp dụng pháp luật thống nhất, Việt Nam cần đẩy mạnh công tác phát triển án lệ đối với các tranh chấp QSDĐ. Việc xây dựng các học thuyết pháp lý hoặc các nguyên tắc hướng dẫn cụ thể dựa trên tổng kết thực tiễn xét xử sẽ là công cụ hữu hiệu cho các Thẩm phán ở Tòa án cấp dưới.

Thứ năm, hoàn thiện thủ tục tố tụng phúc thẩm

Thủ tục chặt chẽ và khoa học là nền tảng cho một phán quyết công bằng của Tòa án.

- *Nhấn mạnh thủ tục tố tụng bằng văn bản*: Luật Tố tụng dân sự của Pháp đề cao giai đoạn chuẩn bị xét xử (*mise en état*), nơi các bên trao đổi các bản luận cứ (*conclusions*) và chứng cứ chủ yếu bằng văn bản. Tương tự, ở Nhật Bản, quá trình phúc thẩm cũng bao gồm việc trao đổi các bản đệ trình bằng văn bản.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Việc tăng cường giai đoạn chuẩn bị XXPT bằng các thủ tục trao đổi văn bản, luận cứ sẽ giúp các bên và Hội đồng xét xử xác định rõ các vấn đề pháp lý và tình tiết cần giải quyết, giúp phiên tòa diễn ra hiệu quả, tập trung và nhanh chóng hơn.

- *Xây dựng các rào cản thủ tục hợp lý*: Học thuyết về tính chín muồi (*Ripeness Doctrine*) của Hoa Kỳ yêu cầu phải có một "quyết định cuối cùng" của cơ quan chính phủ trước khi vụ kiện được Tòa án xem xét.

Giá trị tham khảo cho Việt Nam: Cần có những quy định cụ thể xác định khi nào một tranh chấp được coi là "chín muồi" để Tòa án phúc thẩm thụ lý, tránh việc kháng cáo khi các vấn đề chưa được làm rõ hoặc chưa được giải quyết dứt điểm ở cấp sơ thẩm.

Tóm lại, những kinh nghiệm quốc tế đã cung cấp những bài học sâu sắc. Đối với Việt Nam, việc nghiên cứu áp dụng các giá trị tham khảo như: trao cho Tòa phúc thẩm thẩm quyền xem xét lại toàn diện vụ án; tăng cường hòa giải bắt buộc ở cấp phúc thẩm; hướng tới thành lập Tòa án chuyên trách về đất đai; đẩy mạnh phát triển án lệ; và chuẩn hóa thủ tục tố tụng theo hướng khoa học hơn, sẽ là những bước đi quan trọng để nâng cao chất lượng và hiệu quả của công tác xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân và ổn định xã hội.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 đã xây dựng một cách hệ thống cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm (XXPT) các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDD) của Tòa án nhân dân (TAND) cấp tỉnh. Nội dung chương đã làm sáng tỏ các khái niệm nền tảng, từ "*quyền sử dụng đất*" và "*tranh chấp QSDD*" đến khái niệm trung tâm là "*áp dụng pháp luật trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDD*", khẳng định đây là hoạt động quyền lực nhà nước, kết hợp giữa pháp luật hình thức (tố tụng) và pháp luật nội dung (đất đai, dân sự). Hoạt động này có những đặc

điểm nổi bật như tính phức tạp về chủ thể, đối tượng tranh chấp là tài sản đặc biệt và vai trò sửa sai cho bản án sơ thẩm.

Quá trình áp dụng pháp luật được phân tích qua bốn giai đoạn chính: (1) phân tích hồ sơ, tình tiết vụ án; (2) lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp; (3) ban hành bản án, quyết định phúc thẩm; và (4) tổ chức thi hành án. Để hoạt động này đạt hiệu quả, chương đã xác định các điều kiện bảo đảm mang tính toàn diện, bao gồm: sự định hướng chính trị của Đảng, một hệ thống pháp luật đồng bộ, năng lực chuyên môn của đội ngũ Thẩm phán, cơ sở vật chất - kỹ thuật đầy đủ và ý thức pháp luật của xã hội.

Trên cơ sở nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế từ Hoa Kỳ, Trung Quốc, Pháp và Nhật Bản, chương đã rút ra những giá trị tham khảo thiết thực cho Việt Nam. Các bài học tập trung vào việc trao cho Tòa án cấp phúc thẩm thẩm quyền xem xét lại toàn diện vụ án, tăng cường cơ chế hòa giải, hướng tới việc chuyên môn hóa xét xử thông qua thành lập Tòa chuyên trách về đất đai và đẩy mạnh phát triển án lệ để đảm bảo áp dụng pháp luật thống nhất. Những luận cứ này tạo nền tảng lý luận vững chắc cho việc phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp ở các phần tiếp theo.

Chương 3
CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG VÀ THỰC TRẠNG
ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

3.1. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG
XÉT XỬ PHỨC THẨM VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

3.1.1. Các yếu tố đặc trưng về kinh tế - xã hội, văn hóa - xã hội và con người ở đồng bằng sông Cửu Long

Đồng bằng sông Cửu Long với vai trò là “địa bàn chiến lược đặc biệt quan trọng” và là vựa nông sản trọng điểm của Việt Nam, không chỉ có vị trí địa lý và kinh tế đặc thù mà còn mang trong mình những đặc trưng văn hóa, xã hội và con người hết sức riêng biệt. Những yếu tố này đan xen, tạo ra một bối cảnh phức tạp, tác động sâu sắc đến mọi mặt đời sống, trong đó có hoạt động áp dụng pháp luật, đặc biệt là trong lĩnh vực xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ - loại tranh chấp phổ biến và gay gắt nhất tại khu vực. Bài viết này sẽ phân tích sâu các yếu tố đặc trưng về kinh tế, xã hội và con người của vùng ĐBSCL để làm rõ những ảnh hưởng, thách thức và yêu cầu đặt ra đối với công tác xét xử, từ đó gợi mở những định hướng hoàn thiện.

3.1.1.1. Ảnh hưởng từ các đặc trưng về kinh tế

Kinh tế của vùng ĐBSCL dù đang có những bước chuyển dịch tích cực, vẫn mang những đặc điểm cố hữu tác động trực tiếp đến bản chất và tính phức tạp của các tranh chấp đất đai.

- Nền kinh tế với nông nghiệp là chủ đạo và “Tư duy đất đai”

ĐBSCL là trung tâm nông nghiệp hàng đầu của cả nước, chuyên sản xuất lúa, tôm, cá tra và trái cây. Đối với phần lớn người dân, đặc biệt là ở khu vực nông thôn chiếm tới 72,6% dân số, đất đai không chỉ là tài sản có giá trị kinh tế lớn mà còn là tư liệu sản xuất chính, là nguồn sống và là yếu tố bảo đảm an sinh xã hội qua nhiều thế hệ. Do sự gắn bó mật thiết này, các tranh chấp QSDĐ tại ĐBSCL

thường mang tính chất quyết liệt và phức tạp hơn so với các tranh chấp tài sản khác. Người dân sẵn sàng theo đuổi các vụ kiện kéo dài, tốn kém chỉ để bảo vệ “tấc đất” của cha ông. Các mâu thuẫn không chỉ dừng lại ở giá trị kinh tế mà còn bao hàm cả yếu tố tình cảm, danh dự gia đình, dòng họ. Điều này đặt ra thách thức lớn cho Tòa án trong công tác hòa giải. Một phán quyết dù đúng pháp luật nhưng không thấu tình đạt lý, không giải quyết được gốc rễ mâu thuẫn có thể dẫn đến việc khiếu nại, tố cáo kéo dài, gây mất ổn định trật tự xã hội.

- Tăng trưởng kinh tế, đô thị Hóa và sự biến động giá đất đai

Những năm gần đây, kinh tế vùng đã tăng trưởng khá, quy mô được mở rộng và kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được đầu tư mạnh mẽ. Quá trình này đi kèm với sự gia tăng các dự án khu công nghiệp, khu đô thị và kết cấu hạ tầng giao thông. Sự phát triển này làm giá trị QSDĐ tăng vọt, biến đất nông nghiệp thành "đất vàng". Đây là nguyên nhân phát sinh các loại tranh chấp mới và phức tạp:

Tranh chấp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Khi nhà nước thu hồi đất, sự chênh lệch giữa giá bồi thường và giá thị trường thực tế thường gây ra sự không đồng thuận, dẫn đến các vụ kiện hành chính hoặc các tranh chấp dân sự liên quan đến việc phân chia tiền bồi thường trong gia đình, dòng họ.

Tranh chấp phát sinh từ việc “phá vỡ” các thỏa thuận cũ: Nhiều thỏa thuận miệng, giấy tay về việc cho mượn, cho ở nhờ, canh tác chung trước đây, khi giá đất còn thấp, được thực hiện trên cơ sở tình làng nghĩa xóm. Khi giá đất tăng cao, bên có quyền lợi về mặt pháp lý (đứng tên trên giấy tờ) có xu hướng đòi lại đất, dẫn đến tranh chấp với bên đã sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Tòa án phải đối mặt với bài toán cân bằng giữa tính pháp lý của giấy tờ và tính thực tế của việc sử dụng đất.

- Sự chênh lệch về kinh tế và khả năng tiếp cận công lý

Mặc dù tỷ lệ hộ nghèo của vùng đã giảm và thấp hơn so với cả nước, vẫn còn sự chênh lệch đáng kể giữa các địa phương. Tình trạng này tạo ra sự bất bình đẳng trong khả năng theo đuổi các vụ kiện tại Tòa án. Trong các vụ kiện giữa một bên là nông dân nghèo và một bên là doanh nghiệp hoặc cá nhân có điều kiện kinh tế tốt hơn, người nông dân thường gặp bất lợi. Họ không có đủ nguồn lực tài chính để thuê luật sư giỏi, theo đuổi các thủ tục pháp lý phức tạp như giám định, đo đạc,

hoặc kháng cáo lên các cấp cao hơn. Điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ, đặt ra yêu cầu về việc tăng cường vai trò của các trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước.

3.1.1.2. Ảnh hưởng từ các đặc trưng văn hóa - xã hội

Đời sống xã hội ở ĐBSCL mang đậm nét văn hóa của một xã hội nông nghiệp, trọng tình, trọng nghĩa và điều này cũng in dấu sâu đậm vào cách người dân ứng xử với các vấn đề pháp lý liên quan đến đất đai.

- Văn hóa “Trọng tình nghĩa”, giao dịch dân sự dựa trên lòng tin

Với cơ cấu hành chính chủ yếu ở nông thôn (78,1%), đời sống cộng đồng tại ĐBSCL vẫn còn duy trì nhiều nét văn hóa làng xã. Các giao dịch, đặc biệt là liên quan đến đất đai giữa anh em, họ hàng, hàng xóm thường được thực hiện bằng lời nói, thỏa thuận miệng hoặc bằng những tờ "giấy tay" sơ sài mà không tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng, công chứng, chứng thực. Đây là một trong những thách thức lớn nhất đối với Tòa án. Khi xảy ra tranh chấp, việc thu thập và đánh giá chứng cứ trở nên vô cùng khó khăn. Tòa án phải dựa nhiều vào lời khai của nhân chứng (thường là người thân, hàng xóm nên tính khách quan không cao) và o việc xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng thực tế và các yếu tố tập quán địa phương. Thẩm phán không chỉ đơn thuần là người áp dụng luật một cách máy móc mà còn phải vận dụng kinh nghiệm sống, sự am hiểu văn hóa địa phương để đưa ra phán quyết hợp tình, hợp lý.

- Tỷ lệ di cư cao và các vấn đề pháp lý phát sinh

ĐBSCL là khu vực có tỷ lệ di cư cao nhất cả nước. Nhiều người trong độ tuổi lao động rời quê hương đến các thành phố lớn làm việc, để lại đất đai cho cha mẹ, anh em quản lý, sử dụng. Tình trạng này làm phát sinh nhiều vấn đề pháp lý và tổ tụng phức tạp:

Về mặt nội dung: Nảy sinh các tranh chấp về việc quản lý, sử dụng đất do người di cư để lại. Người ở nhà có thể tự ý chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp hoặc xây dựng trên đất mà không có sự đồng ý của người đã di cư, dẫn đến tranh chấp khi họ trở về.

Về mặt tố tụng: Việc xác định địa chỉ của các đương sự đã di cư, tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập họ tham gia phiên tòa trở nên khó khăn, tốn thời

gian. Nhiều vụ án bị kéo dài do không thể triệu tập đầy đủ các bên liên quan, ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án.

3.1.1.3. Ảnh hưởng từ yếu tố con người và trình độ dân trí

Đặc điểm về dân trí, trình độ học vấn và sự am hiểu pháp luật của người dân ĐBSCL cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến quá trình giải quyết tranh chấp đất đai.

- Trình độ học vấn và mức độ am hiểu pháp luật

Mặc dù chỉ số phát triển con người (HDI) của vùng đã tăng lên và tỷ lệ biết chữ ở người trên 15 tuổi khá cao, nhưng tỷ lệ lao động qua đào tạo vẫn thấp nhất cả nước (62,8%). Điều này phần nào phản ánh mặt bằng chung về sự am hiểu pháp luật của người dân còn hạn chế. Hệ quả đối với tranh chấp và xét xử:

(i) *Trước khi tranh chấp*: Người dân có thể không nhận thức được tầm quan trọng của các giấy tờ pháp lý về đất đai, các thủ tục đăng ký, sang tên. Họ dễ dàng thực hiện các giao dịch không đúng quy định, tạo ra mầm mống cho các tranh chấp trong tương lai.

(ii) *Trong quá trình xét xử*: Sự hạn chế về kiến thức pháp luật khiến người dân gặp khó khăn trong việc tự bảo vệ mình trước Tòa. Họ có thể không biết cách thu thập chứng cứ, trình bày yêu cầu một cách rõ ràng, hoặc không hiểu rõ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Điều này đòi hỏi Thẩm phán, Thư ký Tòa án phải có trách nhiệm giải thích pháp luật một cách kiên nhẫn, cặn kẽ hơn để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

- Sự đa dạng về văn hóa, dân tộc

ĐBSCL là nơi sinh sống của nhiều cộng đồng dân tộc như Kinh, Khmer, Hoa, Chăm, với những phong tục, tập quán riêng. Mặc dù tài liệu không đề cập trực tiếp, đây là một thực tế xã hội quan trọng. Các tập quán về thừa kế, quản lý đất đai chung của cộng đồng trong một số dân tộc thiểu số có thể khác biệt so với quy định của pháp luật chung. Khi giải quyết các tranh chấp trong nội bộ các cộng đồng này, Tòa án cần xem xét, tham khảo các yếu tố tập quán đó, miễn là chúng không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật.

3.1.2. Thực trạng pháp luật về xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

3.1.2.1. Thực trạng quy định về xét xử phúc thẩm trong Bộ luật Tố tụng dân sự

Kể từ khi Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015) có hiệu lực, các quy định về xét xử phúc thẩm đã có nhiều tiến bộ, góp phần nâng cao chất lượng xét xử. Tuy nhiên, qua thực tiễn áp dụng, chế định này vẫn còn bộc lộ những hạn chế, bất cập

a. Những ưu điểm cơ bản

Thứ nhất, BLTTDS 2015 đã quy định tương đối toàn diện và rõ ràng về phạm vi, quyền hạn của Tòa án cấp phúc thẩm, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho hoạt động xét xử. Điều 293 quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm cho phép Tòa án không chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định có kháng cáo, kháng nghị mà còn có quyền xem xét cả những phần không bị kháng cáo, kháng nghị nếu chúng có liên quan hoặc nhằm bảo vệ lợi ích công cộng, lợi ích của người thứ ba [3]. Quy định này trao cho HĐXX phúc thẩm sự chủ động và linh hoạt cần thiết để có thể giải quyết vụ án một cách triệt để, toàn diện, tránh bỏ lọt sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

Thứ hai, quyền hạn của HĐXX phúc thẩm được mở rộng, giúp nâng cao vai trò và trách nhiệm trong việc khắc phục sai lầm của bản án sơ thẩm. Điều 308 BLTTDS năm 2015 đã liệt kê một cách cụ thể các quyền hạn của HĐXX phúc thẩm, bao gồm giữ nguyên, sửa, hủy một phần hoặc toàn bộ bản án sơ thẩm. Đặc biệt, quyền “sửa bản án sơ thẩm” (khoản 2 Điều 308) là một điểm tiến bộ vượt bậc, khuyến khích Tòa án cấp phúc thẩm trực tiếp khắc phục sai sót về nội dung thay vì hủy án để xét xử lại, một thực trạng gây kéo dài vụ án và tốn kém chi phí cho đương sự. Điều này giúp rút ngắn thời gian tố tụng, giảm tải cho Tòa án cấp sơ thẩm và thể hiện rõ trách nhiệm của Tòa án cấp trên.

Thứ ba, chế định phúc thẩm đã tăng cường các bảo đảm về quyền tố tụng của đương sự. BLTTDS năm 2015 cho phép đương sự được xuất trình, bổ sung tài liệu, chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm nếu chứng minh được rằng họ không thể thực hiện ở cấp sơ thẩm vì những lý do chính đáng (Điều 287). Mặc dù có

những tranh cãi nhất định, quy định này về cơ bản đã đặt lợi ích của việc tìm ra sự thật khách quan của vụ án lên hàng đầu, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên được bảo vệ một cách tối đa.

b. Những hạn chế, bất cập

Bên cạnh những thành tựu đạt được, pháp luật và thực tiễn xét xử phúc thẩm dân sự vẫn còn tồn tại một số hạn chế, bất cập sau:

Một là, tình trạng lạm dụng quyền kháng cáo còn khá phổ biến, gây quá tải cho Tòa án cấp phúc thẩm. Pháp luật hiện hành quy định về quyền kháng cáo tương đối rộng rãi nhưng chưa có cơ chế hữu hiệu để sàng lọc, loại bỏ các đơn kháng cáo không có căn cứ hoặc mang tính chất trì hoãn thi hành án. Điều này dẫn đến việc nhiều vụ án đương nhiên được đưa ra XXPT, làm lãng phí nguồn lực của cơ quan tư pháp và kéo dài thời gian giải quyết vụ án một cách không cần thiết.

Hai là, quy định về việc Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại còn bị áp dụng một cách tùy nghi, đôi khi là lạm dụng. Khoản 3, điều 310 BLTTDS năm 2015 quy định các trường hợp hủy bản án sơ thẩm, trong đó có lý do “vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng” hoặc “việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ ở cấp sơ thẩm”. Tuy nhiên, thế nào là “vi phạm nghiêm trọng” hay “chưa đầy đủ” lại chưa được lượng hóa một cách rõ ràng [52]. Trong thực tiễn, nhiều HĐXX phúc thẩm có xu hướng lựa chọn giải pháp an toàn là hủy án để “đẩy” trách nhiệm trở lại cho cấp sơ thẩm, thay vì tự mình thu thập bổ sung chứng cứ hoặc sửa án. Thực trạng này tạo ra vòng luẩn quẩn “sơ thẩm - phúc thẩm - sơ thẩm”, gây mệt mỏi, tốn kém và làm suy giảm niềm tin của người dân.

Ba là, việc xem xét, đánh giá chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm còn gặp nhiều khó khăn và chưa thống nhất. Như đã đề cập, việc chấp nhận chứng cứ mới là một ưu điểm, nhưng mặt khác, nó có thể biến phiên tòa phúc thẩm thành “phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai”. Điều này không chỉ làm mất đi ý nghĩa của phiên tòa sơ thẩm mà còn tạo ra kẽ hở cho việc đương sự cố tình không xuất trình chứng cứ ở cấp sơ thẩm để gây bất lợi cho bên kia tại phiên tòa phúc thẩm.[53]. Pháp luật cần có những hướng dẫn chi tiết hơn về điều kiện, trình tự và giới hạn của việc xuất trình chứng cứ mới để đảm bảo tính nghiêm minh của hoạt động tố tụng.

3.1.2.2. Thực trạng pháp luật về đất đai ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

a. Những ưu điểm của Luật Đất đai năm 2013 về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2013 đã tạo ra một hành lang pháp lý tương đối toàn diện, phân định rõ vai trò của Tòa án trong hệ thống các cơ quan giải quyết tranh chấp. Về bản chất, đây là việc đưa các xung đột về đất đai vào quỹ đạo của tổ tụng dân sự, nơi các nguyên tắc về bình đẳng, công khai và xét xử độc lập được đề cao, cụ thể gồm:

Thứ nhất, phân định thẩm quyền rõ ràng, đề cao giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận QSDĐ

Đây là một ưu điểm nổi bật của Luật Đất đai 2013 được quy định tại Khoản 1, Điều 203 về việc phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp, qua đó đề cao giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Quy định này trao thẩm quyền cho Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp mà đương sự có giấy chứng nhận QSDĐ hoặc giấy tờ theo Điều 100. Việc lấy “chứng cứ pháp lý về quyền sử dụng đất” làm tiêu chí đã minh bạch hóa thẩm quyền, giúp các bên dễ dàng xác định cơ quan có thẩm quyền, đồng thời xác định bản chất của vụ việc là tranh chấp tài sản thuộc chức năng của Tòa án.

Cách tiếp cận này không chỉ nâng cao giá trị của giấy chứng nhận QSDĐ, coi nó là cơ sở để tiếp cận cơ chế xét xử công bằng, mà còn khuyến khích người dân hoàn tất thủ tục đăng ký đất đai, góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý nhà nước. Hơn nữa, nó hoàn toàn phù hợp với bản chất của tổ tụng dân sự, nơi Tòa án giải quyết tranh chấp dựa trên chứng cứ pháp lý mà các giấy tờ về quyền sử dụng đất chính là nguồn chứng cứ cốt lõi.

Thứ hai, đảm bảo quyền của đương sự thông qua các nguyên tắc của tổ tụng dân sự

Khi một vụ tranh chấp đất đai được thụ lý tại Tòa án, nó sẽ được giải quyết theo trình tự, thủ tục của BLTTDS. Điều này mang lại cho các bên đương sự những bảo đảm pháp lý quan trọng mà cơ chế hành chính không có được đó là:

Nguyên tắc bình đẳng; Nguyên tắc xét xử công khai; Quyền tự định đoạt của đương sự; Phán quyết có giá trị thi hành cao. Nhiều nhà nghiên cứu đều cho rằng “Việc áp dụng các nguyên tắc của tố tụng dân sự vào giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án là một bảo chứng quan trọng cho quyền con người và quyền tài sản của công dân được Hiến pháp ghi nhận” [54].

Những quy định tiến bộ này của LDD năm 2013 đã tạo ra một cơ sở pháp lý vững chắc, giúp Tòa án cấp phúc thẩm có được những tiêu chí rõ ràng để xem xét và đánh giá lại bản án sơ thẩm.

b. Những hạn chế, bất cập

Bên cạnh những ưu điểm nêu trên, thực tiễn xét xử đã bộc lộ những vướng mắc, bất cập sâu sắc gây khó khăn cho hoạt động ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cụ thể:

Thứ nhất, sự phức tạp và thiếu nhất quán trong việc xác định thẩm quyền đối với đất không có giấy tờ

Khoản 2, Điều 203 LDD năm 2013 cho phép các bên tranh chấp đất đai không có giấy tờ được lựa chọn khởi kiện tại Tòa án. Mặc dù thể hiện sự tôn trọng quyền của người dân, quy định này đã gây ra nhiều phức tạp như:

(i) Khó khăn trong việc đánh giá chứng cứ nguồn gốc đất: Đối với đất không có giấy tờ, việc xác định ai là người có QSDĐ hợp pháp phụ thuộc hoàn toàn vào việc đánh giá các chứng cứ gián tiếp như: lời khai nhân chứng, văn tự mua bán viết tay qua nhiều đời, sổ sách của chính quyền cũ, quá trình sử dụng đất thực tế... Đây là một thách thức cực lớn đối với Thẩm phán, đòi hỏi không chỉ kiến thức pháp luật mà cả sự am hiểu về lịch sử, văn hóa và tập quán địa phương.

(ii) Sự thiếu nhất quán trong áp dụng pháp luật: Việc giải thích và áp dụng Điều 100 giữa các Tòa án địa phương, thậm chí giữa các Tòa chuyên trách trong cùng một TAND cấp tỉnh đôi khi còn chưa thống nhất, tạo ra một thách thức lớn cho Hội đồng xét xử phúc thẩm trong việc đảm bảo áp dụng pháp luật một cách công bằng và nhất quán. Điều này tạo ra những rủi ro ra phán quyết không thống nhất: “Việc phụ thuộc quá nhiều vào các chứng cứ không rõ ràng và sự đánh giá chủ quan của Hội đồng xét xử có thể dẫn đến các bản án khác

nhau cho những tình huống tương tự ở các địa phương khác nhau, làm suy giảm niềm tin vào công lý” [55].

(iii) *Sự giao thoa thẩm quyền với UBND*: Khi Tòa án thụ lý một vụ việc mà sau đó xác định các bên không có bất kỳ giấy tờ hợp lệ nào, quá trình giải quyết trở nên rất khó khăn, đôi khi chồng lấn với thẩm quyền giải quyết lần đầu của UBND theo quy định.

Thứ hai, vướng mắc từ thủ tục hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã

Điều 202, LDD năm 2013 yêu cầu các bên phải tiến hành hòa giải tại UBND cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án. Mặc dù ý tưởng là tốt, thực tế thủ tục này thường mang tính hình thức. Tòa án nhiều khi phải trả lại đơn khởi kiện chỉ vì thiếu “Biên bản hòa giải không thành”, trong khi buổi hòa giải đó không thực sự giải quyết được mâu thuẫn. Điều này làm kéo dài thời gian giải quyết vụ việc một cách không cần thiết, gây tốn kém và mệt mỏi cho người dân.

Thứ ba, vấn đề “tranh chấp dân sự” có yếu tố “hành chính”: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đây là một trong những thách thức pháp lý lớn và phức tạp nhất tại cấp phúc thẩm. Trong nhiều vụ án tranh chấp QSDĐ, một bên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, trong khi bên kia đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án phải xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Điều này dẫn đến những khó khăn sau:

Sự lúng túng về thẩm quyền: Theo quy định của Luật Tổ tụng Hành chính, việc khởi kiện quyết định hành chính (cấp giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc thẩm quyền của Tòa án hành chính. Tuy nhiên, yêu cầu này lại phát sinh trong một vụ án dân sự. Điều 34 của BLTTDS năm 2015 cho phép Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án dân sự có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật. Sự giao thoa này gây ra nhiều lúng túng.

Nguy cơ mâu thuẫn trong đường lối xét xử: Tòa án phúc thẩm thường xuyên phải xử lý các kháng cáo liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm có hay không xem xét, đánh giá và tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu Tòa dân sự hủy giấy chứng nhận QSDĐ, sẽ có hay không xâm phạm thẩm quyền của Tòa

hành chính. Ngược lại, nếu không xem xét, phán quyết của Tòa án sẽ khó thi hành và không giải quyết được gốc rễ của tranh chấp. Các nhà nghiên cứu và chuyên gia thực tiễn đã có nhiều bài viết trao đổi về vấn đề này, cho thấy đây là một điểm nghẽn thực sự trong thực tiễn xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ.

3.1.3. Thực trạng tổ chức bộ máy và nhân sự của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long

Căn cứ quy định khoản 1 Điều 38 Luật Tổ chức TAND năm 2014 quy định về cơ cấu tổ chức của TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương như sau: Cơ cấu tổ chức của TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong đó, cơ cấu tổ chức của TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương gồm: a) Ủy ban Thẩm phán; b) Tòa hình sự, Tòa dân sự, Tòa hành chính, Tòa kinh tế, Tòa lao động, Tòa gia đình và người chưa thành niên. Trường hợp cần thiết, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định thành lập Tòa chuyên trách khác theo đề nghị của Chánh án TAND tối cao. Luật Tổ chức TAND năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) bỏ TAND cấp huyện, thành lập TAND khu vực, đối với TAND cấp tỉnh về cơ bản vẫn giữ như quy định của Luật Tổ chức TAND năm 2014 và năm 2024, trong đó Luật 2024 nhấn mạnh vai trò của Ủy ban Thẩm phán trong việc bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật tại địa phương.

Căn cứ các quy định này và yêu cầu thực tế xét xử ở mỗi TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Chánh án TAND tối cao quyết định việc tổ chức các Tòa chuyên trách. Như vậy, hiện nay tại các TAND cấp tỉnh thì các Tòa chuyên trách được lập gồm có: Tòa hình sự, Tòa dân sự, Tòa hành chính, Tòa kinh tế, Tòa lao động, Tòa gia đình và người chưa thành niên.

Theo quy định pháp luật hiện hành, xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL của TAND cấp tỉnh sẽ do tòa dân sự thụ lý và giải quyết. Như vậy, đến hết năm 2024, tại TAND cấp tỉnh ĐBSCL có 13 Tòa dân sự có thẩm quyền xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ. Cơ cấu tổ chức của các Tòa dân sự bao gồm có Chánh tòa, các phó Chánh tòa, các thẩm phán và thư ký.

Tổng số thẩm phán TAND cấp tỉnh toàn khu vực ĐBSCL (ước tính năm 2023-2024): gần 600 thẩm phán.

Phân bố theo ngạch bậc: Thẩm phán sơ cấp 345 người; Thẩm phán trung cấp khoảng 170 người; Thẩm phán cao cấp: 50 người.

Trình độ chuyên môn: 100% có bằng Cử nhân Luật; 20-25% có trình độ sau đại học (thạc sĩ, tiến sĩ) (tập trung chủ yếu ở TAND Cần Thơ, Long An, An Giang).

Đánh giá chung: Số lượng thẩm phán ở ĐBSCL gần 600 thẩm phán cấp tỉnh toàn vùng là còn mỏng, bình quân 40 - 50 thẩm phán/tỉnh, thấp hơn nhiều so với yêu cầu xét xử trong bối cảnh án tăng nhanh (tăng 5-7%/năm), áp lực xử lý án phức tạp dồn lên nhóm trung, cao cấp.

Cơ cấu ngạch: Đa số là sơ cấp (khoảng 60%); nhóm thẩm phán trung/cao cấp còn thiếu, nhất là tại các tỉnh quy mô nhỏ và địa bàn phân tán. Điều này kéo theo thời gian giải quyết án kéo dài ở các vụ việc phức tạp.

Chất lượng chuyên môn: Tỷ lệ sau Đại học khoảng 22%; tập trung ở Cần Thơ, Long An, An Giang, số lượng thẩm phán có trình độ Tiến sĩ còn ít. Điểm đáng chú ý là đội ngũ thư ký Tòa án cấp tỉnh 100% đều có trình độ đại học luật được đào tạo bài bản từ các trường đại học luật và Học viện Tòa án.

3.1.4. Thực trạng tình hình tranh chấp quyền sử dụng đất ở ĐBSCL

Tranh chấp QSDĐ là một trong những loại án chiếm tỷ lệ cao trong tổng số các vụ án dân sự tại nhiều địa phương ở vùng ĐBSCL. Theo số liệu thống kê, loại án này có xu hướng gia tăng nhanh chóng trong những năm gần đây, cho thấy mức độ phức tạp và gay gắt của các tranh chấp liên quan đến đất đai. Số liệu phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ do TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL thụ lý, các vụ án tranh chấp QSDĐ trong gần 10 năm qua đã tăng khoảng 35% (Bảng 4). Thực tế này cho thấy số lượng các vụ tranh chấp quyền sử dụng đất tại nhiều địa phương ở vùng ĐBSCL đã tăng trong những năm qua. Điều này tiếp tục diễn ra phức tạp và gay gắt hơn khi nền kinh tế thị trường, sự đô thị hóa, sự ra đời nhiều khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch diễn ra mạnh mẽ ở vùng ĐBSCL trong thời gian tới; đặc biệt khi thị trường bất động sản sôi động trở lại trong thời gian tới.

Bảng 3.1: Số liệu thụ lý phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất do TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL thụ lý tính đến 30/6/2025

STT	Tỉnh	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	An Giang	106	115	62	88	118	115	116	132	161	112	64
2	Bạc Liêu	106	86	86	78	96	90	90	120	149	93	38
3	Bến Tre	150	213	216	210	246	201	168	164	221	183	83
4	Cà Mau	164	203	144	200	228	193	183	165	278	211	93
5	Cần Thơ	152	129	129	156	181	139	186	218	374	249	125
6	Đồng Tháp	231	270	211	211	414	386	316	377	347	229	130
7	Hậu Giang	151	157	140			54	123	182	100	139	73
8	Kiên Giang	92	97	110	120	133	111	111	118	131	112	80
9	Long An	181	200	124	133	136	201	123	124	115	101	72
10	Sóc Trăng	144	179	133	124	104	71	90	105	140	85	93
11	Tiền Giang	174	186	117	140	126	183	162	139	305	199	82
12	Trà Vinh	79	93	89	135	135	78	70	79	116	177	124
13	Vĩnh Long	179	129	143	152	148	173	135	184	144	131	68
Tổng		1909	2057	1704	1747	2065	1995	1873	2107	2581	2021	1125

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)

Các vụ tranh chấp QSDĐ thường xoay quanh nhiều vấn đề khác nhau, phản ánh sự đa dạng trong các mối quan hệ đất đai. Trong đó, có thể kể đến ba nhóm tranh chấp chính:

(1) *Tranh chấp quyền sử dụng đất*: Đây là loại tranh chấp phổ biến nhất, thường xảy ra khi có sự chồng lấn ranh giới giữa các thửa đất liền kề, hoặc khi một bên chiếm dụng đất của người khác mà không có căn cứ pháp lý rõ ràng. Nguyên nhân của tình trạng này có thể xuất phát từ sự sai sót trong quá trình cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, hoặc do lịch sử quản lý đất đai chưa chặt chẽ.

(2) *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Loại tranh chấp này chủ yếu xuất phát từ việc chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy tay, không thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật. Điều này khiến cho hợp đồng không có giá trị pháp lý khi xảy ra tranh chấp và một trong hai bên có thể lợi dụng sơ hở này để chiếm đoạt QSDĐ.

(3) *Tranh chấp thừa kế đất đai*: Đây là loại tranh chấp thường phát sinh trong các gia đình, đặc biệt là khi đất đai chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc có sự

chồng lấn giữa quyền lợi của các bên thừa kế. Mâu thuẫn gia đình, bất đồng về ý chí của người để lại di sản, hoặc sự thiếu rõ ràng trong các quy định của pháp luật về thừa kế đất đai có thể là những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp.

Ngoài ra, tranh chấp QSDĐ còn có thể liên quan đến các vấn đề như tranh chấp ranh giới đất, yêu cầu hủy quyết định hành chính về cấp GCNQSDĐ, hoặc các tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Trong các dạng tranh chấp đất đai thì tranh chấp xác định chủ thể có QSDĐ là phổ biến, phức tạp và còn nhiều khó khăn, vì vậy phạm vi nghiên cứu của luận án chỉ đề cập đến giải quyết tranh chấp QSDĐ dạng này. Nhìn chung, các tranh chấp QSDĐ được giải quyết theo đúng quy định của Luật Đất đai và BLTTDS; đối với khiếu kiện hành chính được giải quyết theo pháp luật về khiếu nại và Luật Tố tụng hành chính. Theo đánh giá của TAND tối cao thì các vụ án hành chính ngày càng tăng (tăng 10.889 vụ so với nhiệm kỳ trước) trong khi đó các tranh chấp chủ yếu liên quan đến đất đai và là những vụ án khó, phức tạp nên thời gian giải quyết thường kéo dài [36].

3.2. THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

3.2.1. Kết quả áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long

Tình hình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long.

- Tình hình chung của toàn vùng

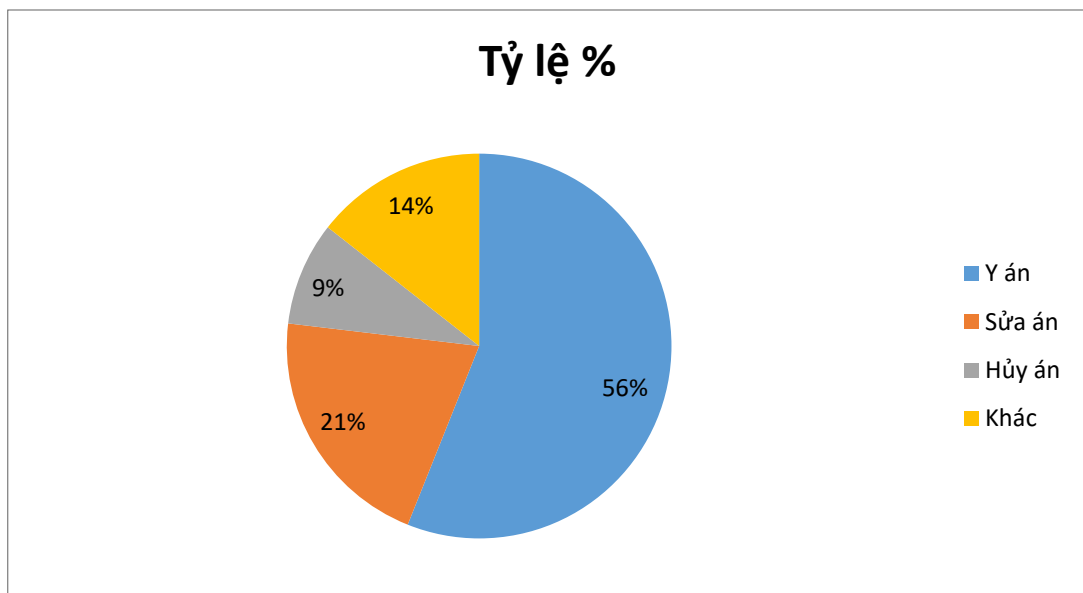
Tranh chấp đất đai là loại việc phức tạp nhất trong xét xử dân sự ở Việt Nam, đặc biệt tại vùng ĐBSCL. Theo số liệu báo cáo thống kê của Tòa án nhân dân, trong giai đoạn 2015 - 2025, 13 Tòa án nhân dân tỉnh, thành phố ở ĐBSCL đã thụ lý 13.829 vụ án phúc thẩm tranh chấp đất đai. Trong đó, số vụ án tranh chấp cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết đạt đỉnh 2018: 1.424 vụ và tình hình có xu hướng giảm nhẹ từ 2019 đến nay. Về chất lượng xét xử chung toàn vùng: (i) y án (Giữ nguyên bản án sơ thẩm): 7.744 vụ (chiếm 56%); (ii) sửa án: 2.885 vụ (chiếm

20,8%); (iii) *hủy án*: 1.210 vụ (chiếm 8,7%); (iv) *các hình thức khác (đình chỉ, tạm đình chỉ...)*: 1.990 vụ (chiếm 14,4%)

Bảng 3.2: Kết quả xét xử phúc thẩm toàn vùng (2015 - 2023)

TT	Kết quả	Số vụ	Tỷ lệ (%)
1	Y án	7.744	56
2	Sửa án	2.885	20,8
3	Hủy án	1.210	8,7
4	Khác	1.990	6,8
	Tổng	13.829	100

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)



Biểu đồ 3.1: Chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp sơ thẩm

Biểu đồ cho thấy: 56% số bản án sơ thẩm được giữ nguyên (Y án), trong khi có tới 30 % bản án bị Tòa án phúc thẩm xác định có sai sót và phải sửa hoặc hủy.

Điều này có nghĩa là, trên toàn vùng ĐBSCL, có tới 30% số bản án sơ thẩm về đất đai khi bị kháng cáo, kháng nghị đã bị tòa án cấp phúc thẩm xác định là có sai sót và phải sửa hoặc hủy. Tỷ lệ gần 1/3 số bản án sơ thẩm về đất đai bị thay đổi hoặc hủy bỏ ở cấp phúc thẩm, cho thấy những vấn đề về năng lực và tính thống

nhất trong công tác xét xử, cũng như chất lượng ADPL trong xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ ở cấp sơ thẩm.

Kết quả phỏng vấn chuyên gia (thẩm phán, kiểm sát viên và luật sư) trực tiếp tham gia giải quyết các vụ án tranh chấp QSDĐ cũng cho thấy: Tranh chấp đất đai tại ĐBSCL đang tăng về số lượng và phức tạp về cấu trúc pháp lý. Hồ sơ các vụ tranh chấp ngày càng “đa tầng”: đan xen giữa dân sự với hành chính và đất đai. Loại hình tranh chấp ngày càng đa dạng gồm: (i) tranh chấp ranh giới thửa đất; xác lập, công nhận QSDĐ; (ii) tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ, giao dịch giả tạo (khế ước vay “đội lốt” chuyển nhượng); (iii) tranh chấp thừa kế QSDĐ; lỗi đi chung; tranh chấp liên quan quy hoạch, tái định cư.

- *Tình hình tranh chấp quyền sử dụng đất ở từng địa phương thể hiện qua kết quả xét xử phúc thẩm.*

Bảng 3.3: Xếp hạng số lượng vụ án phúc thẩm về tranh chấp QSDĐ tại các tỉnh đến 30/6/2025

Xếp hạng	Tỉnh/Thành phố	Số vụ
1	An Giang	1.685
2	Kiên Giang	1.449
3	Đồng Tháp	1.313
4	Tiền Giang	1.310
5	Long An	1.161
6	Cà Mau	1.155
7	Vĩnh Long	960
8	Cần Thơ	902
9	Bạc Liêu	834
10	Bến Tre	815
11	Trà Vinh	813
12	Sóc Trăng	801
13	Hậu Giang	631

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)

Báo cáo thống kê trên cho thấy: Số lượng vụ án phúc thẩm phản ánh mức độ phức tạp và gay gắt của các tranh chấp đất đai tại mỗi địa phương. Trong đó

các tỉnh An Giang, Đồng Tháp, Kiên Giang và Tiền Giang nổi lên như ba “điểm nóng” lớn nhất về tranh chấp QSDĐ, chiếm tới 41,6% tổng số vụ án toàn vùng. Điều này do các yếu tố tổng hòa như mật độ dân số cao, lịch sử quản lý đất đai phức tạp và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, dẫn đến sự gia tăng xung đột về lợi ích đất đai. Ngược lại, Hậu Giang có số lượng vụ án thấp nhất, cho thấy tình hình tranh chấp tại đây có phần ít căng thẳng hơn so với các địa phương khác.

- *Về chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở cấp sơ thẩm của các địa phương:* số lượng các vụ án bị hủy, sửa ở cấp phúc thẩm là thước đo quan trọng nhất để đánh giá năng lực của Tòa án cấp huyện. Tỷ lệ sửa/hủy án được tính bằng: (Số vụ sửa án và số vụ hủy án) / tổng số vụ đã giải quyết. Tỷ lệ này càng cao, chất lượng bản án sơ thẩm càng đáng báo động, điều này phản ánh chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm và cả phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ. Bởi vì, việc phát hiện ra các sai sót của bản án cấp sơ thẩm để hủy, sửa cũng phản ánh chất lượng ADPL của Tòa án cấp phúc thẩm. trong việc sửa sai cho cấp sơ thẩm.

Bảng 3.4: Tỷ lệ án bị hủy, sửa của các địa phương

Thứ hạng	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ hủy, sửa án (%)	Thứ hạng	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ hủy án (%)
1	Bạc Liêu	40,4	1	Sóc Trăng	15,4
2	Sóc Trăng	38,7	2	Bạc Liêu	14,1
3	Vĩnh Long	37,7	3	Hậu Giang	13,4
4	Cà Mau	33,3	4	Trà Vinh	12,8
5	Hậu Giang	32,7	5	Vĩnh Long	12,1
6	Trà Vinh	32,0	6	Cà Mau	11,9
7	An Giang	31,0	7	An Giang	10,7
8	Đồng Tháp	29,5	8	Đồng Tháp	9,8
9	Tiền Giang	27,6	9	Tiền Giang	8,9
10	Kiên Giang	26,3	10	Cần Thơ	7,2
11	Cần Thơ	24,1	11	Bến Tre	6,4
12	Long An	23,9	12	Kiên Giang	6,1
13	Bến Tre	21,9	13	Long An	4,9

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)

Kết quả thống kê từ bảng trên cho thấy, chất lượng xét xử của Tòa án các địa phương trong khu vực ĐBSCL có thể chia làm hai nhóm sau:

- *Nhóm Báo động (Tỷ lệ án bị hủy, sửa cao > 35%)*: Tòa án các tỉnh Bạc Liêu, Sóc Trăng và Vĩnh Long đứng đầu danh sách với tỷ lệ rất cao. Cụ thể tại Bạc Liêu, cứ 10 bản án sơ thẩm thì có tới 4 bản án bị cấp phúc thẩm xác định là có sai sót. Đây là dấu hiệu của những vấn đề mang tính hệ thống trong công tác xét xử của Tòa án tại các địa phương này, đòi hỏi sự xem xét và chấn chỉnh nghiêm túc.

- *Nhóm Tốt (tỷ lệ < 25%)*: Tòa án của Bến Tre và Long An là hai địa phương có chất lượng xét xử án sơ thẩm tốt nhất khu vực, thấp hơn đáng kể so với mức trung bình chung (30.3%). Điều này cho thấy sự ổn định và chuẩn xác hơn trong việc áp dụng pháp luật của đội ngũ thẩm phán cấp huyện tại hai tỉnh này.

Phân tích số liệu báo cáo trên cũng cho thấy một nghịch lý đáng chú ý đó là: Không có sự tương quan thuận giữa số lượng vụ án và chất lượng xét xử. Hai tỉnh An Giang và Kiên Giang, dù là “điểm nóng” về số lượng tranh chấp, lại có tỷ lệ sửa và hủy án ở mức trung bình. Trong khi đó, Bạc Liêu và Vĩnh Long, với số vụ án không quá cao, lại có chất lượng xét xử đáng lo ngại nhất.

Báo cáo thống kê cũng cho thấy tỷ lệ hủy án của các địa phương vẫn còn đáng kể. Hủy án là hình thức xử lý nghiêm khắc nhất, thường do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng hoặc sai sót lớn trong việc xác định sự thật khách quan của vụ án. Trong đó, Sóc Trăng, Bạc Liêu và Hậu Giang tiếp tục là những địa phương có tỷ lệ án bị hủy cao nhất. Cứ 100 vụ án sơ thẩm được xét xử phúc thẩm tại Sóc Trăng thì có hơn 15 vụ bị hủy toàn bộ để điều tra, xét xử lại. Điều này cho thấy các sai sót ở cấp sơ thẩm tại đây là rất nghiêm trọng. Còn Tòa án nhân dân hai tỉnh Long An và Kiên Giang một lần nữa cho thấy sự ổn định khi có tỷ lệ hủy án thấp nhất khu vực.

Tóm lại, qua báo cáo thống kê của Tòa án nhân dân 13 tỉnh, thành phố cho thấy, trong giai đoạn 2015-2023 đã cung cấp những góc nhìn sâu sắc và bằng chứng rõ ràng về thực trạng tranh chấp và xét xử đất đai tại ĐBSCL. Trong đó đã xác định các “Điểm nóng” tranh chấp đất đai và xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ của Tòa án nhân dân các tỉnh về:

Về số lượng tranh chấp, An Giang, Kiên Giang và Tiền Giang là những địa bàn phức tạp nhất, cần sự quan tâm đặc biệt trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và hòa giải ở cơ sở.

Về chất lượng xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân các tỉnh Bạc Liêu, Sóc Trăng và Vĩnh Long là những địa phương đáng báo động nhất. Tỷ lệ án bị sửa, hủy rất cao tại đây đòi hỏi phải có sự rà soát, chấn chỉnh và tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ thẩm phán cấp huyện. Đồng thời cũng ghi nhận TAND các tỉnh Long An và Bến Tre là những điểm sáng của khu vực, duy trì được cả số lượng vụ án ở mức vừa phải và chất lượng xét xử sơ thẩm tốt nhất với tỷ lệ sai sót thấp. Mô hình và kinh nghiệm của hai địa phương này cần được nghiên cứu, chia sẻ cho các tỉnh khác trong vùng.

3.2.2. Đánh giá chung về kết quả áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của tòa án nhân dân cấp tỉnh

3.2.2.1. Việc bảo đảm các giai đoạn của Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

(1) *Giai đoạn thứ nhất*: nghiên cứu, phân tích, đánh giá các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án tranh chấp QSDĐ.

Ngay sau khi nhận được hồ sơ vụ án, kháng cáo, kháng nghị và tài liệu, chứng cứ kèm theo, Tòa án cấp tỉnh ở ĐBSCL đã tiến hành các thủ tục pháp lý để thụ lý vụ án. TAND các tỉnh đã bảo đảm trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày thụ lý vụ án, thực hiện thông báo bằng văn bản cho các đương sự về việc thụ lý vụ án.

(2) *Giai đoạn thứ hai*: Tìm lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp với vấn đề cần giải quyết của vụ án tranh chấp QSDĐ.

Tranh chấp QSDĐ là những tranh chấp để xác định rõ đâu là chủ thể có quyền sử dụng đất (bao gồm cả tranh chấp ranh giới giữa các mảnh đất). Bên cạnh đó, những tranh chấp sau đây không được tính là tranh chấp đất đai: tranh chấp về di sản thừa kế là quyền sử dụng đất; tranh chấp về giao dịch quyền sử dụng đất, nhà ở; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất giữa cặp vợ chồng ly hôn. Ngoài ra, việc xác định tranh chấp QSDĐ có ý nghĩa rất quan trọng vì sẽ liên quan đến cách chọn thủ tục xử lý tranh chấp, cụ thể: (1) trường hợp tranh chấp đất đai do pháp luật đất đai điều chỉnh. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo quy

định của pháp luật đất đai (hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã/phường/thị trấn); nếu không thực hiện hòa giải mà trực tiếp khởi kiện tại Tòa án thì Tòa sẽ trả lại đơn kiện. Thủ tục giải quyết tranh chấp có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ khác với trường hợp giải quyết tranh chấp không có giấy tờ; (2) trường hợp tranh chấp liên quan đến đất đai do pháp luật dân sự quy định, không giải quyết theo thủ tục của pháp luật đất đai. Các bên có thể trực tiếp khởi kiện tại Tòa án mà không cần phải hòa giải tại Ủy ban nhân dân.

Trên cơ sở phân tích từng vụ án tranh chấp QSDĐ, hội đồng XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đã đưa căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự hiện hành để xác định rõ các trường hợp sau: giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm; sửa một phần bản án, quyết định sơ thẩm; sửa toàn bộ bản án, quyết định sơ thẩm; hủy một phần bản án, quyết định sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; hủy toàn bộ bản án, quyết định sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; hủy bản án, quyết định sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án; đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm Điều 312 BLTTDS năm 2015.

Thực tiễn xét xử và kết quả tham vấn chuyên gia cho thấy, trong quá trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ, các thẩm phán thường viện dẫn và lựa chọn các văn bản quy phạm pháp luật sau: (i) *Bộ luật Dân sự năm 2015* về giao dịch, thời hiệu, thừa kế; (ii) *BLTTDS năm 2015* về thẩm quyền, kháng cáo, thu thập chứng cứ; (iii) *Luật Đất đai 2013 và 2024* về điều kiện công nhận, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, giá đất, dữ liệu đất đai; (iv) *Án lệ của TANDTC*: áp dụng chọn lọc khi tình tiết tương đồng.

(3) *Giai đoạn thứ ba*: Ban hành văn bản áp dụng pháp luật.

Trên cơ sở phân tích hồ sơ, chứng cứ và quy định pháp luật hiện hành, hội đồng xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL ra bản án phúc thẩm đối với các vụ án tranh chấp QSDĐ bị kháng cáo, kháng nghị.

HĐXX phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đã kịp thời ra bản án, quyết định xét xử phúc thẩm đúng thời hạn tố tụng được quy định trong BLTTDS nhằm bảo đảm quyền lợi của các bên và sự nghiêm minh của pháp luật. Trong những năm gần đây, tỷ lệ giải quyết phúc thẩm các vụ án này đạt tỷ lệ cao, bình quân trên 90%.

**Bảng 3.5: Kết quả xét xử, giải quyết phúc thẩm các vụ án tranh chấp
QSDD của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đến 30/6/2025**

Năm	Giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm	Sửa bản án, quyết định sơ thẩm	Hủy bản án, quyết định sơ thẩm	Đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm Điều 312
2015	43,77%	35,00%	21,23%	0,00%
2016	47,75%	35,61%	16,64%	0,00%
2017	49,55%	32,90%	17,55%	0,00%
2018	45,80%	39,43%	14,37%	0,41%
2019	45,54%	39,05%	13,55%	1,86%
2020	45,11%	38,45%	14,34%	2,10%
2021	47,37%	37,46%	12,12%	3,05%
2022	50,24%	34,62%	12,08%	3,06%
2023	54,04%	32,98%	10,23%	2,75%
2024	37,1%	20,8%	5,44%	2,82%
2025	38,13%	19,73%	5,6%	1,77%

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)

Kết quả xét xử phúc thẩm cho thấy, có đến gần 50% bản án, quyết định sơ thẩm các vụ án tranh chấp QSDD của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL được giữ nguyên; chỉ khoảng hơn 30% bản án, quyết định sơ thẩm này bị sửa một phần hoặc toàn bộ; khoảng 20% bản án, quyết định sơ thẩm này bị hủy một phần hoặc hủy toàn bộ. Ngoài ra, còn có một tỷ lệ nhất định bị đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm Điều 312 BLTTDS năm 2015.

(4) Giai đoạn thứ tư: Tổ chức thực hiện văn bản (quyết định, bản án) áp dụng pháp luật

Trên cơ sở phán quyết của hội đồng xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDD của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL, các cơ quan chức năng sẽ tiến hành các thủ tục để thực hiện bản án. Đây thực chất là thủ tục tiến hành thi hành bản án dân sự phúc thẩm; đây là giai đoạn cuối cùng của hoạt động tố tụng dân sự, đảm bảo cho bản án, quyết định của tòa án được chấp hành, góp phần bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật.

Căn cứ theo pháp luật THADS hiện hành, cơ quan THADS cấp huyện vùng ĐBSCL có thẩm quyền thi hành các bản án, quyết định phúc thẩm của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đối với bản án, quyết định sơ thẩm của TAND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương nơi cơ quan thi hành án dân sự cấp huyện có trụ sở. Trong đó, trình tự, thủ tục thi hành bản án, quyết định phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL như sau: (1) Cấp bản án, quyết định cho đương sự. TAND cấp tỉnh đã ra bản án, quyết định được quy định tại Điều 2 của Luật THADS phải cấp cho đương sự bản án, quyết định có ghi “Để thi hành”; (2) Chuyển giao bản án, quyết định. Tùy từng loại bản án, quyết định mà Tòa án đã ra bản án, quyết định phải chuyển giao cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi ra quyết định hoặc trong thời hạn 15 - 30 ngày, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; (3) Yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án. Các nội dung chính trong đơn yêu cầu thi hành án được quy định tại Điều 31 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022). Trường hợp thời hạn thực hiện nghĩa vụ được ấn định trong bản án, quyết định thì thời hạn 05 năm được tính từ ngày nghĩa vụ đến hạn. Đối với bản án, quyết định thi hành theo định kỳ thì thời hạn 05 năm được áp dụng cho từng định kỳ, kể từ ngày nghĩa vụ đến hạn; (4) Ra quyết định thi hành án. Sau khi nhận được bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào Điều 36 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022), trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, Thủ trưởng cơ quan THADS phải ra quyết định thi hành án đối với các trường hợp sau: hình phạt tiền, truy thu tiền, tài sản thu lợi bất chính, án phí; trả lại tiền, tài sản cho đương sự; tịch thu sung quỹ nhà nước, tịch thu tiêu hủy vật chứng, tài sản; thu hồi quyền sử dụng đất và tài sản khác thuộc diện sung quỹ nhà nước; quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngoài các trường hợp này ra thì thủ trưởng cơ quan THADS chỉ ra quyết định thi hành án khi có đơn yêu cầu thi hành án. Quyết định thi hành án phải được

gửi cho VKS cùng cấp. Nếu là quyết định cưỡng chế thi hành án thì cơ quan thi hành án phải gửi cho UBND cấp xã nơi tổ chức thi hành án.

3.2.2.2. Về khối lượng xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Kết quả ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL trong thời gian qua cho thấy TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL đã áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ với khối lượng lớn vụ việc.

Giai đoạn 2015 - 2023 chứng kiến một khối lượng công việc khổng lồ mà TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL phải đối mặt liên quan đến các tranh chấp đất đai. Số vụ việc thụ lý có xu hướng tăng và sau đó duy trì ở mức rất cao, trung bình gần 1.900 vụ mỗi năm. Điều này cho thấy tính chất phức tạp và nhạy cảm của các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất trong bối cảnh phát triển kinh tế và đô thị hóa tại khu vực. Tổng cộng, 18.038 vụ đã được thụ lý, một con số ấn tượng phản ánh thực trạng các mâu thuẫn trong xã hội chưa được giải quyết hiệu quả ở cấp cơ sở.

Bảng 3.6: Số vụ án tranh chấp QSDĐ đã được tiếp nhận và giải quyết phúc thẩm của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL đến 30/6/2025

Năm	Số vụ án đã giải quyết			Số vụ án còn lại	Tỷ lệ giải quyết
	Đã xét xử, giải quyết	Đình chỉ	Tổng		
2015	1580	86	1666	243	87,27%
2016	1733	97	1830	227	88,96%
2017	1450	89	1539	165	90,32%
2018	1201	82	1283	464	73,44%
2019	1557	102	1659	406	80,34%
2020	1667	117	1784	211	89,42%
2021	1180	95	1275	598	68,07%
2022	1863	122	1985	122	94,21%
2023	2326	152	2478	103	96,01%
2024	1386	75	2021	560	72,3%
2025	765	37	1125	323	71,28

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2025)

Với số liệu thống kê trên cho thấy, tỷ lệ giải quyết phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL trong các năm qua có chiều hướng gia tăng và đạt kết quả tương đối cao. Điều này chứng tỏ hiệu quả áp dụng pháp luật của Tòa án nhân dân cấp tỉnh trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được bảo đảm tốt.

3.2.2.3. Về chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ được bảo đảm thể hiện qua việc HĐXX phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đã phân tích kỹ hồ sơ vụ án, từ đó lựa chọn đúng các quy định pháp luật để ADPL phù hợp trong xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL. Trong quá trình xét xử HĐXX phúc thẩm đã tôn trọng và bảo đảm cho kiểm sát viên và các luật sư phát huy vai trò trong tranh tụng theo đúng tinh thần cải cách tư pháp đã được ghi nhận trong BLTTDS.

Kết quả tham vấn chuyên gia cho thấy: Tòa án cấp phúc thẩm có xu hướng tôn trọng tranh tụng công khai, mở rộng không gian trình bày của các bên; tăng tiếp cận công cụ kỹ thuật (trích đo hiện trạng, giám định chữ ký/dấu vân tay). Điều này chứng minh xu hướng vận dụng, áp dụng đúng luật và tăng cường tranh tụng là rõ rệt. Đối với từng chủ thể tham gia quá trình tố tụng xét xử phúc thẩm như: *Hội đồng xét xử phúc thẩm* có thái độ chuyên nghiệp; không giới hạn thời gian trình bày; sẵn sàng đặt câu hỏi làm rõ; *Kiểm sát viên* tập trung kiểm sát tuân thủ tố tụng; phát hiện sai sót của sơ thẩm, kiến nghị hủy/sửa án khi vi phạm nghiêm trọng; *Luật sư* tăng cường chất lượng tranh tụng. Việc HĐXX cấp phúc thẩm khi ADPL tăng quyền năng tranh tụng ở phúc thẩm đã cải thiện chất lượng xét xử.

Thứ hai, chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ được bảo đảm thể hiện qua việc Tòa án cấp phúc thẩm đã làm tốt vai trò khắc phục những sai sót nhỏ, không ảnh hưởng lớn đến bản chất vụ án. Quá trình áp dụng pháp luật xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, TAND cấp tỉnh đã phân tích xác định nguyên nhân các bản án cấp sơ thẩm bị hủy, sửa nguyên nhân chính là do sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm, còn lại là do có tình tiết mới.

Tỷ lệ giải quyết các vụ án ổn định và giữ tỷ lệ ở mức cao. Tỷ lệ bản án cấp phúc thẩm bị kháng nghị thấp, số bản án phúc thẩm bị kháng nghị được chấp nhận rất ít. Các bản án không bị kháng nghị được tổ chức thi hành án đúng quy định của pháp luật thi hành án dân sự đã chứng minh chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL đã được bảo đảm tốt.

Chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL còn thể hiện qua tỷ lệ các bản án cấp phúc thẩm bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm, giám đốc thẩm tương đối thấp 2.247/14557 vụ án được giải quyết (chiếm tỷ lệ 15,43%).

Thứ ba, chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ được bảo đảm thể hiện trong quá trình ADPL khi XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ, TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL đã kịp thời phân tích làm rõ những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm, chỉ ra nguyên nhân giúp sửa sai đồng thời nâng cao chất lượng xét xử của TAND.

Luận án tiến hành phân tích một số bản án XXPT của TAND cấp tỉnh ở một số địa phương vùng ĐBSCL để thấy rõ những việc mà HĐXX đã thực hiện trong quá trình ADPL khi XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ qua đó phát hiện sai sót và đưa ra các quyết định hủy, sửa:

Ví dụ 1. Bản án số 273/2025/DS-PT (TAND thành phố Cần Thơ): Sai sót tố tụng mang tính hệ thống làm vô hiệu hóa phán quyết [xem phụ lục 1, (ví dụ 1)].

- *Tóm tắt vụ án và quyết định sơ thẩm:* Nguyên đơn, bà Lê Thị Thu C, khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 328.8m² tại huyện Phong Điền, TP. Cần Thơ. Nguồn gốc đất được cho là do mẹ ruột của bà là bà Lý Tuyết M tặng cho từ năm 1975 và được xác nhận bằng một “Tờ thỏa thuận” lập năm 1999. Bị đơn, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Lê Hữu N (con dâu và con trai của ông Lê Hữu T6, người anh em của nguyên đơn), phản đối yêu cầu này và cho rằng có sự lấn chiếm đất.

Tòa án nhân dân huyện Phong Điền tại Bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

- Phân tích các vi phạm dẫn đến hủy án của Tòa phúc thẩm

TAND thành phố Cần Thơ đã chỉ ra hàng loạt các sai sót không thể khắc phục của Tòa án cấp sơ thẩm, tập trung vào các vấn đề sau:

Thứ nhất, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tổng đạt và triệu tập đương sự. Tòa phúc thẩm xác định rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh đúng địa chỉ của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hữu P và bà Lê Thị Mỹ C1. Theo xác nhận của Công an xã, các đương sự này không đăng ký thường trú tại địa chỉ mà Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục niêm yết để xét xử vắng mặt họ là không hợp lệ, vi phạm quyền được thông tin và tham gia tố tụng của họ. Trong trường hợp không xác định được địa chỉ, Tòa án lẽ ra phải tiến hành thủ tục thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 BLTTDS. Đây là một sai sót chí mạng, bởi lẽ một phán quyết được đưa ra khi không đảm bảo quyền tố tụng cơ bản của các bên liên quan sẽ không có giá trị pháp lý.

Thứ hai, vi phạm trong thủ tục thu thập và công khai chứng cứ. Hồ sơ vụ án cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định tại chỗ nhưng lại không tổng đạt thông báo về việc thẩm định này cho phía bị đơn. Quan trọng hơn, kết quả thẩm định là Bản trích đo địa chính thể hiện diện tích đất thực tế bà C sử dụng lớn hơn so với diện tích được cho trong "Tờ thỏa thuận" (chiều ngang thực tế 18,76m so với 16,5m trong thỏa thuận), nhưng chứng cứ quan trọng này lại không được công khai cho bị đơn và những người liên quan khác. Việc không công khai chứng cứ đã tước đi quyền được biết và quyền tranh luận, đối đáp của các đương sự đối với chứng cứ của Tòa án, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc tranh tụng được quy định trong BLTTDS.

Thứ ba, không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ mới. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đã cung cấp một chứng cứ mới và cực kỳ quan trọng: bản sao tờ di chúc của bà Lý Tuyết M lập ngày 17/01/1999, tức là được lập *trước* “Tờ thỏa thuận” tặng cho đất bà C. Di chúc này định đoạt toàn bộ tài sản của bà M cho những người con khác nhau, bao gồm cả ông Lê Hữu T6 (chồng, cha của các bị đơn). Tòa án cấp sơ thẩm đã hoàn toàn không xem xét đến sự tồn tại của di chúc này. Tòa phúc thẩm nhận định rằng cần phải làm rõ mối quan hệ giữa di chúc và

tờ thỏa thuận tặng cho sau đó, cũng như phải xác định phần đất bà C đang sử dụng có nằm trong phần đất đã được định đoạt theo di chúc cho người khác hay không. Việc bỏ qua chứng cứ này khiến cho việc giải quyết vụ án của Tòa sơ thẩm là phiến diện và có khả năng sai lầm về bản chất.

Từ những phân tích trên, Tòa phúc thẩm kết luận rằng các sai sót của Tòa án sơ thẩm là không thể khắc phục được, do đó đã quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ để xét xử lại từ đầu theo đúng quy định của pháp luật.

Ví dụ 2: Bản án số 76/2025/DS-PT (TAND tỉnh Bạc Liêu): Hủy một phần bản án do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện [xem phụ lục 1, (ví dụ 2)].

- *Tóm tắt vụ án và quyết định sơ thẩm:* Nguyên đơn, ông Trần Văn K, khởi kiện yêu cầu bị đơn, bà Quách Thị T1, trả lại phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng là 24,4 m². TAND thị xã Giá Rai tại Bản án sơ thẩm số 14/2025/DS-ST đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K. Ông K kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu của mình.

- *Diễn biến tại Tòa phúc thẩm và hệ quả pháp lý:* Tại phiên tòa phúc thẩm, một diễn biến quan trọng đã xảy ra: “đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đòi bị đơn trả phần đất diện tích 10,1 m² thuộc hành lang lộ giới Quốc lộ A, chỉ yêu cầu trả phần đất còn lại với diện tích 14,3 m²”.

Hành động này của nguyên đơn đã dẫn đến một hệ quả pháp lý bắt buộc theo quy định của BLTTDS:

Đối với phần yêu cầu bị rút (10,1 m²): Tòa án không xem xét nội dung đúng sai nữa. Thay vào đó, Tòa án phải ra quyết định *hủy một phần bản án sơ thẩm* liên quan đến yêu cầu này và *đình chỉ giải quyết* đối với phần yêu cầu đó. Việc “hủy” ở đây không có nghĩa là Tòa án cấp sơ thẩm đã sai, mà là một thủ tục bắt buộc để chấm dứt việc giải quyết một phần vụ án theo ý chí của nguyên đơn.

Đối với phần yêu cầu còn lại (14,3 m²): Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục xem xét kháng cáo của ông K. Sau khi đánh giá lại các chứng cứ về nguồn gốc đất, đặc biệt là sự không nhất quán trong “giấy sang nền đất” và lời khai của các nhân chứng, Tòa phúc thẩm đã đồng tình với nhận định của Tòa sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm kết luận rằng không có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông K, do

đó đã *không chấp nhận kháng cáo* và giữ nguyên quyết định của Tòa sơ thẩm đối với phần diện tích này.

Kết quả cuối cùng của bản án phúc thẩm là một quyết định hỗn hợp: (1) Hủy một phần và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã được rút lại; (2) Không chấp nhận kháng cáo đối với phần còn lại, giữ nguyên quan điểm của Tòa sơ thẩm. Quyết định “Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm” trong tiêu đề cuối cùng của bản án chính là để phản ánh sự thay đổi về mặt tố tụng này.

Ví dụ 3: Bản án số 662/2025/DS-PT (TAND tỉnh Đồng Tháp): Khi chứng cứ từ hồ sơ địa chính làm thay đổi bản chất vụ án

- *Tóm tắt vụ án và quyết định sơ thẩm:*

Nguyên đơn, ông Dương Tấn B, khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 49,4m². Ông cho rằng phần đất này thuộc thửa đất của ông nhưng *Bị đơn*, bà Dương Thị Cẩm V, lấn chiếm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) một cách sai sót.

Bị đơn, bà Dương Thị Cẩm V, không đồng ý. Bà cho rằng bà sử dụng đất đúng theo diện tích được thừa kế từ mẹ và đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp. Bà khẳng định không lấn chiếm đất của ông B và phần đất tranh chấp trên thực tế vẫn do ông B sử dụng.

Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp tại Bản án sơ thẩm số 242/2024/DS-ST đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp 49,4m² thuộc quyền sử dụng của ông Dương Tấn B.

- *Phân tích của Tòa phúc thẩm dẫn đến việc sửa toàn bộ bản án*

Sau khi bà V kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án, đặc biệt là các tài liệu liên quan đến quá trình cấp GCNQSDĐ của các bên và đi đến một kết luận hoàn toàn trái ngược với Tòa án sơ thẩm.

Thứ nhất, *Tòa phúc thẩm đã truy nguyên và làm rõ nguồn gốc biến động diện tích đất của bị đơn*. Tòa phúc thẩm không chỉ nhìn vào hiện trạng mà đã đi sâu vào hồ sơ địa chính để lý giải tại sao thửa đất số 158 của bà V lại có diện tích lớn hơn so với hồ sơ gốc. Các chứng cứ quan trọng bao gồm:

Văn bản phân chia di sản thừa kế: Xác định bà V thừa kế thừa đất số 526 từ mẹ là bà Huỳnh Thị Đ.

Bản thuyết minh ngày 14/8/2013 của cán bộ địa chính xã: Đây là chứng cứ mâu chốt. Văn bản này ghi rõ: "Thửa đất số 526, diện tích 1150m²; theo số liệu đo đạc mới là thửa 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1249m².

Như vậy diện tích tăng 99,0m² do đo đạc lại, không nhận chuyển nhượng hay nhận cho tặng của ai, vị trí không thay đổi".

Chứng cứ này cho thấy sự chênh lệch diện tích trong GCNQSDĐ của bà V không phải là kết quả của việc lấn chiếm đất của ông B, mà là do sự điều chỉnh, cập nhật số liệu sau khi cơ quan nhà nước tiến hành đo đạc lại bằng công nghệ mới, chính xác hơn. Đây là một hiện tượng phổ biến trong công tác quản lý đất đai ở Việt Nam khi chuyển đổi từ bản đồ cũ sang hệ thống bản đồ địa chính chính quy.

Thứ hai, kết quả đo đạc thực tế tại cấp phúc thẩm củng cố cho lập luận của bị đơn.

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trong quá trình giải quyết phúc thẩm đã xác nhận rằng phần đất tranh chấp 49,4m² nằm trong ranh giới của thửa đất số 158 của bà V, đúng như GCNQSDĐ đã cấp. Đồng thời, kết quả đo đạc cũng cho thấy thửa đất của ông B (thửa mới 140) có diện tích thực đo là 3.712,3m², thấp hơn so với GCNQSDĐ cũ (3.803m²). Sự biến động này cũng có thể là do đo đạc lại.

Kết luận của Tòa án cấp phúc thẩm: Dựa trên các chứng cứ khách quan từ hồ sơ địa chính, Tòa phúc thẩm kết luận rằng: "Thửa đất số 158 của bà Dương Thị Cẩm V tăng diện tích là do đo đạc lại, vị trí đất không thay đổi, bà Dương Thị Cẩm V không có hành vi lấn chiếm thửa đất số 140 của ông Dương Tấn B". Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp cho ông B là "không có căn cứ pháp luật".

Tòa án phúc thẩm đã quyết định chấp nhận kháng cáo của bà V, *sửa toàn bộ bản án sơ thẩm* theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Qua phân tích các bản án XXPT trên chứng tỏ quá trình ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh đã làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc một bản án sơ thẩm bị hủy hoặc sửa không đơn lẻ mà thường là sự tổng hòa của nhiều yếu tố, từ những sai sót chủ quan của cơ quan tiến hành tố tụng cấp sơ thẩm đến những thay đổi khách quan của hoàn cảnh và ý chí của các bên đương sự. Kết quả này là minh chứng rõ nét cho các vấn đề sau:

Như vậy, việc TAND cấp tỉnh khi XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ, ban hành các bản án tuyên hủy toàn bộ là lời cảnh báo sâu sắc về tầm quan trọng của việc tuân thủ nghiêm ngặt thủ tục tố tụng. Tương tự, việc áp dụng sai pháp luật nội dung, như việc không nhận diện được một giao dịch dân sự vô hiệu, cho thấy cấp phúc thẩm đóng vai trò là “người thầy” về mặt chuyên môn, định hướng lại việc áp dụng pháp luật cho cấp dưới, đảm bảo tính thống nhất và đúng đắn của khoa học pháp lý.

Thứ ba, chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ được bảo đảm thông qua việc TAND cấp tỉnh trong khu vực ĐBSCL đã vận dụng các án lệ để giải quyết các vụ án một cách hiệu quả, thuyết phục. Các ví dụ về bản án sử dụng án lệ của TAND cấp tỉnh ở một số địa phương là minh chứng rõ nét cho nhận định này.

Ví dụ 4: Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2021/DS-PT ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (xem phụ lục, ví dụ 4)

- *Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm*: Nguyên đơn: Bà Trần Thị U; Bị đơn: Ông Lê Văn S và bà Trần Thị H. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 54,6m² mà bị đơn đã lấn chiếm khi xây nhà. Nguồn gốc đất của nguyên đơn là do nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Bị đơn không thừa nhận việc lấn chiếm. Họ cho rằng đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới do người chủ cũ xác định từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm (TAND huyện Tháp Mười): Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận ranh giới đất theo hiện trạng sử dụng của bị đơn. Tòa sơ thẩm cho rằng bị đơn đã sử dụng đất ổn định, ngay tình. Nguyên đơn không đồng ý và đã kháng cáo.

- *Nhận định và Quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm (TAND tỉnh Đồng Tháp)*

HĐXX phúc thẩm đã xem xét lại toàn bộ hồ sơ, đặc biệt là các GCNQSDĐ của cả hai bên và kết quả đo đạc thực tế.

HĐXX phúc thẩm nhận định rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã sai lầm khi chỉ dựa vào hiện trạng sử dụng mà không xem xét tính hợp pháp của giấy tờ về quyền sử dụng đất. HĐXX đã viện dẫn và áp dụng trực tiếp Án lệ số 04/2016/AL về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Nội dung cốt lõi của Án lệ 04/2016/AL: Trong trường hợp có sự khác biệt giữa diện tích đất thực tế và diện tích ghi trên giấy tờ pháp lý, phải ưu tiên căn cứ vào GCNQSDĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hợp pháp để xác định ranh giới và quyền sử dụng đất, trừ khi có bằng chứng chứng minh GCNQSDĐ đó được cấp không đúng quy định.

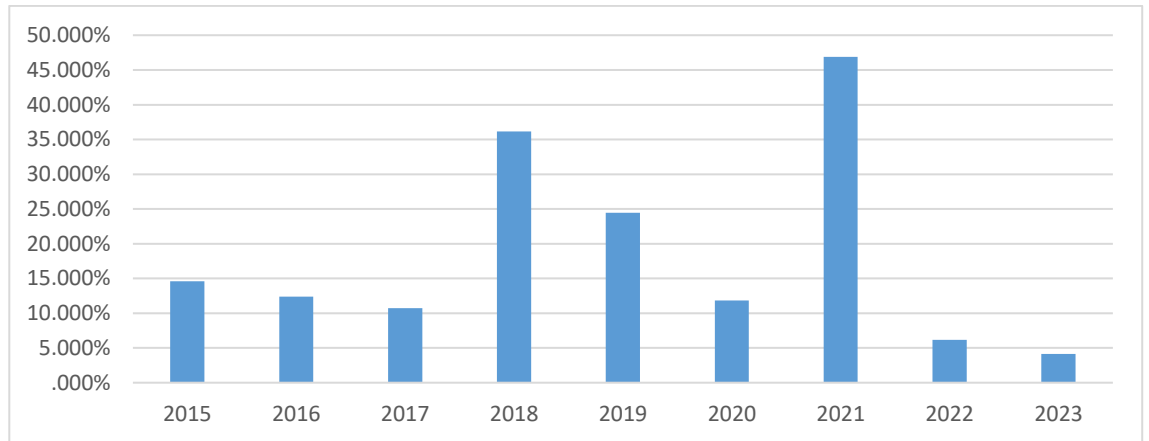
Dựa trên việc áp dụng Án lệ số 04/2016/AL, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định: *Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm; Buộc ông Lê Văn S và bà Trần Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị U phần đất tranh chấp có diện tích 54,6m².*

Đây là một bản án mẫu mực, thể hiện rõ vai trò của án lệ trong việc thống nhất đường lối xét xử. Thay vì giải quyết vụ việc một cách cảm tính hoặc chỉ dựa trên hiện trạng, Tòa phúc thẩm đã dựa vào một quy tắc pháp lý đã được công nhận (án lệ) để đưa ra phán quyết, đảm bảo tính chặt chẽ và thuyết phục.

3.2.3. Hạn chế khi áp dụng pháp luật trong áp dụng xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở đồng bằng sông Cửu Long

Bên cạnh những kết ưu điểm trên, việc ADPL trong xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL vẫn còn những hạn chế nhất định sau:

Một là, tình trạng tồn đọng các hồ sơ phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL vẫn còn xảy ra, tỷ lệ này vẫn ở mức đáng kể (*Biểu đồ 1*).



Biểu đồ 3.2: Tỷ lệ tồn đọng hồ sơ phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL

Nguồn: Thống kê từ TAND tỉnh, thành ở ĐBSCL (2024)

Biểu đồ trên thể hiện tỷ lệ tồn đọng hồ sơ phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ ở khu vực ĐBSCL giai đoạn 2015-2023 cho thấy sự biến động rõ rệt qua từng năm. Giai đoạn 2015 - 2017, tỷ lệ tồn đọng duy trì ở mức thấp (dao động từ 0,1% đến 0,15%), phản ánh việc giải quyết vụ án tương đối ổn định. Tuy nhiên, năm 2018 xuất hiện bước nhảy vọt, tỷ lệ vượt ngưỡng 0,35%, cho thấy áp lực hồ sơ tăng nhanh, gắn với sự bùng phát các tranh chấp đất đai do quá trình đô thị hóa và chuyển dịch đất nông nghiệp. Sau đó, năm 2019 và 2020 tỷ lệ giảm nhưng vẫn cao hơn giai đoạn đầu, chứng tỏ tình trạng quá tải chưa được khắc phục triệt để. Năm 2021 là đỉnh điểm, tỷ lệ tồn đọng đạt gần 0.47%, do chịu tác động của đại dịch Covid-19 khi hoạt động xét xử bị gián đoạn. Đáng chú ý, từ năm 2022 trở đi tỷ lệ giảm sâu, chỉ còn dưới 0.05% vào năm 2023, phản ánh sự nỗ lực của Tòa án nhân dân cấp tỉnh trong việc tập trung giải quyết án tồn, đồng thời cho thấy hiệu quả của các biện pháp cải cách thủ tục tố tụng và tăng cường nguồn lực cho công tác xét xử.

Xu hướng này khẳng định, tỷ lệ tồn đọng hồ sơ phúc thẩm phản ánh trực tiếp hiệu quả hoạt động ADPL và mức độ phù hợp của chính sách pháp luật đất đai trong bối cảnh biến động kinh tế - xã hội.

Thực tế này cho thấy, trong quá trình thụ lý hồ sơ vụ án này, một số cơ quan chuyên trách của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL chưa khẩn trương, kịp thời

tiến hành các bước để ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ, từ đó kịp thời xác định ra quyết định kết luận đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do rút kháng cáo hoặc rút kháng nghị hay lý do khác; hoặc ra quyết định xét xử hoặc giải quyết vụ án.

Hai là, chưa thống nhất trong việc áp dụng các luật có liên quan và việc áp dụng án lệ còn hạn chế.

Các Tòa án cấp tỉnh chưa thống nhất trong việc áp dụng các luật có liên quan. Trong quá trình ADPL ngoài Luật Đất đai, Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình ADPL khi XXPT các thẩm phán còn phải vận dụng Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, thậm chí cả quy định về đăng ký đất đai trong Luật Công chứng. Tuy nhiên, một số quy định còn mâu thuẫn hoặc thiếu sự hướng dẫn cụ thể, dẫn đến tình trạng các tòa khác nhau trong cùng khu vực áp dụng pháp luật không thống nhất.

Các TAND cấp tỉnh rất hạn chế trong việc áp dụng án lệ. TAND tối cao đã ban hành nhiều án lệ về tranh chấp QSDĐ, nhưng việc vận dụng ở các tòa cấp tỉnh khu vực ĐBSCL chưa thật sự đồng bộ, có rất ít trường hợp tòa án cấp phúc thẩm vận dụng án lệ trong xét xử.

Ba là, chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ chưa được bảo đảm tốt. Thể hiện ở các phương diện sau:

- *Một số bản án còn sai sót về cả nội dung và kỹ thuật.* Trong thực tiễn, nhiều tỉnh ĐBSCL như Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau, Kiên Giang ghi nhận số lượng lớn án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do áp dụng pháp luật chưa chính xác hoặc đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

- *Các bản án phúc thẩm bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm tỷ lệ bị tuyên hủy, sửa cao*

Chất lượng của bản án phúc thẩm là thước đo quan trọng phản ánh năng lực, trình độ chuyên môn và trách nhiệm của đội ngũ Thẩm phán. Tuy nhiên, việc đánh giá chất lượng này thường mang tính định tính và thiếu cơ sở thực chứng. Do

đó, việc phân tích dữ liệu thống kê các vụ án đã được TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm trở thành một phương pháp tiếp cận khách quan và khoa học. Thủ tục giám đốc thẩm được xem là “cơ chế kiểm soát cuối cùng”, xem xét lại các bản án đã có hiệu lực pháp luật khi phát hiện có vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Do đó, tỷ lệ các bản án phúc thẩm bị hủy, sửa ở cấp giám đốc thẩm là một chỉ số tin cậy, phản ánh trực tiếp những "lỗi hệ thống" và các vấn đề còn tồn tại trong chất lượng xét xử của Tòa án cấp tỉnh. Mặc dù tỷ lệ các bản án phúc thẩm của TAND các tỉnh ĐBSCL bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm tương đối thấp, nhưng trong số các bản án bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm tỷ lệ bị hủy, sửa lại rất cao. Báo cáo thống kê của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh cho thấy:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/08/2024, TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm 2.247 vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Trong đó, số bản án bị hủy: 1.050 vụ (chiếm 46.7%); bị sửa: 147 vụ (chiếm 6.5%); không chấp nhận kháng nghị (y án): 1.050 vụ (chiếm 46.7%).

Như vậy, tổng số bản án phúc thẩm bị hủy hoặc sửa là 1.197 vụ, chiếm một tỷ lệ đáng báo động là 53.3%. Con số này có nghĩa là, cứ 100 bản án phúc thẩm về tranh chấp đất đai của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL được xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, có hơn 53 bản án được xác định là có vi phạm pháp luật nghiêm trọng hoặc sai lầm cần phải can thiệp để sửa chữa hoặc xét xử lại. Đây là một tỷ lệ rất cao, cho thấy chất lượng xét xử phúc thẩm ở cấp tỉnh trong lĩnh vực này vẫn đang còn tồn tại những vấn đề nghiêm trọng và mang tính hệ thống.

Kết quả phân tích số liệu chi tiết theo từng tỉnh, sự chênh lệch về chất lượng xét xử thể hiện khá rõ nét:

Bảng 3.7: Thống kê tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy/sửa theo từng tỉnh (2018-2024)

TT	Tỉnh/Thành phố	Tổng số vụ Giám đốc thẩm	Tỷ lệ án bị hủy, sửa	Tỷ lệ y án
1	Long An	290	66.6%	33.4%
2	Tiền Giang	227	60.8%	39.2%
3	Đồng Tháp	185	58.9%	41.1%
4	Kiên Giang	231	58.0%	42.0%
5	Sóc Trăng	165	54.5%	45.5%
6	An Giang	226	53.5%	46.5%
7	Cà Mau	161	52.2%	47.8%
8	Vĩnh Long	134	49.3%	50.7%
9	Bến Tre	148	48.6%	51.4%
10	Bạc Liêu	126	46.0%	54.0%
11	Cần Thơ	147	42.9%	57.1%
12	Trà Vinh	114	42.1%	57.9%
13	Hậu Giang	93	38.7%	61.3%
	Toàn khu vực	2,247	53.3%	46.7%

Bảng số liệu trên cho thấy một sự phân hóa đáng kể: (i) *Nhóm có tỷ lệ hủy, sửa cao nhất gồm các tỉnh*: Long An (chiếm 66.6%), Tiền Giang (chiếm 60.8%), Đồng Tháp (chiếm 58.9%). Đây là những địa phương cần có sự quan tâm đặc biệt về công tác nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử, vì tỷ lệ sai sót trong các bản án phúc thẩm là rất lớn; (ii) *Nhóm có tỷ lệ hủy/sửa thấp hơn (chất lượng tốt hơn)*: Hậu Giang (38.7%), Trà Vinh (42.1%), Cần Thơ (42.9%). Mặc dù tỷ lệ này vẫn còn ở mức cao, nhưng cho thấy một chất lượng XXPT ổn định và tốt hơn so với mặt bằng chung của khu vực.

Báo cáo thống kê của TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh cho thấy xu hướng các bản án phúc thẩm bị hủy, sửa theo thủ tục giám đốc thẩm qua các năm như sau:

Bảng 3.8: Diễn biến tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm

TT	Năm	Tổng số vụ GDT	Tỷ lệ bị hủy/sửa
1	2018	316	55.4%
2	2019	389	57.8%
3	2020	394	55.6%
4	2021	297	51.2%
5	2022	321	48.6%
6	2023	362	52.2%
7	2024 (tính đến 31/8)	168	48.2%

Nguồn: Báo cáo Thống kê của TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (2024)

**Biểu đồ 3.3: Tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm**

Bảng số liệu và biểu đồ trên cho thấy: Diễn biến qua các năm tỷ lệ hủy/sửa án có xu hướng giảm nhẹ trong giai đoạn 2021-2022 và 8 tháng đầu năm 2024, nhưng không thực sự bền vững và vẫn duy trì ở mức rất cao (quanh ngưỡng 50%). Năm 2019 là năm có tỷ lệ sai sót cao nhất (57.8%). Sự sụt giảm trong năm 2021 và 2022 có thể do ảnh hưởng của dịch COVID-19 làm giảm số lượng xét xử, hoặc do những nỗ lực ban đầu trong việc nâng cao chất lượng. Tuy nhiên, việc tỷ lệ này tăng trở lại vào năm 2023 cho thấy các vấn đề cốt lõi vẫn chưa được giải quyết triệt để.

Tóm lại, có thể đánh giá chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL như sau:

(i) *Chất lượng ADPL trong XXPT chưa đáp ứng yêu cầu* của quá trình cải cách tư pháp và xây dựng nhà nước pháp quyền, vẫn còn nhiều sai sót nghiêm trọng: Tỷ lệ trung bình 53.3% bản án bị hủy, sửa là một minh chứng rõ nét. Con số này cho thấy công tác XXPT chưa thực sự là “chốt chặn” hiệu quả để khắc phục các sai lầm của Tòa án cấp sơ thẩm. Nó không chỉ làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây tốn kém chi phí cho nhà nước và người dân, mà nghiêm trọng hơn là làm suy giảm niềm tin của công chúng vào sự công minh của pháp luật.

(ii) *Năng lực áp dụng pháp luật nội dung và tố tụng còn hạn chế:* Mặc dù các số liệu không đi vào chi tiết lý do hủy, sửa, nhưng thực tiễn xét xử cho thấy các sai sót chủ yếu tập trung vào: *Vi phạm tố tụng nghiêm trọng:* Không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; xác định sai tư cách đương sự; thu thập, đánh giá chứng cứ một cách phiến diện, không đầy đủ, dẫn đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án bị sai lệch. *Sai lầm trong áp dụng pháp luật nội dung:* Áp dụng sai các quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành liên quan như Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản... về thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; không phân định rõ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, dẫn đến việc công nhận quyền sử dụng đất không có căn cứ pháp luật.

(iii) *Sự thiếu đồng đều về chất lượng xét xử giữa các địa phương:* Sự chênh lệch lớn giữa các tỉnh (ví dụ, Long An có tỷ lệ hủy, sửa cao gần gấp đôi Hậu Giang) cho thấy công tác chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ, bồi dưỡng chuyên môn và kiểm tra, giám sát trong nội bộ ngành Tòa án tại khu vực chưa thực sự đồng bộ và hiệu quả.

Trên đây là những hạn chế chủ yếu của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL trong ADPL khi XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ. Những hạn chế này cần được phân tích tìm ra nguyên nhân để có căn cứ đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án này trong thời gian tới.

3.3. NGUYÊN NHÂN CỦA KẾT QUẢ VÀ HẠN CHẾ

3.3.1. Nguyên nhân của những kết quả

Thứ nhất, sự quan tâm lãnh đạo của Đảng đối với vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai.

Từ năm 2014 đến nay, trong bối cảnh khiếu kiện, tranh chấp đất đai chiếm tỷ lệ lớn trong tổng số đơn thư khiếu nại, tố cáo, Đảng Cộng sản Việt Nam đã ban hành nhiều nghị quyết quan trọng nhằm định hướng xử lý vấn đề này một cách căn cơ, minh bạch, bảo đảm ổn định xã hội.

Trước hết, *Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII (2016)* khẳng định phải “tập trung giải quyết dứt điểm những tồn đọng, vướng mắc về đất đai, không để phát sinh điểm nóng”, coi việc giải quyết tranh chấp, khiếu kiện đất đai là khâu trọng yếu trong củng cố niềm tin của nhân dân. Tiếp đó, *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII* về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, đã đưa ra định hướng then chốt: hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án. Ngoài ra, *Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII (2021)* nhấn mạnh nhiệm vụ xây dựng cơ chế phòng ngừa, xử lý hiệu quả khiếu kiện đông người, phức tạp về đất đai; hoàn thiện hệ thống pháp luật, cải cách tư pháp, nâng cao vai trò của Tòa án nhân dân trong phân xử độc lập các tranh chấp. Bên cạnh đó, nhiều văn bản của Bộ Chính trị, Ban Bí thư (như Chỉ thị số 35-CT/TW năm 2019 về đại hội đảng bộ các cấp) cũng đề cập yêu cầu giải quyết dứt điểm các tranh chấp, khiếu kiện đất đai tồn đọng, tạo sự đồng thuận xã hội trước những bước phát triển mới.

Như vậy, từ 2014 đến nay, đường lối của Đảng về giải quyết tranh chấp đất đai thể hiện sự nhất quán: coi đây là vấn đề nhạy cảm, phức tạp, cần giải quyết bằng pháp luật, bảo đảm công bằng, minh bạch, góp phần ổn định chính trị - xã hội và phát triển bền vững. Những quan điểm này là cơ sở quan trọng để Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL đạt được kết quả giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

Thứ hai, hệ thống pháp luật về đất đai từng bước được hoàn thiện

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, hệ thống pháp luật về đất đai ở Việt Nam đã từng bước được hoàn thiện, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước và nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Luật 2013 tạo khuôn khổ pháp lý quan trọng về chế độ sở hữu toàn dân, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cơ chế thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đồng thời khẳng định vai trò của thị trường quyền sử dụng đất.

Trong giai đoạn tiếp theo, hàng loạt nghị định, thông tư hướng dẫn đã được ban hành, tập trung vào đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận, giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp. Các quy định này từng bước khắc phục tình trạng chồng chéo, tăng tính minh bạch, công khai và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân, doanh nghiệp.

Đặc biệt, thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai năm 2024 với nhiều đổi mới căn bản: bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước; tăng cường công khai minh bạch trong quy hoạch, thu hồi đất; mở rộng quyền của người sử dụng đất; hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

Thứ ba, trình độ, năng lực của đội ngũ thẩm phán, thư ký của Tòa án các tỉnh ĐBSCL từng bước được nâng cao

Trong những năm qua, đội ngũ thẩm phán và thư ký Tòa án nhân dân tại các tỉnh ĐBSCL (ĐBSCL) đã có bước phát triển rõ rệt cả về số lượng lẫn chất lượng. Phần lớn thẩm phán hiện nay có trình độ cử nhân và thạc sĩ luật, nhiều người được đào tạo bài bản về kỹ năng xét xử, hòa giải, đối thoại theo tinh thần cải cách tư pháp. Công tác bồi dưỡng nghiệp vụ, cập nhật pháp luật mới, đặc biệt là các án lệ và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao, được tiến hành thường xuyên, góp phần nâng cao chất lượng bản án, quyết định.

Đội ngũ thư ký tòa án cũng ngày càng trưởng thành, nắm vững kỹ năng tổ tụng, nghiệp vụ ghi chép, quản lý hồ sơ điện tử, hỗ trợ hiệu quả cho thẩm phán trong giải quyết vụ việc. Sự phát triển của công nghệ thông tin và yêu cầu chuyển

đổi số trong ngành Tòa án đã thúc đẩy việc đào tạo kỹ năng số cho cả thẩm phán và thư ký, giúp giảm thiểu sai sót và nâng cao tính minh bạch.

Nhờ đó, chất lượng xét xử các loại án, trong đó có tranh chấp đất đai vốn phức tạp ở ĐBSCL, từng bước được nâng lên; tỷ lệ án bị hủy, sửa giảm dần, góp phần củng cố niềm tin của nhân dân đối với công lý và hệ thống tư pháp.

Thứ tư, sự tham gia, phối hợp của Viện kiểm sát, luật sư và các cơ quan nhà nước trong hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

Hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở ĐBSCL đạt được những kết quả nêu trên là nhờ có sự tham gia, phối hợp của nhiều cơ quan nhà nước và các tổ chức, cá nhân liên quan. Trước hết, VKS thực hiện chức năng kiểm sát hoạt động tố tụng, bảo đảm việc tuân thủ pháp luật trong quá trình xét xử phúc thẩm, kịp thời phát hiện vi phạm và kháng nghị khi cần thiết. Bên cạnh đó, sự phối hợp của cơ quan tài nguyên và môi trường là cơ quan được giao nhiệm quản lý đất đai địa phương có ý nghĩa then chốt trong việc cung cấp hồ sơ địa chính, tài liệu quy hoạch, đo đạc bản đồ - những chứng cứ quyết định tính khách quan của vụ án. Đặc biệt, đội ngũ luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã góp phần làm sáng tỏ bản chất tranh chấp, đồng thời tạo nên tính tranh tụng công bằng trong tố tụng dân sự. Sự phối hợp chặt chẽ giữa các chủ thể này giúp Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án một cách toàn diện, khách quan, hạn chế tình trạng kéo dài, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân, đồng thời tăng cường niềm tin vào công lý và pháp luật trong bối cảnh tranh chấp đất đai ở ĐBSCL diễn biến phức tạp.

3.3.2. Nguyên nhân của hạn chế

3.3.2.1. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật về đất đai có nhiều thay đổi qua các giai đoạn

Lịch sử lập pháp về đất đai ở Việt Nam gắn liền với các nghị quyết của Đảng qua từng thời kỳ, từ chủ trương “giao đất lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân” theo Nghị quyết 10-NQ/TW năm 1988 đến các định hướng hoàn thiện chính sách

trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mỗi lần đường lối thay đổi, hệ thống pháp luật, tiêu biểu là các phiên bản Luật Đất đai (1987, 1993, 2003, 2013 và gần đây nhất là 2024), lại được sửa đổi, bổ sung một cách căn bản. Sự thay đổi này, tuy nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội, nhưng vô hình trung đã tạo ra sự thiếu ổn định và tính dự báo thấp của hệ thống pháp luật.

Hệ quả trực tiếp đối với công tác xét xử trên cả nước cũng như ở khu vực ĐBSCL là các Thẩm phán, đặc biệt ở cấp phúc thẩm, phải đối mặt với việc giải quyết các tranh chấp có nguồn gốc đất đai hình thành qua nhiều thời kỳ pháp luật khác nhau. Việc xác định luật áp dụng tại thời điểm phát sinh giao dịch hoặc tranh chấp trở nên vô cùng phức tạp. Khi Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai hoặc thiếu nhất quán các quy định pháp luật qua các thời kỳ, Tòa án cấp phúc thẩm ở khu vực ĐBSCL không chỉ phải xem xét lại nội dung vụ án mà còn phải “sửa sai” cho cấp dưới trong một bối cảnh pháp lý phức tạp, chòng chéo. Điều này không chỉ làm tăng gánh nặng cho cấp phúc thẩm mà còn là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến tỷ lệ án bị hủy, sửa của TAND các địa phương khu vực ĐBSCL còn cao, ảnh hưởng đến hiệu quả và sự thống nhất của hoạt động xét xử.

Thứ hai, Hệ thống pháp luật còn chòng chéo, thiếu thống nhất: Pháp luật về đất đai, nhà ở, dân sự, thừa kế... qua nhiều lần thay đổi đã tạo ra những xung đột, mâu thuẫn nhất định, gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật một cách thống nhất.

Sự thiếu thống nhất này tạo ra một “ma trận” pháp lý, khiến cho việc ADPL của Tòa án cấp sơ thẩm trở nên không thống nhất, mỗi nơi hiểu và vận dụng một kiểu. Hệ quả trực tiếp là khi vụ án được đưa lên xét xử phúc thẩm, HĐXX phải đối mặt với thách thức lớn trong việc xác định đâu là quy phạm pháp luật chính xác cần áp dụng. Điều này không chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án mà còn tiềm ẩn nguy cơ ra các phán quyết trái ngược nhau cho những tình huống pháp lý tương tự. Cùng với đó những hạn chế, vướng mắc của pháp luật TTDS và Luật Đất đai như đã phân tích ở mục 3.1.2. là nguyên nhân dẫn đến những hạn chế khi ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL.

Thứ ba, những đặc trưng khu vực ĐBSCL và tình hình kinh tế - xã hội có sự phát triển mạnh mẽ

Những đặc trưng về kinh tế - xã hội và văn hóa của khu vực ĐBSCL như đã phân tích ở mục 3.1.1. dẫn đến *sự phức tạp của quan hệ đất đai tại ĐBSCL* với lịch sử quản lý đất đai qua nhiều chế độ, tình trạng di dân, biến đổi khí hậu gây sạt lở, thay đổi hiện trạng đất... tạo ra những tranh chấp có tính lịch sử, phức tạp, khó xác minh.

Sự phát triển kinh tế mạnh mẽ của khu vực ĐBSCL từ năm 2014 đến nay, dù mang lại nhiều tín hiệu tích cực, nhưng cũng chính là nguyên nhân làm gia tăng số lượng và tính chất phức tạp của các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Quá trình này được thúc đẩy bởi việc Chính phủ và các địa phương đẩy mạnh đầu tư vào hạ tầng giao thông trọng điểm (như các tuyến cao tốc), phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị mới và chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa quy mô lớn. Hệ quả tất yếu là giá trị của đất đai tăng vọt, biến đất từ tư liệu sản xuất đơn thuần thành một tài sản có giá trị đầu cơ cao. “Con sốt đất” đã làm phát sinh vô số giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp... tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý.

Khi giá đất tăng, lợi ích kinh tế gắn với đất đai trở nên khổng lồ, khiến các bên không dễ dàng thỏa hiệp. Các tranh chấp không còn chỉ là tranh chấp về ranh giới hay lối đi chung như trước, mà ngày càng phức tạp hơn. Chúng thường liên quan đến nhiều chủ thể, có yếu tố lừa đảo, giả mạo giấy tờ trong các hợp đồng chuyển nhượng, hoặc các dự án thu hồi đất với chính sách bồi thường chưa thỏa đáng. Thực tế này đòi hỏi Tòa án phải có năng lực chuyên môn sâu rộng để giải quyết, bởi mỗi vụ án là một bài toán pháp lý phức tạp, đan xen giữa các quy định của pháp luật dân sự, đất đai và cả hình sự. Điều này gây áp lực lên hệ thống Tòa án các cấp, trong đó tạo áp lực lên hoạt ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ khiến quá trình này phát sinh những hạn chế, thiếu sót.

3.3.2.2. Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, tổ chức, hoạt động của toà án nhân dân cấp tỉnh vùng ĐBSCL còn bất cập

- Số lượng, chất lượng thẩm phán chưa đáp ứng so với yêu cầu thực tế giải quyết các vụ án tranh chấp QSDĐ

Mỗi năm số vụ án mà tòa án phải thụ lý giải quyết ngày càng tăng trong khi lực lượng thẩm phán của tòa án là có giới hạn, hơn nữa còn chưa đủ so với biên chế được giao, nên gánh nặng, áp lực xét xử tăng lên [39], do đó dễ dẫn đến việc các thẩm phán không muốn nhận thêm vụ án, kéo dài việc thụ lý vụ án để không phải giải quyết vụ án. Bên cạnh đó, chất lượng đội ngũ thẩm phán vẫn còn những hạn chế, thiếu thẩm phán có trình độ cao, chuyên môn sâu về lĩnh vực giải quyết tranh chấp đất đai (đến nay cả vùng chưa có thẩm phán có trình độ tiến sĩ).

- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, tác phong và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp của một bộ phận thẩm phán còn hạn chế.

Tranh chấp quyền sử dụng đất tại ĐBSCL chiếm tỷ lệ cao trong các vụ án dân sự. Theo báo cáo công tác của TAND tối cao, trong tổng số các vụ việc dân sự, kinh doanh thương mại, lao động được thụ lý, các vụ án liên quan đến đất đai tại khu vực ĐBSCL chiếm 65-70% tổng số. Điều này đòi hỏi thẩm phán phải có kiến thức sâu rộng về Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự và cả các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tuy nhiên, một bộ phận thẩm phán ở cấp tỉnh và cấp huyện tại ĐBSCL còn lúng túng trong việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đánh giá chứng cứ về quyền sử dụng đất và áp dụng pháp luật liên quan. Báo cáo tổng kết ngành Tòa án năm cho thấy, tỷ lệ án dân sự bị hủy, sửa do lỗi chủ quan của thẩm phán ở một số tỉnh như Hậu Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu cao hơn mức bình quân cả nước.

Nguyên nhân chủ yếu là do năng lực nghiên cứu hồ sơ chưa sâu, khả năng vận dụng các quy định pháp luật còn máy móc, thiếu linh hoạt và kỹ năng tranh tụng, điều hành phiên tòa chưa đáp ứng yêu cầu.

Một số thẩm phán chưa thực sự đề cao tinh thần trách nhiệm, còn biểu hiện chậm trễ trong giải quyết vụ việc. Thực tiễn cho thấy, có vụ án tranh chấp đất đai kéo dài nhiều năm do việc xét xử bị hoãn đi hoãn lại, hoặc do bản án bị hủy, sửa nhiều lần. Ở một số nơi như Cần Thơ, An Giang, Kiên Giang, tình trạng án tồn đọng khá lớn, một phần do khối lượng công việc quá tải, nhưng cũng phản ánh sự thiếu khoa học trong quản lý, điều hành và sắp xếp công việc của thẩm phán.

Đáng lo ngại hơn cả là tình trạng một số thẩm phán vi phạm kỷ luật, thậm chí bị xử lý hình sự vì nhận hối lộ, làm sai lệch hồ sơ hoặc thiếu trung thực trong hoạt động xét xử.

Một số thẩm phán khi đã nhận đơn khởi kiện nhưng không vào sổ nhận đơn khởi kiện, không chịu thụ lý, không trả lại đơn kiện, không có văn bản yêu cầu bổ sung tài liệu, chứng cứ hoặc chỉ hướng dẫn bằng lời nói cho người khởi kiện một cách chung chung mà không lập văn bản như quy định. Nhiều trường hợp tòa đã thụ lý nhưng kéo dài nhiều năm, không chịu đưa ra xét xét mà không có bất kỳ thông báo, quyết định nào cho các bên tham gia tố tụng....

Một số bộ phận cán bộ, thẩm phán yếu chuyên môn, thiếu bản lĩnh, ngại nghiên cứu pháp luật, cập nhật những quy định pháp luật mới, chỉ quen với kinh nghiệm giải quyết trước đây [40]. Đối với các tranh chấp đất đai có tính chất, phạm vi, chủ thể liên quan ngày càng rộng, phức tạp nên rất lúng túng trong việc xác định thẩm quyền của tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp. Pháp luật về tố tụng cũng như các văn bản hướng dẫn, giải đáp thắc mắc đã có nhưng do không thường xuyên sử dụng mạng thông tin trực tuyến hoặc không nhận được giải đáp, hướng dẫn kịp thời từ TAND tối cao nên việc thụ lý, giải quyết rất bị động.

Thứ hai, những vướng mắc về cơ chế phối hợp.

Việc phối hợp giữa UBND, TAND, cơ quan THADS, các sở ban ngành liên quan trong việc xác minh thu thập, đánh giá chứng cứ, định giá quyền sử dụng đất... còn thiếu chặt chẽ. Theo Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ chứng cứ cho tòa án nhưng trên thực tế thì đối với người dân hầu như việc lấy thông tin trong kho lưu trữ của các cơ quan Nhà nước về các tài liệu có thể chứng minh cho việc khởi kiện của mình là không thể, ngay cả việc Thẩm phán trực tiếp đi thu thập thì không phải lúc nào cũng gặp thuận lợi. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm cho việc giải quyết vụ án bị kéo dài, án bị cải sửa hoặc bị hủy nhiều do phát sinh những tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm hoặc giám đốc thẩm, tái thẩm.

Chẳng hạn, một số vướng mắc khi áp dụng quy định về thủ tục hòa giải bắt buộc tại cơ sở trước khi khởi kiện tại Tòa án. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai thì hòa giải ở

cơ sở là một thủ tục bắt buộc trong giải quyết TCĐĐ, kết quả hòa giải phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của UBND xã, phường, thị trấn. Tuy nhiên, hiện nay khi UBND triệu tập các bên để hòa giải trong nhiều trường hợp phía bị đơn không đến (mặc dù đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ) do vậy phát sinh vấn đề: khi bị đơn không đến thì UBND không thể tiến hành hòa giải được, trong biên bản hòa giải cũng không thể có chữ ký của bị đơn. Giả sử UBND có lập biên bản không hòa giải vì bị đơn không đến thì biên bản này có được coi là biên bản hòa giải không thành không và tòa án có được căn cứ vào đó để thụ lý giải quyết các TCĐĐ theo thủ tục tố tụng dân sự không? Đây là một vấn đề vướng mắc trong thực tiễn giải quyết các TCĐĐ tại tòa án, cần phải được hướng dẫn một cách cụ thể trong thời gian tới để việc áp dụng pháp luật đất đai được thực hiện một cách thống nhất. Ngoài ra, kết quả hòa giải thành tại UBND không có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên đương sự, nên nếu sau khi ủy ban nhân dân cấp xã hòa giải thành xong mà các bên không thực hiện thì phải xử lý như thế nào. Vì trong thực tế, có nhiều trường hợp trong thời gian chờ thực hiện kết quả hòa giải thành thì hết thời hiệu khởi kiện. Vấn đề này cũng có nhiều quan điểm khác nhau, có quan điểm cho rằng cần tính cả thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự nhưng cũng có quan điểm cho rằng không đồng tình. Trong trường hợp này nên chăng tính thời gian hòa giải ở UBND cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết TCĐĐ.

Thứ ba, cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện đại phục vụ hoạt động ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL còn hạn chế

Thực tiễn báo cáo của TAND các địa phương, kết quả tham vấn chuyên gia đều cho thấy: Cơ sở vật chất và trang thiết bị phục vụ hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL rõ ràng vẫn còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn. Nhiều trụ sở Tòa án được xây dựng từ lâu, đã xuống cấp, diện tích phòng xử án và các phòng chức năng còn chật hẹp. Điều này đặc biệt gây khó khăn cho các vụ án

phức tạp, có đông người tham gia tố tụng hoặc cần không gian để trình bày, xem xét các chứng cứ có kích thước lớn như bản đồ, sơ đồ thửa đất.

Việc ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ số trong hoạt động xét xử còn rất hạn chế. Hầu hết các Tòa án vẫn làm việc chủ yếu dựa trên hồ sơ giấy, quy trình quản lý và tổng đạt văn bản còn thủ công. Hệ thống ghi âm, ghi hình có âm thanh tại phiên tòa chưa được trang bị đồng bộ hoặc hoạt động kém hiệu quả. Việc tổ chức các phiên tòa trực tuyến theo tinh thần cải cách tư pháp vẫn còn là thách thức lớn do thiếu thôn cả về đường truyền, thiết bị lẫn kỹ năng vận hành của cán bộ Tòa án.

Những hạn chế này không chỉ làm giảm tính trang nghiêm và công khai của phiên tòa mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng xét xử. Việc thiếu các công cụ hỗ trợ hiện đại khiến cho việc thu thập, đánh giá và trình bày chứng cứ (đặc biệt là chứng cứ điện tử) gặp nhiều khó khăn, kéo dài thời gian giải quyết vụ án và tiềm ẩn nguy cơ sai sót trong quá trình áp dụng pháp luật.

Tiểu kết chương 3

Chương 3 của luận án đã tập trung phân tích một cách hệ thống các yếu tố ảnh hưởng và thực trạng áp dụng pháp luật (ADPL) trong hoạt động xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) của Tòa án nhân dân (TAND) cấp tỉnh tại khu vực ĐBSCL (ĐBSCL) giai đoạn 2015-2023, từ đó tạo ra cơ sở thực tiễn vững chắc cho các đề xuất ở chương sau.

Thứ nhất, chương đã nhận diện các yếu tố đặc thù của vùng tác động sâu sắc đến hoạt động xét xử. Bối cảnh kinh tế nông nghiệp với “tư duy đất đai” cố hữu, văn hóa “trọng tình” dẫn đến thói quen giao dịch bằng giấy tay, cùng với quá trình đô thị hóa làm tăng vọt giá trị đất đai đã khiến các tranh chấp trở nên gay gắt và phức tạp. Các yếu tố như tỷ lệ di cư cao và sự am hiểu pháp luật còn hạn chế cũng tạo ra nhiều thách thức cho Tòa án trong việc thu thập chứng cứ và giải quyết vụ án.

Thứ hai, chương đã đánh giá thực trạng hệ thống pháp luật liên quan, chỉ ra nhiều “điểm nghẽn” và bất cập. Dù Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã tạo ra khung pháp lý tương đối hoàn thiện, thực tiễn tại ĐBSCL vẫn cho thấy sự thiếu nhất quán trong quy định về đất không giấy tờ, sự chồng chéo

thẩm quyền dân sự - hành chính trong việc xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận QSDĐ và tính hình thức của thủ tục hòa giải cơ sở. Về tổ tụng, tình trạng lạm dụng quyền kháng cáo và việc hủy án để xét xử lại còn phổ biến.

Thứ ba, thông qua phân tích số liệu và các bản án cụ thể, chương đã phác họa bức tranh chân thực về thực trạng ADPL. TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL đã nỗ lực giải quyết khối lượng lớn vụ việc, góp phần ổn định xã hội. Tuy nhiên, chất lượng ADPL vẫn là vấn đề đáng báo động. Tỷ lệ gần 1/3 bản án sơ thẩm bị hủy, sửa và đặc biệt là tỷ lệ 53,3% bản án phúc thẩm bị hủy, sửa theo thủ tục giám đốc thẩm cho thấy chất lượng xét xử phúc thẩm còn nhiều sai sót nghiêm trọng, chưa đáp ứng được yêu cầu cải cách tư pháp.

Thứ tư, chương đã chỉ ra các nguyên nhân khách quan và chủ quan của thực trạng trên. Nguyên nhân khách quan đến từ sự thiếu ổn định, chông chéo của hệ thống pháp luật đất đai qua các thời kỳ và áp lực từ sự phát triển kinh tế - xã hội. Nguyên nhân chủ quan là những hạn chế từ chính hoạt động của ngành Tòa án, như năng lực của một bộ phận thẩm phán chưa đáp ứng yêu cầu, cơ chế phối hợp liên ngành thiếu chặt chẽ và cơ sở vật chất còn hạn chế.

Tóm lại, những phân tích trong Chương 3 đã khẳng định một khoảng cách đáng kể giữa quy định pháp luật và thực tiễn thi hành. Thực trạng này cho thấy sự cấp thiết của đề tài nghiên cứu và sẽ là tiền đề thực tiễn vững chắc để luận án đề xuất các giải pháp khả thi tại Chương 4.

Chương 4
QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM
ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

4.1. BỐI CẢNH MỚI VÀ QUAN ĐIỂM BẢO ĐẢM ÁP DỤNG PHÁP LUẬT
TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

4.1.1. Bối cảnh mới ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật trong xét xử
phức thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp
tỉnh khu vực đồng bằng sông Cửu Long

Trong bối cảnh mới hiện nay, có ba nhóm yếu tố mới nổi bật tác động đến việc áp dụng pháp luật tại cấp phúc thẩm: (i) Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư (4.0) và sự phát triển của trí tuệ nhân tạo (AI); (ii) Quá trình sắp xếp, tinh gọn bộ máy và hoạt động của chính quyền địa phương hai cấp; (iii) Sự ra đời và hiệu lực của Luật Đất đai mới (2024). Mỗi yếu tố đều mang đến những thuận lợi nhất định nhưng cũng đồng thời đặt ra những thách thức không nhỏ đối với việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm.

4.1.1.1. Cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 và sự phát triển của trí tuệ nhân tạo AI

Cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 và sự phát triển của trí tuệ nhân tạo AI đang phát triển mạnh mẽ hiện nay đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến mọi lĩnh vực của đời sống xã hội. Đối với hoạt động ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL ảnh hưởng này thể hiện ở hai phương diện sau:

- Ảnh hưởng mang tính tích cực, thuận lợi

Thứ nhất, công nghệ thông tin và trí tuệ nhân tạo (AI) giúp tăng cường khả năng tra cứu pháp luật. Các cơ sở dữ liệu pháp luật, bản án điện tử và hệ thống thông tin quản lý vụ án được số hóa giúp thẩm phán dễ dàng tiếp cận quy định mới, tham khảo án lệ, so sánh với các vụ việc tương tự.

Thứ hai, AI hỗ trợ phân tích chứng cứ và tài liệu. Ở ĐBSCL, các tranh chấp đất đai thường liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng viết tay, giấy tờ kê khai cũ, bản đồ địa chính chưa được chuẩn hóa. AI có thể hỗ trợ xử lý dữ liệu số, nhận dạng chữ viết tay, phân tích bản đồ số, từ đó giúp thẩm phán có thêm công cụ để kiểm tra tính xác thực và khách quan (13)(14).

Thứ ba, ứng dụng công nghệ còn nâng cao tính minh bạch và công khai trong xét xử. Việc công bố bản án, quyết định phúc thẩm trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân tối cao giúp người dân dễ tiếp cận, đồng thời tạo sức ép trách nhiệm giải trình đối với thẩm phán.

- Những thách thức đặt ra

Tuy nhiên, việc ứng dụng công nghệ 4.0 và AI cũng tiềm ẩn không ít khó khăn, thách thức.

Thứ nhất, trình độ công nghệ của nhiều Tòa án cấp tỉnh ở ĐBSCL chưa đồng đều, cơ sở hạ tầng hạn chế, mạng lưới internet ở vùng sâu vùng xa còn yếu. Điều này khiến cho việc triển khai số hóa hồ sơ và xét xử trực tuyến gặp cản trở.

Thứ hai, AI vẫn chỉ là công cụ hỗ trợ, không thể thay thế tư duy pháp lý và bản lĩnh nghề nghiệp của thẩm phán. Nguy cơ phụ thuộc máy móc hoặc tiếp nhận thông tin thiếu kiểm chứng có thể dẫn đến sai sót trong áp dụng pháp luật.

Thứ ba, vấn đề bảo mật dữ liệu và quyền riêng tư cần được quan tâm. Hồ sơ tranh chấp đất đai liên quan trực tiếp đến thông tin cá nhân, tài sản của người dân. Nếu không kiểm soát tốt, nguy cơ rò rỉ, lạm dụng dữ liệu có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

4.1.1.2. Sắp xếp, tinh gọn bộ máy nhà nước và hoạt động của chính quyền địa phương hai cấp

- Ảnh hưởng mang tính tích cực, thuận lợi

Trong những năm gần đây, Việt Nam chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã, tinh gọn bộ máy chính quyền địa phương. Đặc biệt, trong năm 2025, việc sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính và xây dựng mô hình chính quyền địa phương hai cấp (tỉnh - xã), bỏ cấp huyện đã được triển khai quyết liệt, nhanh chóng, Đến ngày 01/7/2025 mô hình chính quyền địa phương hai cấp chính thức vận hành. Ở ĐBSCL, từ 13 tỉnh thành phố sau sắp xếp sáp nhập hiện còn 5

tỉnh, thành phố gồm: tỉnh An Giang (sáp nhập hai tỉnh Kiên Giang và An Giang), tỉnh Cà Mau (sáp nhập hai tỉnh Cà Mau và Bạc Liêu), thành phố Cần Thơ (sáp nhập tỉnh Hậu Giang và tỉnh Sóc Trăng vào thành phố Cần Thơ), tỉnh Đồng Tháp (sáp nhập hai tỉnh Đồng Tháp và Tiền Giang), tỉnh Vĩnh Long (sáp nhập ba tỉnh Bến Tre, Trà Vinh và Vĩnh Long) còn tỉnh Long An sáp nhập vào tỉnh Tây Ninh (tỉnh Tây Ninh mới thuộc khu vực Đông Nam bộ). Quá trình này góp phần giảm bớt tầng nấc hành chính, giúp thủ tục xác minh nguồn gốc đất, đo đạc, đăng ký biến động được rút ngắn.

Đối với Tòa án cấp tỉnh khi xét xử phúc thẩm, việc bộ máy hành chính tỉnh gọn đồng nghĩa với dữ liệu quản lý đất đai tập trung hơn, phối hợp giữa cơ quan Tài nguyên - Môi trường và chính quyền cơ sở thuận lợi hơn. Điều này giúp Tòa án có điều kiện thu thập chứng cứ nhanh chóng, giảm tình trạng chậm trễ do văn bản lòng vòng. Ngoài ra, việc tinh gọn còn khuyến khích nâng cao chất lượng đội ngũ công chức địa phương. Những cán bộ, công chức còn lại thường là người có năng lực, tạo cơ sở cho sự phối hợp hiệu quả với cơ quan Tòa án.

Cùng với đó việc triển khai mô hình tổ chức TAND và VKS nhân dân theo cấp khu vực, thay thế cho cấp huyện, đánh dấu một bước chuyển căn bản trong cải cách tư pháp ở Việt Nam. Đối với khu vực ĐBSCL - nơi có đặc thù dân cư phân tán, trình độ pháp lý không đồng đều và số lượng vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất luôn chiếm tỷ lệ cao - mô hình mới này vừa mở ra cơ hội nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật, vừa đặt ra không ít thách thức. Trước hết, việc tổ chức Tòa án và VKS theo khu vực giúp tăng tính độc lập, chuyên nghiệp và thống nhất trong xét xử, đặc biệt ở giai đoạn phúc thẩm. Sự tập trung nguồn nhân lực chất lượng cao và cơ sở vật chất đồng bộ giúp thẩm phán có điều kiện tiếp cận, phân tích và áp dụng pháp luật một cách nhất quán, hạn chế tình trạng bản án bị sửa, hủy do sai sót nghiệp vụ. Đồng thời, việc tinh gọn đầu mối hành chính góp phần tách bạch hoạt động tư pháp khỏi ảnh hưởng hành chính - yếu tố từng gây khó khăn trong các vụ án đất đai có yếu tố chính quyền địa phương.

- Những thách thức đặt ra

Tuy nhiên, sắp xếp, tinh gọn bộ máy cũng tạo ra khoảng trống nhất định. Nhiều địa phương ở ĐBSCL có đặc thù sông nước, người dân đi lại khó khăn.

Khi các tỉnh, xã sáp nhập, không còn cấp huyện khoảng cách địa lý tăng lên, gây cản trở việc người dân tham gia tố tụng, nộp hồ sơ, cung cấp chứng cứ. Điều này có thể làm kéo dài quá trình giải quyết vụ án và ảnh hưởng đến tính kịp thời của XXPT.

Mặt khác, giai đoạn chuyển tiếp sau sáp nhập thường phát sinh sự lúng túng về hồ sơ quản lý đất đai, nhất là những giấy tờ cũ, chưa số hóa. Sự chòng chéo giữa hệ thống cũ và mới có thể khiến Tòa án khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất, chủ thể có quyền sử dụng đất. Một vấn đề khác là việc tinh gọn bộ máy có thể dẫn đến tình trạng giảm nhân lực địa phương, từ đó làm suy yếu sự phối hợp trong cung cấp chứng cứ và thông tin phục vụ xét xử phúc thẩm.

Đối với TAND mô hình khu vực cũng làm gia tăng khoảng cách địa lý và chi phí tiếp cận công lý cho người dân nông thôn; việc quản lý hồ sơ, luân chuyển thẩm phán giữa các địa bàn còn tiềm ẩn nguy cơ chậm trễ. Do đó, hiệu quả áp dụng pháp luật trong XXPT tại khu vực này sẽ phụ thuộc lớn vào khả năng chuẩn hóa quy trình số hóa hồ sơ, kết nối dữ liệu ngành Tòa án - Viện kiểm sát với cơ quan quản lý đất đai và vào sự thích ứng của đội ngũ thẩm phán trong bối cảnh bộ máy mới vận hành.

4.1.1.3. Luật Đất đai năm 2024

- Ảnh hưởng thuận lợi

Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi bổ sung năm 2025) có nhiều đổi mới quan trọng: hoàn thiện cơ chế định giá đất theo nguyên tắc thị trường; mở rộng quyền tiếp cận đất đai của doanh nghiệp, người dân; tăng cường cơ chế giải quyết tranh chấp tại Tòa án; đẩy mạnh công khai, minh bạch thông tin đất đai (3).

Đối với xét xử phúc thẩm, luật mới tạo hành lang pháp lý rõ ràng hơn. Các quy định cụ thể về đăng ký đất đai, cơ chế chứng minh quyền sử dụng đất, thẩm quyền của Tòa án trong giải quyết tranh chấp sẽ giúp thẩm phán áp dụng thống nhất. Việc luật ghi nhận nguyên tắc công khai dữ liệu đất đai sẽ giảm thiểu tình trạng thiếu chứng cứ, từ đó hạn chế khiếu nại, kháng cáo.

- Thách thức đặt ra

Dù vậy, luật mới cũng đặt ra nhiều vấn đề. *Trước hết*, sự thay đổi quy định khiến việc áp dụng pháp luật trong giai đoạn chuyển tiếp gặp khó khăn. Nhiều vụ

án phúc thẩm tại ĐBSCL khởi kiện trước khi luật mới có hiệu lực, nhưng xét xử sau khi luật ban hành, dẫn đến tình trạng xung đột pháp luật theo thời điểm.

Thứ hai, quy định mới về định giá đất theo cơ chế thị trường có thể tạo ra sự phức tạp trong xác định giá trị bồi thường, chuyển nhượng. Tòa án cấp phúc thẩm phải đối diện với nhiều tranh cãi về cơ sở pháp lý, cách thức chứng minh giá đất.

Thứ ba, mặc dù luật mới khẳng định tính minh bạch, nhưng trên thực tế việc triển khai ở ĐBSCL còn chậm do cơ sở dữ liệu đất đai chưa được số hóa đầy đủ. Điều này khiến Tòa án phúc thẩm tiếp tục phải xử lý tình trạng thiếu chứng cứ.

Tóm lại: Ba nhóm yếu tố trên không tồn tại riêng rẽ mà có sự tương tác lẫn nhau. Công nghệ 4.0 và AI có thể hỗ trợ việc triển khai Luật Đất đai mới và quản lý hồ sơ đất đai sau khi tinh gọn bộ máy. Ngược lại, nếu thiếu cơ sở hạ tầng công nghệ và nhân lực chất lượng, các yếu tố mới này có thể trở thành gánh nặng, làm chậm tiến độ xét xử phúc thẩm (12).

Đối với ĐBSCL, đặc thù văn hóa - xã hội cũng cần được xem xét. Người dân ở khu vực này thường gắn bó mật thiết với đất đai nông nghiệp, nhưng trình độ pháp lý còn hạn chế. Khi tiếp cận luật mới, sử dụng công nghệ số, hoặc phải đi xa hơn để tham gia tố tụng, họ dễ gặp khó khăn. Điều này đặt ra trách nhiệm đối với Tòa án trong việc cân bằng giữa tính hiện đại của pháp luật và khả năng tiếp cận công lý của người dân.

Việc ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL đang chịu tác động của nhiều yếu tố mới: công nghệ 4.0 và AI, tinh gọn bộ máy chính quyền, Luật Đất đai mới. Những yếu tố này mở ra triển vọng nâng cao hiệu quả, tính minh bạch và chất lượng xét xử, song cũng kéo theo không ít thách thức về cơ sở hạ tầng, năng lực con người và sự đồng bộ pháp lý.

4.1.2. Quan điểm bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng của Tòa án nhân dân cấp tỉnh khu vực đồng bằng sông Cửu Long

Tranh chấp QSDĐ là loại tranh chấp dân sự, hành chính phổ biến, phức tạp và nhạy cảm ở Việt Nam, đặc biệt tại khu vực ĐBSCL - nơi tập trung đông dân cư, nhiều biến động về kinh tế - xã hội, đất đai phân tán, tình trạng chuyển

nhượng, cầm cố, lấn chiếm diễn ra phức tạp. Trong hệ thống TAND, cấp tỉnh là cấp xét xử phúc thẩm, giữ vai trò đặc biệt quan trọng nhằm đảm bảo tính khách quan, công bằng, kiểm tra và khắc phục những sai sót từ cấp sơ thẩm.

Việc bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh ĐBSCL thời gian qua vừa đạt được nhiều kết quả tích cực, vừa bộc lộ không ít hạn chế, đặt ra yêu cầu phải quán triệt và thực hiện nghiêm túc một số quan điểm cơ bản sau:

4.1.2.1. Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải quán triệt các quan điểm, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam

Đảng Cộng sản Việt Nam từ Đại hội VII (1991) đã xác định chủ trương xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, quản lý xã hội bằng pháp luật. Các Nghị quyết quan trọng như Nghị quyết số 08-NQ/TW (2002) và Nghị quyết số 49-NQ/TW (2005) về cải cách tư pháp đến năm 2020 đã nhấn mạnh vai trò của Tòa án là trung tâm, xét xử là hoạt động trọng tâm. Đại hội XIII (2021) tiếp tục khẳng định yêu cầu “xây dựng nền tư pháp chuyên nghiệp, công bằng, nghiêm minh, liêm chính, từng bước hiện đại”.

Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới. Nghị quyết Trung ương nhấn mạnh: “Xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam; bảo đảm quyền lực nhà nước là thống nhất, có sự phân công, phối hợp, kiểm soát quyền lực nhà nước, trong đó tư pháp phải thực sự độc lập, công bằng, liêm chính, bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân”. Đối với Tòa án: “Hoàn thiện cơ chế bảo đảm Tòa án nhân dân thực sự là trung tâm trong hoạt động tư pháp, xét xử độc lập, chỉ tuân theo Hiến pháp và pháp luật, có trách nhiệm giải thích, áp dụng thống nhất pháp luật” [56]. Đồng thời phải: “Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ thẩm phán, hội thẩm có bản lĩnh chính trị, phẩm chất đạo đức, trình độ chuyên môn cao, đáp ứng yêu cầu *giải quyết các tranh chấp, đặc biệt là những vụ việc phức tạp, nhạy cảm liên quan đến đất đai.*” [56].

Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 24/6/2025 của Bộ Chính trị về xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật Việt Nam trong giai đoạn mới. Nghị quyết xác định: “Nâng cao chất lượng công tác tổ chức thi hành pháp luật; phát huy vai trò của các cơ quan tư pháp, nhất là “Tòa án nhân dân trong việc giải thích, áp dụng thống nhất pháp luật, bảo đảm công lý, bảo vệ quyền con người, quyền công dân, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức và cá nhân” [57]. Đồng thời Nghị quyết chỉ ra trách nhiệm của Tòa án cần: “Hoàn thiện cơ chế phát hiện, xử lý, kiến nghị sửa đổi, bổ sung những quy định pháp luật còn chồng chéo, bất cập trong quá trình xét xử, đặc biệt trong các lĩnh vực quan trọng như đất đai, kinh tế, dân sự”.

Các Nghị quyết của Đảng như Nghị quyết số 18-NQ/TW (2017) về tinh gọn tổ chức bộ máy, Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia định hướng về ứng dụng thành tựu của cách mạng công nghiệp 4.0 đều nhấn mạnh việc hiện đại hóa, số hóa hoạt động tư pháp. Tại ĐBSCL, điều này càng có ý nghĩa vì đặc thù địa bàn rộng, dân cư phân tán, điều kiện tiếp cận Tòa án khó khăn. Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong xét xử, quản lý án, công khai bản án trên Cổng thông tin điện tử là bước cụ thể hóa quan điểm đổi mới này.

Khi áp dụng pháp luật để xét xử, TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL không chỉ thực hiện một hoạt động tư pháp thuần túy mà còn thể hiện việc cụ thể hóa quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng Nhà nước pháp quyền và phát triển bền vững khu vực. Sự quán triệt này được thể hiện ở các khía cạnh sau:

Một là, gắn việc xét xử với chủ trương phát triển nông nghiệp, nông thôn, nông dân, đảm bảo công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai.

Hai là, chú trọng giải quyết tranh chấp gắn với bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai, nhưng đồng thời tôn trọng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức được pháp luật bảo hộ.

Ba là, đáp ứng yêu cầu tinh gọn bộ máy, cải cách thủ tục tư pháp, ứng dụng công nghệ số, bảo đảm tính minh bạch và tiếp cận công lý cho người dân.

Đặc thù ở ĐBSCL, nhiều vụ án tranh chấp đất đai phức tạp, các tranh chấp đất đai thường liên quan đến vấn đề quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất tôn giáo, đất có yếu tố lịch sử - tập quán. Các tranh chấp này

không chỉ mang yếu tố dân sự thuần túy mà còn liên quan đến chính trị, văn hóa, tôn giáo. Do đó, việc áp dụng pháp luật ở cấp phúc thẩm cần quán triệt đầy đủ quan điểm của Đảng, đặc biệt về bảo vệ quyền con người, bảo đảm công lý, giữ gìn ổn định xã hội và thúc đẩy phát triển bền vững.

4.1.2.2. Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm đúng các quy định của Hiến pháp và pháp luật Việt Nam

Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi năm 2025) quy định: “*Tòa án nhân dân là cơ quan xét xử của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thực hiện quyền tư pháp*” (Điều 102); đồng thời khẳng định “*Thẩm phán, Hội thẩm xét xử độc lập và chỉ tuân theo pháp luật*” (Điều 103). Đây là cơ sở hiến định cao nhất cho hoạt động xét xử, buộc mọi bản án phúc thẩm đều phải căn cứ đúng, đầy đủ vào các quy định của Hiến pháp và pháp luật.

Hoạt động giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ở cấp phúc thẩm chịu sự điều chỉnh của nhiều đạo luật, trong đó quan trọng nhất là Luật Đất đai 2013 (nay là Luật Đất đai 2024), Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Bộ luật Dân sự 2015, Luật Tổ chức Tòa án nhân dân năm 2014, 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) cùng các văn bản hướng dẫn. Bên cạnh đó, các quy định về tổ tụng hành chính, phòng chống tham nhũng, quản lý tài sản công cũng có liên quan đến một số loại tranh chấp. Ngoài ra còn có Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, án lệ, văn bản hướng dẫn liên quan.

Thực tiễn ở ĐBSCL cho thấy, nhiều vụ tranh chấp kéo dài, phán quyết của các Tòa án khác nhau còn có sự không thống nhất trong việc áp dụng pháp luật (ví dụ, xác định thời hiệu khởi kiện, chứng cứ về nguồn gốc đất, hiệu lực của hợp đồng viết tay...). Vì vậy, việc bảo đảm áp dụng pháp luật đúng đắn, thống nhất, đồng bộ, có tính khả thi cao là nguyên tắc bất di bất dịch. Quan điểm này đòi hỏi Tòa án cấp tỉnh khi xét xử phúc thẩm phải quán triệt yêu cầu: (i) bảo đảm sự thống nhất giữa các văn bản pháp luật; (ii) bảo đảm tính đồng bộ với chính sách đất đai, kinh tế - xã hội; (iii) bảo đảm tính khả thi trong áp dụng; và (iv) bảo đảm hiệu lực cao, tức phán quyết phải có sức thuyết phục, tính ràng buộc thực tiễn.

4.1.2.3. Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, xã hội và các bên tranh chấp

Quan điểm này, thể hiện rõ tinh thần cải cách tư pháp và nguyên tắc thượng tôn pháp luật. Trước hết, công lý là mục tiêu tối thượng của hoạt động xét xử, đòi hỏi Hội đồng xét xử phải căn cứ đúng các quy định pháp luật đất đai, dân sự và tố tụng, đồng thời bảo đảm sự khách quan, công bằng trong việc đánh giá chứng cứ, lắng nghe ý kiến của các bên.

Việc bảo đảm công lý không chỉ là giải quyết đúng, trúng vụ việc cụ thể, mà còn góp phần duy trì trật tự pháp luật và củng cố niềm tin của nhân dân vào hệ thống tư pháp. Thứ hai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và xã hội đặt ra yêu cầu Tòa án phải xem xét thấu đáo những tác động của phán quyết đối với lợi ích công cộng, quản lý đất đai và trật tự xã hội, nhất là trong bối cảnh ĐBSCL đang chịu nhiều sức ép từ đô thị hóa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tranh chấp đất nông nghiệp. Thứ ba, bảo vệ quyền lợi của các bên đương sự đòi hỏi phán quyết phúc thẩm không chỉ giải quyết tranh chấp trên cơ sở pháp lý chặt chẽ, mà còn bảo đảm sự hài hòa lợi ích, hạn chế mâu thuẫn, tạo tiền đề cho sự ổn định lâu dài trong quan hệ đất đai. Như vậy, nguyên tắc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm không đơn thuần là vận dụng máy móc các quy định, mà còn là sự kết hợp hài hòa giữa pháp lý, công lý và thực tiễn xã hội, nhằm hướng tới mục tiêu xây dựng nền tư pháp công bằng, nghiêm minh và nhân văn.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, khi xét xử các tranh chấp đất đai, Tòa án không chỉ giải quyết quyền lợi cá nhân mà còn phải bảo vệ lợi ích chung của Nhà nước và xã hội. Điều này thể hiện qua việc xem xét nguồn gốc đất, tính hợp pháp của việc sử dụng đất, tránh để thất thoát tài nguyên đất đai.

Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật, bảo vệ quyền con người và quyền công dân đòi hỏi Tòa án phải xem xét khách quan, không thiên vị, tôn trọng quyền lợi hợp pháp của các bên. Đặc biệt, trong bối cảnh ĐBSCL có nhiều đồng bào dân tộc thiểu số, tôn giáo, Tòa án phải chú ý đến tập quán, ngôn ngữ, bảo đảm người dân được tiếp cận công lý một cách công bằng.

Trong nhiều vụ án tranh chấp đất đai tại các tỉnh như Sóc Trăng, An Giang, Kiên Giang, việc giải quyết không thấu tình đạt lý đã dẫn đến khiếu kiện kéo dài, thậm chí phát sinh điểm nóng an ninh trật tự. Vì vậy, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cũng chính là góp phần bảo vệ lợi ích chung của xã hội.

4.1.2.4. Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm góp phần giữ gìn ổn định, trật tự an toàn xã hội ở địa phương, phù hợp với đặc trưng tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội khu vực đồng bằng sông Cửu Long

Tranh chấp đất đai nếu không được giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, sẽ trở thành nguyên nhân gây mất ổn định chính trị, ảnh hưởng đến lòng tin của nhân dân đối với Nhà nước và Tòa án. Đặc biệt tại ĐBSCL, nơi đất đai gắn bó mật thiết với đời sống nông dân, mỗi vụ án tranh chấp đất đai có thể tác động trực tiếp đến an sinh xã hội.

Là cấp xét xử phúc thẩm, TAND cấp tỉnh có trách nhiệm cao trong việc đưa ra những phán quyết công bằng, thuyết phục, chấm dứt khiếu kiện kéo dài, góp phần giữ gìn ổn định xã hội. Bản án phúc thẩm không chỉ là công cụ pháp lý mà còn là thông điệp chính trị, thể hiện sự nghiêm minh của pháp luật.

Khu vực ĐBSCL có những đặc trưng riêng về kinh tế - văn hóa - xã hội và cả lịch sử như đã phân tích ở chương 3, do đó trong quá trình ADPL khi XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ, TAND cấp phúc thẩm cần vận dụng cả các yếu tố về truyền thống, tập quán vào xét xử để bản án vừa bảo đảm vừa có lý vừa có tình. Để đạt được điều này, đòi hỏi đội ngũ thẩm phán phải có bản lĩnh chính trị vững vàng, phẩm chất đạo đức trong sáng, năng lực chuyên môn cao, có sự am hiểu về những đặc trưng kinh tế, xã hội, văn hóa con người khu vực ĐBSCL. Đồng thời, bộ máy Tòa án cấp tỉnh cần tinh gọn, hiệu quả, có khả năng thích ứng với yêu cầu cải cách tư pháp và chuyển đổi số.

Tóm lại, Bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh ở ĐBSCL là nhiệm vụ quan trọng, vừa mang tính pháp lý, vừa mang tính chính trị - xã hội. Bốn quan điểm nêu trên - quán triệt quan điểm, đường lối của Đảng; bảo đảm đúng Hiến pháp và pháp luật; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, xã hội và các bên; và góp

phần giữ gìn ổn định trật tự xã hội - tạo thành nền tảng lý luận và thực tiễn để nâng cao chất lượng xét xử.

Trong đó, việc triển khai các Nghị quyết của Đảng như Nghị quyết 49-NQ/TW, Nghị quyết 27-NQ/TW và Nghị quyết 66-NQ/TW có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, khẳng định quyết tâm xây dựng một nền tư pháp chuyên nghiệp, hiện đại, liêm chính, phụng sự Tổ quốc và nhân dân. Đây cũng là con đường để Tòa án cấp tỉnh ở ĐBSCL không chỉ hoàn thành nhiệm vụ xét xử mà còn góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong thời kỳ mới.

4.2. GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP TỈNH Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

4.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật pháp luật Việt Nam liên quan đến xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Những năm qua, công tác xét xử giải quyết các tranh chấp đất đai của tòa án ngày càng tăng và đem lại những đóng góp cho ổn định, sự phát triển xã hội. Tuy đem lại những thành tựu nhất định trong việc giải quyết tranh chấp đất đai nhưng thực tiễn hoạt động về thẩm quyền xét xử của tòa án đối với các tranh chấp đất đai vẫn bộc lộ nhiều vướng mắc, hạn chế cần có những giải pháp khắc phục, hoàn thiện. Việt Nam tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật về thẩm quyền của tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai, cụ thể:

Thứ nhất, tiếp tục sửa đổi Điều 236 Luật Đất đai 2024 theo hướng chuyển giao tất cả các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết.

Pháp luật về đất đai và tổ tụng hành chính, tổ tụng dân sự đã được pháp luật hoàn thiện và ngày càng phù hợp với các tranh chấp trong xã hội. Luật đất đai 2024 đã mở rộng quyền lựa chọn của đương sự tranh chấp đất đai. Theo đó nếu những tranh chấp mà các đương có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ hợp pháp theo quy định của Luật đất đai và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì mặc nhiên các tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân giải quyết, nếu sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ theo quy định thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai: một là nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm

quyền, hai là khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Nếu đương sự chọn ủy ban nhân dân giải quyết và không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện quyết định giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tổ tụng hành chính.

Luật Đất đai 2024 cho phép đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai khi không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ theo quy định của Luật đất đai là nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án. Tuy nhiên Luật đất đai không quy định rõ thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai khi các bên đương sự có sự lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp khác nhau. Nghĩa là có đương sự nộp đơn yêu cầu ủy ban nhân dân giải quyết, nhưng phía đương sự còn lại nộp đơn khởi kiện ra tòa án. Vậy trong trường hợp này cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết. Cho dù đương sự gửi đơn yêu cầu ủy ban nhân dân giải quyết nhưng đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp đó thì vẫn có quyền khởi kiện ra tòa án hành chính đối với quyết định đó. Như vậy điểm đến cuối cùng để giải quyết tranh chấp đất đai vẫn là tòa án nhân dân.

Do đó, nên sửa đổi Điều 236 Luật Đất đai 2024 theo hướng chuyển giao tất cả các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết, có như thế mới giảm tải cho các cơ quan hành chính nhà nước, bởi lẽ nếu không đồng ý với việc giải quyết của các cơ quan hành chính về đất đai thì đương sự vẫn phải khởi kiện đến tòa án để giải quyết. Điểm đến cuối cùng trong việc giải quyết tranh chấp đất đai vẫn là TAND. Hơn nữa, tòa án là cơ quan xét xử độc lập, chỉ tuân theo pháp luật và nhân danh nhà nước để phán quyết. Do đó các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án sẽ đảm bảo tính khách quan, công bằng, đúng pháp luật. Nếu sửa đổi Điều 236 Luật đất đai theo hướng chỉ có cơ quan duy nhất giải quyết tranh chấp đất đai là tòa án thì khi đó khó khăn, vướng mắc trong việc Tòa án không có cơ sở pháp lý để xác định tranh chấp này có đang được giải quyết theo con đường hành chính hay không sẽ được giải quyết, bởi tòa án là cơ quan duy nhất giải quyết tranh chấp đất đai. Do đó việc chuyển giao tất cả các tranh chấp đất đai cho tòa án giải quyết là cần thiết và cấp bách.

Thứ hai, kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao ban hành văn bản hướng dẫn thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 39 BLTTDS 2015

Thực tiễn xét xử hiện nay tòa án đều xác định theo hai dạng thẩm quyền xét xử của tòa án là theo “nơi bị đơn cư trú” và “nơi có bất động sản”. Nếu các tranh chấp mà nội dung chỉ đơn thuần là đất đai như: tranh chấp ranh đất, lối đi, tài sản trên đất...thì thẩm quyền mặc nhiên là “nơi có bất động sản” theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015. Đối với những tranh chấp mà tranh chấp đất đai chỉ là tranh chấp phụ, bên cạnh tranh chấp chính như: tranh chấp hợp đồng tín dụng, liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về ly hôn có yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.... thì tòa án xác định thẩm quyền theo “nơi cư trú của bị đơn”.

Tuy nhiên, đối với các tranh chấp thừa kế là nhà đất hoặc thừa kế quyền sử dụng đất thì hiện nay vẫn có nhiều ý kiến khác nhau: quan điểm thứ nhất cho rằng tranh chấp thừa kế nhà đất hoặc thừa kế quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp về bất động sản mà là quyền thừa kế nên “Tòa án nơi bị đơn cư trú” có thẩm quyền giải quyết, ngược lại cho rằng tranh chấp thừa kế bất động sản thì đối tượng tranh chấp là bất động sản nên phải do “Tòa án nơi có bất động sản” giải quyết.

Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Như vậy, tất cả các tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được Luật đất đai xác định là tranh chấp đất đai. Do đó, căn cứ theo Điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 thì các tranh chấp đất đai phải do “Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết”. Nếu như trước đây tại khoản 4 Điều 8 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất “những quy định chung” của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Trong vụ án về hôn nhân và gia đình, thừa kế tài sản,... mà có tranh chấp về bất động sản thì thẩm quyền giải quyết của Tòa án được xác định theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 của BLTTDS”*. Như vậy, TAND tối cao đã hướng dẫn rõ các tranh chấp về hôn nhân và gia đình, thừa kế tài sản,... mà có tranh chấp về bất động sản thì thẩm quyền giải quyết của Tòa

án được xác định theo “nơi cư trú của bị đơn”. Từ đó đã làm cơ sở thống nhất áp dụng trong cả nước. Tuy nhiên, BLTTDS năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2016 đến nay nhưng tòa án nhân dân tối cao vẫn chưa ban hành văn bản hướng dẫn thẩm quyền giải quyết của tòa án tại Điều 39 BLTTDS năm 2015. Do đó người viết kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao nên ban hành văn bản hướng dẫn thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 39 BLTTDS năm 2015 để làm cơ sở thống nhất áp dụng.

Thứ ba, để bảo đảm tính khách quan trong việc giải quyết tranh chấp đất đai, Điều 235 và điều 236 Luật Đất đai năm 2024 nên sửa đổi theo hướng: quy định cụ thể về thời hiệu nộp đơn đề nghị giải quyết tranh chấp và thời hạn giải quyết tranh chấp. Cụ thể như sau:

Một là, trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ trước đến nay luôn có ý kiến khác nhau về việc xác định thẩm quyền giải quyết. Tại điều 236 Luật đất đai năm 2024 có quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp nhưng cũng không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào. Để bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đồng thời để bảo đảm cho các tòa án nhân dân thuận lợi trong công tác giải quyết các tranh chấp đất đai nên bổ sung vào điều 236 Luật Đất đai năm 2024 thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân về các tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2024 bỏ sót, không đề cập trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 vì vậy nên bổ sung vào Điều 137 trường hợp “Giấy tờ về chuyển đổi quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993”.

Hai là, cần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả hướng dẫn, đảm bảo tính thống nhất, kịp thời của hệ thống văn bản dưới luật:

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ ràng hơn theo hướng ngày càng mở rộng thẩm quyền cho cơ quan tòa án nhân dân. Tuy nhiên từ sau ngày Luật Đất đai mới được đưa vào áp dụng đã phát sinh một số vấn đề vướng mắc, đó là quy định về thủ tục hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã. Tuy nhiên cho đến thời điểm này

pháp luật đất đai vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai. Ngoài ra, mặc dù Luật Đất đai có quy định về cơ chế phối hợp của ủy ban nhân dân các đơn vị khi giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính, tuy nhiên lại chưa có văn bản nào quy định cụ thể về việc phối hợp đó.

Tất cả những vấn đề nêu trên đã gây trở ngại cho quá trình giải quyết tranh chấp đất đai. Do vậy để khắc phục tình trạng này trong thời gian tới Chính phủ cần chỉ đạo tốt đối với các bộ ngành liên quan để có cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan có thẩm quyền nhằm hướng dẫn kịp thời và chính xác Luật Đất đai mới. Từ đó tạo nên một cơ chế đồng bộ, thống nhất từ trên xuống dưới của Luật Đất đai, góp phần hoàn thiện pháp về giải quyết tranh chấp đất đai. Thực tiễn giải quyết tranh chấp đã mang lại những kinh nghiệm quan trọng để giải quyết các tranh chấp phát sinh, những kinh nghiệm đó thường xuyên được khái quát, tổng kết trong các báo cáo tổng kết hàng năm, công văn chỉ đạo hay Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Những văn bản trên đã có tác dụng lớn trong việc định hướng cho tòa án nhân dân các cấp khi giải quyết các tranh chấp. Chúng góp phần giúp các cấp tòa án tháo gỡ những khó khăn, lúng túng khi áp dụng pháp luật vào thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai. Để nâng cao hơn nữa hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai của các cấp tòa án thì cần phải thường xuyên hệ thống hóa các đường lối chỉ đạo của Tòa án nhân dân tối cao làm cơ sở, định hướng cho việc giải quyết các tranh chấp đất đai.

4.2.2. Nâng cao chất lượng hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai qua các thời kỳ nói chung và Luật Đất đai năm 2024; Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như thực trạng giải quyết các tranh chấp về đất đai tại ngành tòa án, chúng ta đã nhận thấy một số bất cập và vướng mắc phát sinh từ những quy định của pháp luật. Từ sự phân tích trên đây, luận án được đề xuất những hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nhìn từ góc độ ADPL như sau:

4.2.2.1. Hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thì các tranh chấp mà đương sự có một trong các loại giấy tờ theo quy định sẽ thuộc thẩm quyền của tòa án nhân dân. Tuy nhiên, cũng cần phải hướng dẫn thêm như sau: khi giải quyết loại tranh chấp mà một bên xuất trình một trong các loại giấy tờ được nêu ở khoản 1, khoản 2 và khoản 9 điều 137 Luật Đất đai năm 2024 thì cần phải xem xét bản chất của sự việc. Do đó, không phải ai đứng tên trên các giấy tờ đó đều công nhận quyền sử dụng đất cho họ theo các giấy tờ mà họ xuất trình, mà tòa án phải xem xét trong từng trường hợp cụ thể, tùy theo tính chất của quan hệ pháp luật có tranh chấp để quyết định cho chính xác. Ví dụ: Nếu một bên đã đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc trong sổ địa chính, nay một bên tranh chấp cho rằng đất đó là đất của mình hoặc là di sản thừa kế thì phải xem xét xem người đứng tên trong các sổ sách nói trên có phải thuộc trường hợp đứng tên hợp pháp hay không?. Tòa án chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho bên có một trong các giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2 và 9 điều 137 Luật Đất đai năm 2024 khi chính họ là người sử dụng đất hợp pháp. Ví dụ: Ông A đứng tên trong sổ địa chính diện tích đất đang có tranh chấp, do ông A đã được bố mẹ cho diện tích đất này một cách hợp pháp, đúng quy định của pháp luật ở thời điểm tặng cho đó nên được công nhận quyền sử dụng đất.

Như đã nêu ở trên, trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ trước đến nay luôn có ý kiến khác nhau về việc xác định thẩm quyền giải quyết, Luật Đất đai năm 2024 có nhiều quy định khác với các Luật Đất đai trước đây. Tuy nhiên, tại Điều 236 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp cũng không thể hiện rõ loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào, song căn cứ vào các quy định khác của Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự 2015 thì có thể xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhưng phải hướng dẫn phân biệt từng trường hợp như sau:

Một là, nếu các bên tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì tòa án thụ lý giải quyết. Khi giải quyết căn cứ vào điều 146 Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết bình thường theo thủ tục chung. Nếu các giao dịch đó tuân thủ đúng các quy định cơ bản của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự thì công nhận các giao dịch đó là hợp pháp. Nếu các giao dịch đó không tuân thủ các quy định về nội dung cũng như hình thức của giao dịch mà giao dịch đó được xác lập từ ngày 01/01/2006 thì tuyên bố giao dịch đó vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nếu giao dịch trên diễn ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng chỉ vi phạm các quy định về hình thức của giao dịch, còn các điều kiện về nội dung không vi phạm thì sẽ xử lý, giải quyết mềm dẻo hơn. Cần lưu ý, đối với các vấn đề mà Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cởi mở hơn thì áp dụng Luật đất đai năm 2024. Ví dụ như: chủ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Luật Đất đai vẫn cho phép các bên tham gia giao dịch trong một khoảng thời gian nhất định. Luật Đất đai năm 2024 có quy định: Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn này, những người có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1, 2, 9 điều 137 cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định.

Nếu căn cứ vào quy định tại khoản 2, điều 137 Luật Đất đai năm 2024 có thể hiểu: giao dịch diễn ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực mà thỏa mãn các điều kiện về nội dung, nay không tranh chấp là được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai là, nếu tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, quyền sử dụng đất và thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất diễn ra sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực mà đất đó

chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại điều 137 Luật Đất đai năm 2024 thì cũng thuộc thẩm quyền của tòa án nhân dân nhưng tòa án chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và áp dụng các điều luật tương ứng của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai để tuyên bố hợp đồng vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp sau khi hai bên giao dịch, bên nhận chuyển nhượng được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật thì cần linh hoạt mềm dẻo hơn cho phù hợp với thực tế đã diễn ra. Hướng xử lý như trên về nguyên tắc là phù hợp với các quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Theo các quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì không có điều kiện nào thể hiện Nhà nước cho phép công nhận giao dịch về đất mà đất đó chưa có loại giấy tờ gì theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

4.2.2.2. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Đối với việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần hướng dẫn cụ thể theo hướng sau:

Một là, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là một loại hợp đồng song vụ, có đền bù. Luật Đất đai năm 2024 bỏ sót, không đề cập đến trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993. Vì vậy, cần hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993 như sau: Nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: (1) hai bên đã giao đất chuyển đổi cho nhau, một hoặc cả hai bên đã được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cả hai bên đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển đổi quyền sử dụng đất; (3) một trong hai bên hoặc cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng

cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch, bên chuyển đổi quyền sử dụng đất cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đó; (4) đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thuộc các trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng một trong các bên chưa thanh toán tiền chênh lệch, nếu giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi của một bên cao hơn mà các bên không có thỏa thuận nào khác thì khi tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, cần buộc bên nhận quyền sử dụng đất có giá trị cao hơn phải thanh toán phần chênh lệch đó cộng với phần lãi chậm thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu hợp đồng có quy định); nếu trong hợp đồng các bên không thỏa thuận lãi chậm thanh toán phần giá trị chênh lệch thì buộc bên chưa thanh toán tiền chênh lệch phải trả đủ số tiền chênh lệch còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm nếu đương sự bên kia yêu cầu.

Hai là, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 cũng có nhiều vướng mắc. Vì vậy, để cho phù hợp với tình hình thực tiễn và các văn bản pháp luật mới ban hành, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên, đặc biệt là bên ngay tình, thiện chí trong giao dịch thì cần hướng dẫn vận dụng khi xét xử các tranh chấp về đất đai mới có thể xét xử được chính xác. Cụ thể như sau:

(1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) vi phạm điều kiện là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

(2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không có sự chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng sau đó đã được ủy ban nhân dân

cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2014 mới có yêu cầu toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

(3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm các điều kiện là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không có sự chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà kiên cố trên một phần đất, thì toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

4.2.2.3. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đất đã đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể

Từ những sai sót trong các vụ trên thực tế, tôi xin mạnh dạn kiến nghị hướng dẫn giải quyết như sau: Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hóa nông nghiệp, nhưng sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể, thì phải làm rõ đất đó được giao cho ai sử dụng? nếu có đủ căn cứ là khi giải thể hợp tác xã hoặc tập đoàn sản xuất đã giao đất đó cho một số người sử dụng thì toà án phải căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết và cần chú ý như sau:

Một là, người đang sử dụng đất đã đứng tên trong sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Trường hợp đương sự có lời khai đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hoặc hợp tác xã thì toà án yêu cầu đương sự phải cung cấp

chứng cứ và tòa án kiểm tra, xác minh tính xác thực của chứng cứ mà đương sự cung cấp (như yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này cung cấp tài liệu, có ý kiến xác nhận...); nếu có đủ căn cứ kết luận diện tích đất tranh chấp đã được đưa vào tập đoàn sản xuất hoặc đưa vào hợp tác xã và sau khi giải thể, tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã giao cho họ sử dụng và họ đã sử dụng liên tục, được đứng tên trong sổ địa chính hoặc được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 137 Luật Đất đai 2024; còn chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tòa án bác yêu cầu đòi đất của chủ đất cũ.

Hai là, trường hợp người đang sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với trường hợp sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã giải thể người đang thực tế sử dụng đất đã quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay nhưng lại không kê khai, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi đó, chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì tòa án phải làm rõ người đang sử dụng đất có đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hay không?. Vì sao họ không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?. Việc ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ có đúng trình tự, thủ tục không?. Có phải thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện quy định của Luật Đất đai điều chỉnh lại diện tích đất giữa người nhiều đất, vượt quá định mức ở địa phương cho người ít đất, người thuộc diện chính sách... hay chỉ đơn thuần họ là chủ đất cũ nên thấy họ kê khai thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ (phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý kiến bằng văn bản) từ đó, tùy tình hình mà xử lý như sau:

(1) Nếu cơ quan có thẩm quyền đã không làm đúng trình tự, thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tuy về hình thức khi cấp giấy chứng nhận có làm theo trình tự nhưng về nội dung, về bản chất không phải là do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương, không căn cứ vào Luật Đất đai và các văn bản có liên quan việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ

chỉ vì lý do họ có giấy tờ gốc là chủ đất cũ, thì việc cấp giấy chứng nhận đó cũng không đúng Luật Đất đai, tòa án phải bác yêu cầu của chủ đất hoặc người thừa kế của họ. Ví dụ đất tranh chấp là đất nông nghiệp, chủ đất cũ từ lâu đã không sử dụng đất tranh chấp, hiện chủ đất cũ không còn làm nông nghiệp, hoặc tuy còn đang làm nông nghiệp nhưng diện tích đất nông nghiệp họ đang sử dụng vượt quá định mức ở địa phương, nhưng ủy ban nhân dân vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ, trong khi người đang sử dụng đất có rất ít đất, không đủ để sản xuất phục vụ đời sống gia đình thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là sai.

(2) Nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và cơ quan có thẩm quyền chứng minh, khẳng định là sở dĩ giao diện tích đất tranh chấp cho chủ cũ là vì người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp có quá nhiều đất, còn chủ đất cũ không đủ đất để ăn ở, sinh sống sản xuất và do thực hiện việc điều chỉnh lại đất đai ở địa phương nên đã giao đất đó cho chủ đất cũ, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai thì chấp nhận yêu cầu của chủ đất, buộc người đang quản lý, sử dụng đất giao đất lại cho phía chủ đất đã được ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp này tòa án phải xử lý hết sức thận trọng, phải thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ làm rõ đất tranh chấp có đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã hay không? khi giải thể địa phương giao đất đó cho ai? làm rõ quá trình sử dụng, kê khai, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến của ủy ban nhân dân về việc đã cấp giấy chứng nhận là đúng hay sai? Căn cứ vào quy định nào của pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ khi đã đầy đủ căn cứ là việc xử lý của cơ quan có thẩm quyền đúng với Luật Đất đai thì mới buộc người đang sử dụng đất trả lại đất cho phía chủ cũ. Vì vậy, tòa án phải kiểm tra, đối chiếu với Luật Đất đai và các văn bản có liên quan để xem xét việc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng hay không. Nếu không đúng thì không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chứ không nên đơn thuần chỉ căn cứ vào việc được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào giấy tờ chế độ cũ cấp để ra phán quyết, mà không có kiểm tra, xem xét kỹ.

4.2.2.4. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước

Đối với các tranh chấp quyền sử dụng đất mà hồ sơ tài liệu thể hiện có liên quan đến chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa thì các tòa án phải hết sức thận trọng khi xử lý, phải cố gắng thu thập, kiểm tra, xác minh kỹ các chứng cứ, tài liệu và đánh giá chứng cứ một cách khách quan thì mới hy vọng có một phán quyết thuyết phục. Nếu chứng cứ, tài liệu đó thể hiện rõ cơ quan có thẩm quyền đã quyết định (hoặc văn bản) về thu hồi đất, giao đất cho người khác sử dụng khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì về nguyên tắc Nhà nước không công nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, vì vậy nên hướng dẫn khi giải quyết loại tranh chấp này phải căn cứ vào điều 1 Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 điều 10 Luật Đất đai năm 2003; Bộ Luật Dân sự; điều 25, điều 168, điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật TTDS để xử lý như sau:

Một là, đối với các trường hợp đương sự khiếu nại vì cho rằng trước đây họ bị cải tạo sai thì đây không phải là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền của tòa án mà thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân. Tòa án các cấp phải trả lại đơn khởi kiện; nếu đã thụ lý thì căn cứ vào điểm đ khoản 1 điều 168, điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo cho đương sự. Khi trả lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, tòa án phải có văn bản ghi rõ lý do trả lại đơn khởi kiện đồng thời phải gửi cho Viện kiểm sát cùng cấp.

Hai là, nếu nguyên đơn khởi kiện với nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ủy ban là sai, yêu cầu tòa án hủy bỏ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc kiện đó cũng không thuộc thẩm quyền của tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính, toà hành chính giải quyết. Do đó, nếu đương sự gửi đơn đến tòa án, thì tòa án phải trả lại đơn khởi kiện, nếu đã thụ lý thì đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện.

Ba là, đối với trường hợp đất tranh chấp cả hai bên đều không kê khai, không đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính và cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định, tranh chấp đó thuộc thẩm quyền giải quyết của ủy ban nhân dân và của tòa hành chính.

Bốn là, đối với các trường hợp chủ đất cũ hoặc các thừa kế của họ xuất trình một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2, 9 điều 137 Luật Đất đai năm 2024 để kiện đòi lại đất, trước khi thụ lý vụ án tòa án đã có tài liệu (như các văn bản, quyết định thu hồi đất, giao đất cho người khác sử dụng) để chứng minh rõ về việc đất tranh chấp đã được giao cho người khác sử dụng theo chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì tòa án nơi nhận đơn của đương sự căn cứ vào điểm đ khoản 1 điều 168 Bộ luật Tố tụng Dân sự để trả lại đơn khởi kiện. Nếu sau khi thụ lý, tòa án mới có đủ các tài liệu để chứng minh đất tranh chấp đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng theo chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa của Nhà nước thì tòa án căn cứ điểm đ khoản 1 điều 192, Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, tuyên bố trả lại đơn và tiền đóng tạm ứng án phí cho người đã nộp tiền tạm ứng án phí.

Năm là, đối với các trường hợp nguyên đơn là chủ đất cũ hoặc người thừa kế của họ có đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và xuất trình các giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; nhưng bị đơn là người đang sử dụng đất trình bày đất họ đang sử dụng là do được Nhà nước giao khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa hoặc được tặng cho, mua bán, chuyển nhượng từ người được Nhà nước giao khi thực hiện chính sách cải tạo, song cả hai bên đều không xuất trình và tòa án cũng không thu thập được các văn bản, quyết định hoặc các tài liệu, chứng cứ khác thể hiện việc Nhà nước đã giao đất đó khi thực hiện chính sách cải tạo thì tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật đất đai, Bộ luật Dân sự để xét xử và tùy từng trường hợp, nếu có đủ căn cứ rõ ràng, đầy đủ chứng minh đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ đất cũ, thì mới chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; ngược lại, tòa án bác yêu cầu của chủ đất cũ nếu theo các chính sách và Luật Đất đai thì đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người đang sử dụng đất.

Sáu là, nếu trước khi nguyên đơn khởi kiện đến tòa án, nguyên đơn đã khiếu nại đến ủy ban nhân dân tranh chấp quyền sử dụng đất với người đang sử dụng đất và đã được ủy ban nhân dân giải quyết bằng một quyết định giải quyết tranh chấp và quyết định của ủy ban nhân dân đang có hiệu lực pháp luật thì tòa án không thụ lý vụ án, đồng thời căn cứ điểm b khoản 1 điều 168 Bộ luật Tố tụng Dân sự để trả lại đơn khởi kiện; trường hợp đã thụ lý vụ án, thì căn cứ vào điểm b khoản 1 điều 168 và điểm i khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

4.2.2.5. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà đất nhưng nhờ người khác đứng tên hộ

Đối với loại tranh chấp này hiện nay tòa án cũng đang gặp nhiều khó khăn lúng túng, thiếu thống nhất trong việc giải quyết, do đó nên có hướng dẫn như sau:

Một là, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam: Đối với các đối tượng này nếu thời điểm khi họ gửi tiền về để mua nhà ở và nhờ người khác đứng tên hộ thì họ chưa thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nhưng khi tranh chấp xảy ra họ đã thuộc diện có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, thì khi giải quyết việc tranh chấp giữa họ với người Việt Nam ở trong nước đứng tên mua nhà hộ họ, tòa án cần công nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện nói trên được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà họ đã bỏ tiền ra mua và nhờ người khác đứng tên.

Hai là, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà theo pháp luật không thuộc diện được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam: Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam đã gửi tiền về nhờ bạn bè, người thân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở và nhờ họ đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì khi xảy ra tranh chấp giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người đứng tên hộ

trong giấy tờ nhà đất, tòa án cũng áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở 2023 cần xử lý như sau:

(1) Giao dịch giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam ở trong nước về việc mua và đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp đòi lại nhà đất do người khác đứng tên hộ tòa án không công nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài gửi tiền về nhờ bạn bè, người thân đứng tên mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sở hữu nhà, được sử dụng đất đó tại Việt Nam. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định phải tịch thu tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được từ giao dịch không hợp pháp, trừ trường hợp pháp luật có quy định phải tịch thu. Cho đến nay chưa có một văn bản pháp luật nào quy định phải tịch thu tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức từ các giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. Do đó, trong trường hợp này phải định giá giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và nếu người đã đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có nhu cầu sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đó thì công nhận cho họ được sở hữu nhà, được sử dụng đất, đồng thời buộc họ thanh toán cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài bằng đúng số tiền họ đã bỏ ra mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu sau khi thanh toán còn dư ra (trong trường hợp giá trị nhà, quyền sử dụng đất ở thời điểm xét xử cao hơn giá lúc mua) thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài sẽ được hưởng 1/2 số tiền chênh lệch đó, còn lại 1/2 số tiền chênh lệch sẽ do người đã đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã đồng ý nhận sử dụng nhà, đất đó được hưởng.

Trong trường hợp giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở thời điểm xét xử lại ít hơn số tiền mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ ra mua nhà, đất trước đây, thì người đã nhận nhà đất chỉ phải thanh toán cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo đúng giá trị mới theo định giá ở thời điểm xét xử.

(2) Đối với các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được sở hữu hạn chế về số lượng nhà ở tại Việt Nam và họ đang sở hữu đủ

số lượng cho phép, nếu họ lại được tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở thì căn cứ Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 thì họ chỉ được nhận giá trị mà không được nhận bằng hiện vật.

4.2.2.6. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ

Việc giải quyết các tranh chấp đất đai trong trường hợp này là hết sức khó khăn phức tạp, vì nó vừa có tính chất của giao dịch dân sự, vừa bị chi phối bởi chính sách, pháp luật đất đai. Trong khi các chính sách, pháp luật đất đai mỗi thời kỳ lại có những thay đổi rất khác nhau, Nhà nước không có văn bản pháp luật nào quy định hướng xử lý các loại quan hệ đã hình thành trong mỗi giai đoạn đó. Vì vậy, có vụ ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất cũ, có trường hợp lại cấp giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất và có trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận cho bên nào. Nên khi có tranh chấp xảy ra tòa án các cấp gặp rất nhiều khó khăn lúng túng về thu thập, đánh giá chứng cứ, về vận dụng quy định của pháp luật (áp dụng pháp luật lúc giao dịch đối với trường hợp hai bên thừa nhận cho mượn, cho ở nhờ? hay áp dụng chính sách, pháp luật đất đai trong các giai đoạn 1975-1980 hay căn cứ vào Luật Đất đai năm 1987, hoặc Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự 1995 hay Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết?) vì pháp luật ở mỗi thời điểm này rất khác nhau, dẫn đến đường lối xử lý rất khác nhau; có vụ án tòa án chỉ căn cứ vào hình thức giấy tờ như thấy bên nào có giấy tờ gốc như bằng khoán điền thổ hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kết luận là đất của bên đó, buộc người đang sử dụng đất trả lại đất, hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất; có trường hợp tòa án bác yêu cầu của chủ đất, có trường hợp công nhận cho người sử dụng đất được sử dụng một phần đất, và trả lại một phần đất cho chủ đất cũ. Trước tình hình khó khăn phức tạp về hướng xử lý các trường hợp nói trên, tôi xin mạnh dạn có kiến nghị hướng dẫn như sau:

Một là, về quan điểm, nhận thức và thu thập chứng cứ: Cần phải nhận thức đầy đủ về đối tượng tranh chấp đó là quyền sử dụng đất, đây là loại tài sản đặc biệt, trước khi có Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 thì có giai đoạn Nhà nước cấm công dân mua, bán, cho thuê, lán, chiếm đất, phát canh thu tô dưới

mọi hình thức. Do đó, các giao dịch mua, bán, cho thuê, cầm cố đất ở thời điểm này về nguyên tắc đều bị coi là vô hiệu. Cũng trong giai đoạn trước năm 1980 và sau năm 1980, nhà nước có nhiều văn bản ghi rõ người có đất không sử dụng đất trong 6 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép thì Nhà nước có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất. Tại khoản 5 điều 14 Luật Đất đai năm 1987 cũng đã quy định rõ là Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong các trường hợp sau đây: “... *Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép...*”. Điều đó thể hiện thái độ của Nhà nước đối với các trường hợp người có đất nhưng không sử dụng đất. Vì vậy, nếu đất tranh chấp đã được một bên sử dụng trước hoặc trong thời gian Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực và một thời gian dài không có tranh chấp, nay chủ đất cũ đòi lại đất thì phải xem xét kỹ đến quyền lợi của người lao động trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng đất liên tục trong một thời gian dài và đã thực hiện đúng các chính sách và pháp luật về đất đai (trừ trường hợp chủ đất cũ gặp tình huống bất khả kháng) nhằm ổn định sản xuất, đời sống cho nhân dân. Đặc biệt, cần lưu ý với đối tượng là người dân nghèo khổ có nhiều khó khăn, nhất là khi buộc trả đất họ sẽ lâm vào tình trạng không có đất canh tác, phải dời nhà, trả đất dẫn đến không có nhà ở... Mặt khác, phải nghiên cứu vận dụng đối với các trường hợp được quy định tại điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, đó là việc xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu.

Hai là, Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc một bên đã kê khai, đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính..., thì toà án phải yêu cầu các đương sự thực hiện nghĩa vụ chứng minh. Đối với nguyên đơn đi đòi đất phải chứng minh về nguồn gốc đất, về quá trình sử dụng, kê khai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa? Bị đơn cũng phải chứng minh việc bị đơn sử dụng đất dựa trên căn cứ nào, đã sử dụng từ bao giờ, có kê khai, có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Tòa án phải kiểm tra xác minh quá trình sử dụng đất, việc được đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đã làm đúng trình tự, thủ tục và các quy định của

pháp luật về đất đai hay không; phải hỏi ủy ban nhân dân nơi quản lý sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất và ủy ban nhân dân nơi có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ là việc ghi tên trong sổ địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó có đúng pháp luật không, có hợp pháp không. Từ đó toà án đánh giá về các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã xuất trình, các tài liệu đã thu thập được trong quá trình xác minh trên cơ sở đó căn cứ vào các quy định của pháp luật xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Để giải quyết vấn đề trên, tác giả cho rằng cần xử lý theo hướng xử lý sau:

(1) Trong trường hợp chủ đất cũ không kê khai, không đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính, không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất; còn người đang sử dụng đất đã kê khai, đăng ký và được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính; được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục về việc kê khai, đăng ký và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan; cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có văn bản khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, thì toà án cần bác yêu cầu đòi đất của chủ cũ và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(2) Đối với trường hợp cả hai bên (chủ đất cũ và người đang sử dụng đất) đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 2003 hoặc Luật Đất đai năm 2013 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng) nay các bên tranh chấp quyền sử dụng đất, thì toà án căn cứ thời gian sử dụng đất; đồng thời thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc các bên đã thực hiện thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào? căn cứ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để từ đó công nhận quyền sử dụng đất cho bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đúng với pháp luật đất đai.

(3) Đối với trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quá trình sử dụng, người sử dụng đất có kê khai, được đứng tên

trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính và họ đang quản lý, sử dụng đất liên tục từ khi có Luật Đất đai năm 1987 đến nay, còn chủ đất cũ đã kê khai các thửa đất khác của mình nhưng không kê khai thửa đất hiện nay đang có tranh chấp thì tòa án bác yêu cầu đòi lại đất của chủ đất cũ, nhằm bảo đảm ổn định cuộc sống, sản xuất cho bên đang sử dụng đất.

4.2.2.7. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất

Việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng tặng cho với tư cách là một quan hệ độc lập, một vụ án dân sự dù có những khó khăn, phức tạp nhưng các Luật gia, Luật sư, Thẩm phán... đều có thể thống nhất với nhau là các hợp đồng tặng cho đó phải thoả mãn các yêu cầu cơ bản và hợp đồng đã đã hoàn thành thì mới được công nhận, nhưng việc giải quyết các tranh chấp về tài sản trong quan hệ hôn nhân có liên quan đến việc xác định cho hay chưa cho là vô cùng khó khăn, làm thế nào để có thể xử lý các tranh chấp đó vừa có tình, vừa có lý là một điều không đơn giản. Chính vì vậy, mà hàng chục năm qua Tòa án nhân dân tối cao đã có rất nhiều cố gắng để hướng dẫn vấn đề này, nhưng chưa bao giờ có hướng dẫn đầy đủ, có hệ thống, nhất quán cho nên khi xét xử các tòa án vẫn gặp rất nhiều lúng túng dẫn đến xét xử khác nhau. Xuất phát từ tình hình thực tế, trên cơ sở vận dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho, luật hôn nhân và gia đình, đặc điểm tâm lý, xã hội của người dân xin kiến nghị hướng dẫn như sau:

Một là, nếu đất do bố mẹ mua để cho vợ chồng con đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho vợ chồng con sử dụng trong một thời gian dài, trong quá trình sử dụng vợ chồng con đã kê khai, đứng tên trong sổ địa chính và có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bố mẹ không kê khai, không đăng ký... chỉ đến ngày vợ chồng người con ly hôn thì bố mẹ mới khai là đất của bố mẹ chưa cho hoặc có trường hợp khai là “nếu vợ chồng hoà thuận thì chúng tôi cho, nay vợ chồng ly hôn chúng tôi đòi lại”. Nếu không có chứng cứ gì khác chứng minh ngược lại, thì phải công nhận bố mẹ đã cho vợ chồng con diện tích đất đó.

Hai là, trường hợp đất do bố mẹ mua và đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi mua đã giao cho vợ chồng con sử dụng, bố mẹ

không kê khai, không đứng tên trong sổ sách địa chính, còn vợ chồng con đã kê khai, và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bố mẹ biết không phản đối, khi ly hôn mới đòi lại, thì bác yêu cầu của bố mẹ. Nếu bố mẹ đứng ra kê khai và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định đất vẫn của bố mẹ, chưa cho vợ chồng con.

Ba là, trường hợp đất có nguồn gốc là của bố mẹ, sau khi con xây dựng gia đình bố mẹ giao cho con sử dụng. Vợ chồng con đã xây dựng nhà kiên cố có khuôn viên riêng, và quản lý, sử dụng liên tục, đã kê khai đứng tên trong sổ địa chính, hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng người con, bố mẹ biết không có ý kiến gì hoặc chính bố mẹ kê khai ghi tên vợ chồng. Chỉ đến khi vợ chồng người con mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, bố mẹ mới đòi lại với lý do là chưa cho, thì phải bác yêu cầu của bố mẹ, xác định nhà đất là tài sản chung vợ chồng.

Bốn là, trường hợp bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua, hợp đồng chuyển nhượng đứng tên vợ chồng, có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vợ chồng người con đã làm nhà ăn ở ổn định. Đến khi bố mẹ mất cũng không có ý kiến gì về khoản tiền bố mẹ bỏ ra cùng với con mua đất, chỉ đến khi ly hôn người chồng (hoặc vợ) mới khai là khoản tiền đó bố mẹ chỉ cho vay, nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác thì phải coi số tiền đó bố mẹ đã cho vợ chồng, nhà đất là của vợ chồng. Trường hợp bố mẹ còn sống đều khai là cho vợ chồng vay, người vợ hoặc chồng đều khai thống nhất như bố mẹ họ, nếu không có chứng cứ gì khác thì phải xác định số tiền đó là bố mẹ cho vay, khi vợ chồng ly hôn phải thanh toán lại khoản vay đó cho bố mẹ. Trường hợp việc cho vay không xác định lãi, không xác định thời hạn trả nên chỉ phải thanh toán lại đúng số tiền được xác định là cho vay, không phải trả lãi.

Năm là, đối với đất bố mẹ bỏ tiền ra mua toàn bộ hoặc đất gia đình có từ trước, sau đó bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền làm nhà, cùng ở chung thì chỉ coi phần giá trị xây dựng là sở hữu chung của bố, mẹ và vợ chồng con, còn đất vẫn là của bố mẹ, trừ trường hợp có chứng cứ khác chứng minh là bố mẹ đã cho vợ chồng. Nếu bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua đất, cùng góp tiền, công sức làm nhà, cùng ở chung thì nhà đất do con đứng tên hay do bố mẹ đứng

tên đều phải coi nhà đất là sở hữu chung. Để xác định được phần quyền sở hữu của mỗi bên toà án yêu cầu các bên đương sự xuất trình, tài liệu, chứng cứ, chứng minh, cho yêu cầu của mình làm rõ về công sức, tiền của do mỗi bên bỏ ra, và chia theo công sức, tiền của mỗi bên đã đóng góp. Phần của vợ chồng con đóng góp mới coi là tài sản chung và đem chia khi ly hôn. Trừ trường hợp chứng cứ chứng minh bố mẹ đã cho vợ chồng con, nên để vợ chồng con đứng tên trên các giấy tờ. Trong quá trình giải quyết tranh chấp thì cần chú ý đối với trường hợp bố mẹ cho con tài sản, có lập văn bản, trong đó ghi rõ chỉ cho người vợ hoặc người chồng, thì dù hợp đồng tặng cho đó diễn ra trong thời gian quan hệ hôn nhân còn tồn tại cũng không coi là tài sản chung của vợ chồng, và phải xác định đó là tài sản riêng, được cho riêng người được chỉ định trong hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, nếu sau đó người được tặng cho riêng đã nhập vào khối tài sản chung vợ chồng thì phải coi tài sản đó là tài sản chung, nhưng khi xem xét, đánh giá công sức đóng góp phải coi họ có công sức đóng góp nhiều hơn. Đối với các trường hợp có đủ căn cứ kết luận là bố mẹ đã cho vợ chồng thì phải xác định là tài sản chung, nhưng nếu vợ chồng hoặc một trong hai bên vợ chồng tự nguyện trả lại bố mẹ thì công nhận sự tự nguyện của họ đối với phần quyền lợi của họ đã tự nguyện trả. (ví dụ chỉ có người chồng tự nguyện trả thì chỉ công nhận phần của người chồng là trả lại bố mẹ, còn phần của người vợ thuộc quyền sở hữu của người vợ).

4.2.2.8. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chia thừa kế quyền sử dụng đất

Thời gian qua TAND các cấp đã giải quyết tương đối tốt các tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất nên cũng không có vướng mắc gì lớn. Vướng mắc lớn nhất là việc xác định các bản thỏa thuận được lập giữa các bên có nội dung tương tự như di chúc. Có nhiều tòa án xem các bản thỏa thuận này là di chúc nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các trường hợp này các Thẩm phán khi xét xử cần phải nghiên cứu, phân tích kỹ các biên bản thỏa thuận và đối chiếu với các điều kiện có hiệu lực của di chúc trong Bộ luật Dân sự để có quyết định cho chính xác, tránh làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Vướng mắc thứ hai thường gặp, đó là việc xác định thời hiệu khởi kiện đối với các vụ kiện chia thừa kế nhà đất mà các đương sự khiếu nại đến ủy ban nhân

dân phường, xã để hòa giải và trong thời gian chờ đợi giải quyết hoặc chờ thi hành kết quả hòa giải thành thì hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự sau đó các bên mới khởi kiện ra tòa. Trường hợp này có nhiều tòa án ở một số địa phương thì lại máy móc không chấp nhận tính trừ thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự. Về vấn đề này, theo tác giả nên tính thời gian hòa giải ở ủy ban nhân dân cấp xã vào thời hiệu khởi kiện cho đương sự vì đó cũng là một bước trong giải quyết tranh chấp đất đai và nếu khởi kiện theo hướng chia tài sản chung thì điều kiện, thủ tục khởi kiện sẽ rất phức tạp, gây khó khăn cho đương sự khi khởi kiện.

4.2.2.9. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp khác

Đối với tranh chấp đất đai khác cần hướng dẫn cụ thể như sau:

Một là, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do có sự lấn chiếm: Thời gian qua, có một số vụ án Thẩm phán không chú ý thu thập, xác minh, kiểm tra kỹ các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp dẫn đến sai sót. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà một bên lấn chiếm không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu theo quy định ở điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không thuộc trường hợp bị điều chỉnh theo Luật Đất đai thì các Thẩm phán lưu ý là cần phải thu thập các tài liệu như sổ sách địa chính, sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê, bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài liệu thể hiện về hiện trạng của thửa đất trước khi có việc mua bán chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các tài liệu thể hiện mốc giới, tứ cận của thửa đất sau khi đã chuyển nhượng. Nếu thửa đất được chuyển nhượng cho nhiều người thì phải xem xét kỹ hợp đồng chuyển nhượng của từng người có liên quan đến phần đất tranh chấp, ai là người chuyển nhượng trước, mốc giới và thực tế sử dụng, thời gian sử dụng; diện tích, mốc giới thể hiện trên các tài liệu khi các bên kê khai... để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của mỗi bên đến đâu, từ đó yêu cầu các cơ quan chuyên môn đo đạc, xác định diện tích thực tế mỗi bên đang sử dụng. Nếu số liệu trong các tài liệu mâu thuẫn nhau, cần giải thích cho đương sự phải yêu cầu giám định hoặc tái giám định, như đo đạc lại diện tích thực tế hai bên đang sử dụng, giám định các chữ số nghi ngờ có sự tẩy

xóa, sửa chữa, từ đó mới có cơ sở để xác định các bên có lấn chiếm đất của nhau hay không? Chỉ khi nào rút ra được các số liệu chuẩn xác hoặc các mốc giới làm cơ sở xác định ranh giới đất giữa hai bên thì mới có khả năng giải quyết đúng việc tranh chấp. Đối với phần đất lấn chiếm đã xây nhà kiên cố thì xử lý như sau: Đối với trường hợp xác định có lấn chiếm đất, nhưng bên lấn chiếm đã xây dựng nhà kiên cố nếu đập bỏ thì sẽ gây ra đổ sập căn nhà, hoặc hai bên xây dựng liền sát tường vào nhau nhưng có tòa án vẫn tuyên buộc tháo dỡ dẫn đến không thi hành án được. Vì vậy, khi gặp các trường hợp trên tòa án cần cân nhắc kỹ khi buộc bên lấn chiếm trả phần đất đã lấn chiếm khi có khả năng thi hành trên thực tế mà không gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của các bên, trừ trường hợp khi xây dựng phần đất lấn chiếm các bên đã có tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền đã quyết định cấm xây dựng, nhưng bên lấn chiếm vẫn cố tình xây dựng. Trong trường hợp xét thấy không thể buộc bên lấn chiếm trả lại phần đất và không gian đã lấn thì buộc họ phải thanh toán cho bên kia giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hoặc bồi thường thiệt hại phần đất hoặc không gian mà chủ đất không được sử dụng.

Hai là, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất chiếm hữu ngay tình: Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất nói chung và các yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp nói riêng thì cần chú ý là Bộ luật Dân sự năm 2015 có những quy định mới nhằm bảo vệ không chỉ các quyền và lợi ích của chủ sở hữu, của người có quyền sử dụng đất hợp pháp mà còn bảo vệ cả quyền và lợi ích của người chiếm hữu ngay tình một cách thích đáng hơn. Ví dụ Bộ luật Dân sự đã quy định: “Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình: Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

Như vậy, nếu như trước đây sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà người được bản án xác định họ là chủ của tài sản tranh chấp, người này đã bán tài sản đó

cho người khác theo đúng quy định của pháp luật, hoặc cơ quan thi hành án cho tiến hành bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật thì người mua ngay tình ở trong tình trạng không được pháp luật công nhận và hợp đồng mua bán bị hủy bỏ, thì nay chúng ta phải có nhận thức mới theo quy định của điều 258 Bộ luật Dân sự. Đó là nếu bản án xác định một người có tài sản là quyền sử dụng đất hợp pháp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, người đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; việc chuyển nhượng này đã làm đúng theo quy định của pháp luật. Hoặc một người đã mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, việc mua bán đó là ngay thẳng, họ chiếm hữu ngay tình thì dù bản án đó sau này bị kháng nghị hủy bỏ thì chủ sở hữu không được đòi lại tài sản này mà chỉ được bồi thường thiệt hại.

Ba là, áp dụng các quy định Bộ luật dân sự trong các trường hợp có yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất: Trong thời gian qua có nhiều vụ án đương sự yêu cầu tòa án bảo vệ quyền sử dụng đất như: đòi lại quyền sử dụng đất do người khác lấn chiếm, đòi bồi thường thiệt hại nhưng nhiều Thẩm phán, Luật sư, Kiểm sát viên lúng túng không biết viện dẫn điều luật nào, dẫn đến tình trạng có trường hợp chỉ viết: Căn cứ vào pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, song không viện dẫn điều luật cụ thể hoặc chỉ viện dẫn các điều của pháp luật đất đai; có trường hợp viện dẫn các điều của Bộ luật Dân sự nhưng viện dẫn không đúng, từ thực tế đó tác giả xin kiến nghị như sau:

Như trên đã phân tích đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, người sử dụng đất có các quyền như quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024, các quyền này tương tự như các quyền của chủ sở hữu. Vì vậy việc bảo vệ các quyền của người sử dụng đất hợp pháp cũng được pháp luật bảo vệ giống như việc Nhà nước bảo vệ quyền sở hữu đối với các tài sản thuộc sở hữu công dân, pháp nhân, tổ chức... Do đó, khi giải quyết các tranh chấp mà các bên đương sự yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp thì tùy từng trường hợp tòa án có thể viện dẫn một trong các điều từ điều 189, 190, 191 và từ điều 245 đến điều 273 trong chương XIV Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền sử dụng tài sản, quyền đối với bất động sản liền kề, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt và các quy định của pháp luật đất đai để làm căn cứ cho phán quyết của tòa án.

4.2.3. Nâng cao chất lượng hoạt động tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Một là, xây dựng quy trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện các quyền sử dụng đất của mình: Phải xác định quan điểm trình tự, thủ tục hành chính là một dạng dịch vụ công mà Nhà nước có nghĩa vụ cung cấp. Mọi người dân đều có quyền yêu cầu Nhà nước cung cấp những dịch vụ công tối thiểu. Quy định trách nhiệm, nghĩa vụ cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, hộ tịch, hộ khẩu của các cơ quan hữu quan. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin.

Hai là, đẩy mạnh hoạt động cấp giấy chứng nhận QSDĐ để tiến tới việc giao phần lớn các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân giải quyết: Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, tòa án sẽ giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng theo kế hoạch của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ cố gắng tổ chức và thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước. Tuy nhiên, đến giai đoạn hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng vẫn chưa hoàn tất, vấn đề này có rất nhiều nguyên nhân khác nhau, song với vai trò là cơ quan quản lý đất đai cao nhất ở Trung ương. Xét thấy, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần tập trung cao độ nguồn nhân lực, kinh phí, trang thiết bị và phương tiện, có những biện pháp thiết thực hơn nữa để đẩy nhanh quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ba là, việc thông qua trang thông tin điện tử nhằm đăng tải các văn bản pháp luật đặc biệt là của ngành tòa án, tạo diễn đàn phổ biến trao đổi nghiệp vụ xét xử, ADPL trên mọi lĩnh vực trong đó có lĩnh vực đất đai ở Việt Nam, các nước trong khu vực và thế giới là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay để đảm bảo quy chế dân chủ, tính công khai, minh bạch, tính độc lập và tuân theo pháp luật của ngành.

4.2.4. Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ Tòa án tham gia xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Thường xuyên tổ chức bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND: Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán là một trong những khâu then chốt để bảo đảm công tác giải quyết các tranh chấp đất đai đạt hiệu quả cao.

Trong thời gian qua Học viện Toà án thuộc TAND tối cao, mặc dù có tổ chức các lớp tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ Thẩm phán, Thẩm tra viên, Thư ký toà án về một số chuyên đề cụ thể, song chưa có lớp bồi dưỡng chuyên đề chuyên sâu về giải quyết các vụ án tranh chấp QSDĐ nói chung, chuyên đề về XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ nói riêng. Mặt khác loại việc này có xu hướng ngày càng gia tăng về số lượng, phức tạp về tính chất, chiếm tỷ lệ tương đối lớn trong tổng số các vụ việc về dân sự nói chung mà TAND thụ lý, giải quyết hàng năm. Do nhiều lý do khác nhau, nên TAND tối cao chưa tiến hành việc tổng kết công tác xét xử loại việc nêu trên một cách đầy đủ làm cơ sở cho việc xây dựng đường lối giải quyết loại việc tranh chấp về đất đai và xây dựng cơ sở cho việc bồi dưỡng, tập huấn về chuyên đề quan trọng này. Luận án đề xuất những biện pháp cần thiết cho việc tổ chức và thực hiện việc bồi dưỡng, tập huấn về nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán như sau:

Thứ nhất, TAND các tỉnh khu vực ĐBSCL cần phối hợp với Học viện toà án cần tổ chức các lớp bồi dưỡng tập huấn riêng cho đội ngũ thẩm phán khu vực ĐBSCL, trong đó có các công việc cụ thể như: Lên kế hoạch chi tiết thực hiện kế hoạch chung đã được lãnh đạo TAND tối cao phê duyệt, mời các giảng viên để thống nhất nội dung và các bài giảng cụ thể; chuẩn bị các tài liệu, các điều kiện vật chất khác cho bồi dưỡng, tập huấn; thông báo cho các toà án nhân dân địa phương biết thời gian, địa điểm, đối tượng, nội dung bồi dưỡng, tập huấn để các TAND địa phương cử cán bộ tham gia lớp bồi dưỡng tập huấn.

Thứ hai, Viện Khoa học xét xử tổ chức việc lấy ý kiến các TAND địa phương trong đó có các địa phương khu vực ĐBSCL về những vấn đề vướng mắc trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, tổng hợp và có đề xuất bồi

đưỡng, tập huấn, tổ chức việc nghiên cứu trong phạm vi cơ quan TAND tối cao hoặc với các cơ quan có liên quan các quy định của pháp luật để đề xuất những vấn đề cần tập huấn.

Thứ ba, Toà Dân sự, Tòa kinh tế TAND tối cao tổng kết công tác giải quyết các tranh chấp về QSDĐ thông qua công tác giám đốc thẩm loại việc này để rút ra những sai lầm mà các TAND địa phương thường gặp trong công tác xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất, đồng thời phân tích các nguyên nhân của những sai lầm đó, đề ra được những biện pháp khắc phục để xây dựng nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ.

Thứ tư, Văn phòng TAND tối cao chịu trách nhiệm dự trù kinh phí và các hỗ trợ khác bảo đảm cho việc bồi dưỡng tập huấn nghiệp vụ có kết quả tốt, thiết thực. Trong báo cáo tổng kết hàng năm của TAND tối cao, lãnh đạo TAND tối cao phải có kiểm điểm, đánh giá về những mặt làm được, chưa làm được của công tác này. Phải đề ra kế hoạch chương trình cho năm tiếp theo; để trên cơ sở đó các đơn vị có liên quan cụ thể hoá thành chương trình làm việc của mình.

Thứ năm, Xây dựng được nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ về XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ có chất lượng, thiết thực đối với những người tham gia lớp tập huấn là khâu trọng tâm nhất có ý nghĩa quyết định đến kết quả của công tác này. Việc bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải có trọng tâm, trọng điểm, nội dung cụ thể và phải đáp ứng được những yêu cầu sau đây:

(i) Làm rõ tính chất đặc thù trong việc giải quyết các tranh chấp về QSDĐ: Nội dung này rất cần thiết giúp cho các Thẩm phán và các cán bộ toà án nhân dân qua các đợt bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ nhận thức được tính chất đặc thù trong quá trình giải quyết các tranh chấp về đất đai để từ đó những người này nắm vững được các nguyên tắc chỉ đạo, áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai, cũng như các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự nhằm giải quyết các vụ việc có hiệu quả và chất lượng cao.

(ii) Bồi dưỡng, tập huấn về kỹ năng nghề nghiệp trong việc giải quyết các tranh chấp về QSDĐ, cụ thể như: Kỹ năng xây dựng hồ sơ vụ án; kỹ năng tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ, giám định, định giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến của chính quyền, cơ quan địa chính, nhà đất... nơi xảy ra tranh chấp; kỹ năng

tiến hành hoà giải. Đây là công việc rất quan trọng và cũng rất phức tạp vì phần lớn các vụ tranh chấp về đất đai đều có mức độ quyết liệt cao. Để hoà giải có kết quả đòi hỏi các Thẩm phán phải kiên trì và có “nghệ thuật” hoà giải, phải đầu tư nhiều thời gian, công sức, tránh làm hình thức, chiếu lệ.

(iii) Bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải đạt được mục tiêu từng bước tạo ra đội ngũ cán bộ toà án chuyên sâu về lĩnh vực đất đai (xu hướng chuyên môn hoá), đó là đội ngũ chuyên gia có đầy đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

4.2.5. Tăng cường công tác phối hợp giữa Tòa án nhân dân với các cơ quan, tổ chức liên quan đến xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

4.2.5.1. Tăng cường phối hợp giữa Tòa án nhân dân cấp tỉnh với chính quyền địa phương

Chất lượng XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại khu vực ĐBSCL phụ thuộc rất lớn vào hiệu quả của mối quan hệ phối hợp giữa TAND cấp tỉnh và các cơ quan chính quyền địa phương. Các tranh chấp này vốn có nguồn gốc sâu xa từ lịch sử quản lý, sử dụng đất đai ở mỗi địa phương. Do đó, để bản án phúc thẩm có tính khách quan, toàn diện và khả thi, việc tăng cường cơ chế phối hợp này là một yêu cầu cấp thiết, cần được thực hiện thông qua các giải pháp đồng bộ.

Một là, cần thiết lập một quy chế phối hợp chính thức, mang tính pháp lý ràng buộc giữa TAND và UBND cũng như các cơ quan chuyên môn như Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai. Quy chế này phải quy định rõ trách nhiệm, thời hạn và phương thức cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyết định hành chính có liên quan. Việc này đảm bảo Tòa án có đầy đủ căn cứ thực tiễn và pháp lý để đưa ra phán quyết, khắc phục tình trạng hồ sơ không đầy đủ hoặc thông tin cung cấp chậm trễ, ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án.

Hai là, nâng cao chất lượng tham gia tố tụng của đại diện chính quyền địa phương. Tòa án cần chủ động triệu tập đúng và đủ thành phần là đại diện UBND hoặc cơ quan quản lý đất đai tham gia phiên tòa. Về phía chính quyền, cần cử cán

bộ có đủ thẩm quyền, am hiểu sâu sắc về lịch sử quản lý đất đai của địa phương tham gia, thay vì cử người tham gia mang tính hình thức. Ý kiến của họ phải được xem là nguồn chứng cứ quan trọng, giúp HĐXX làm rõ những vấn đề mang tính đặc thù của địa phương mà hồ sơ, tài liệu không thể hiện hết được.

Ba là, tổ chức các buổi đối thoại, hội thảo chuyên đề liên ngành định kỳ để Tòa án và các cơ quan quản lý nhà nước cùng nhau thảo luận, tháo gỡ những vướng mắc trong việc ADPL đất đai. Đây là diễn đàn quan trọng để thống nhất nhận thức pháp luật, đồng thời giúp Tòa án nắm bắt được thực tiễn quản lý tại địa phương và ngược lại, giúp chính quyền địa phương hiểu rõ hơn về các yêu cầu pháp lý trong quá trình tố tụng, từ đó nâng cao chất lượng công tác quản lý nhà nước về đất đai.

4.2.5.2. Tăng cường mối quan hệ giữa Tòa án nhân dân với Viện Kiểm sát nhân dân và cơ quan Thi hành án dân sự

Trong bối cảnh tranh chấp QSDĐ tại khu vực ĐBSCL ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về tính chất, việc nâng cao chất lượng ADPL trong XXPT không chỉ là nhiệm vụ riêng của TAND mà đòi hỏi sự phối hợp đồng bộ, chặt chẽ giữa TAND cấp tỉnh, VKSND cùng cấp và Cơ quan THADS. Mối quan hệ phối hợp này là một nguyên tắc hiến định, là yếu tố then chốt bảo đảm cho các phán quyết của Tòa án được đưa ra một cách khách quan, toàn diện, đúng pháp luật và có tính khả thi cao. Để tăng cường hiệu quả của cơ chế này, cần tập trung vào các nhóm giải pháp trọng tâm sau:

Thứ nhất, hoàn thiện và thực chất hóa cơ chế trao đổi thông tin, cung cấp tài liệu, chứng cứ. Cần xây dựng một quy chế phối hợp liên ngành cụ thể, có tính pháp lý cao, trong đó quy định rõ trách nhiệm, thời hạn và phương thức cung cấp thông tin hai chiều. Trọng tâm là đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, tiến tới số hóa hồ sơ vụ án và xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu dùng chung. Hệ thống này cho phép Kiểm sát viên của VKSND dễ dàng truy cập, nghiên cứu hồ sơ để thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong hoạt động tố tụng của Tòa án, từ đó kịp thời phát hiện vi phạm và ban hành kháng nghị. Ngược lại, Tòa án cũng có thể nhanh chóng tiếp cận các tài liệu, kết luận của VKSND trong quá

trình giải quyết vụ án. Sự liên thông này giúp khắc phục tình trạng chậm trễ, thiếu sót thông tin, đảm bảo HĐXX phúc thẩm có cái nhìn đầy đủ, đa chiều trước khi ra phán quyết.

Thứ hai, nâng cao chất lượng các phiên họp liên ngành và hoạt động đối thoại, giải trình. Thay vì chỉ mang tính hình thức, các cuộc họp định kỳ giữa lãnh đạo ba cơ quan cần tập trung thảo luận, tháo gỡ những vướng mắc trong thực tiễn ADPL đất đai, đặc biệt là các quy định mới hoặc còn nhiều cách hiểu khác nhau. Đối với những vụ án phức tạp, Tòa án cấp phúc thẩm cần chủ động tổ chức các phiên họp tham vấn ý kiến của VKSND và Cơ quan THADS trước khi xét xử. Đặc biệt, việc trao đổi, tham vấn Cơ quan THADS về tính khả thi của các phương án giải quyết (phân chia tài sản, xác định lỗi đi, định giá đất...) là rất quan trọng. Điều này giúp Tòa án tiên liệu và tránh ban hành những bản án “đúng quy định của luật nhưng không thể thi hành” giảm thiểu gánh nặng cho giai đoạn thi hành án và bảo vệ quyền lợi thực tế của đương sự.

Thứ ba, tăng cường vai trò kiểm sát của Viện Kiểm sát đối với bản án, quyết định của Tòa án và hoạt động của Cơ quan THADS. VKSND cần chủ động và quyết liệt hơn trong việc thực hiện quyền kháng nghị phúc thẩm, giám đốc thẩm đối với các bản án có dấu hiệu sai phạm nghiêm trọng. Đồng thời, cần tăng cường kiểm sát hoạt động của Cơ quan THADS trong việc tổ chức thi hành các bản án liên quan đến tranh chấp đất đai. Việc kiểm sát chặt chẽ này không chỉ giúp phát hiện và khắc phục sai sót của Tòa án và Cơ quan THADS mà còn tạo ra một "cơ chế giám sát quyền lực" hiệu quả, buộc các cơ quan phải nâng cao trách nhiệm trong từng giai đoạn của quá trình tố tụng, từ xét xử đến thi hành.

Tóm lại, sự phối hợp nhịp nhàng, thực chất và có trách nhiệm giữa Tòa án, Viện Kiểm sát và Cơ quan Thi hành án dân sự là giải pháp mang tính đột phá để nâng cao chất lượng xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp đất đai tại ĐBSCL. Việc triển khai đồng bộ các giải pháp trên sẽ góp phần đảm bảo các bản án được tuyên không chỉ đúng đắn, khách quan mà còn khả thi, qua đó củng cố niềm tin của nhân dân vào công lý và góp phần ổn định an ninh, trật tự xã hội tại một khu vực kinh tế trọng điểm của đất nước.

4.2.6. Tăng cường ứng dụng công nghệ số và trí tuệ nhân tạo AI trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia, việc tăng cường ứng dụng công nghệ số trong hoạt động XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đây là khu vực có số lượng vụ án tranh chấp đất đai lớn, tính chất phức tạp, liên quan trực tiếp đến đời sống kinh tế - xã hội và quyền lợi thiết thân của người dân. Do đó, trong thời gian tới cần đầu tư kinh phí để mua sắm trang bị hệ thống hạ tầng kỹ thuật số để ứng dụng những công nghệ mới nhất của cuộc Cách mạng 4.0, xây dựng Tòa án điện tử, Tòa án số nhằm phục vụ tốt nhất hoạt động xét xử. Nghiên cứu ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI, sử dụng trợ lý ảo trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ. Bởi vì:

Thứ nhất, ứng dụng công nghệ số, trước hết, giúp Tòa án nâng cao hiệu quả quản lý hồ sơ, giảm tải tình trạng giấy tờ thủ công, qua đó bảo đảm tính chính xác, kịp thời và minh bạch trong quá trình giải quyết vụ án.

Thứ hai, việc triển khai hệ thống quản lý án điện tử, cổng thông tin tra cứu trực tuyến, cùng với việc tổ chức phiên tòa trực tuyến trong những điều kiện phù hợp, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho đương sự, luật sư, Viện kiểm sát trong việc tham gia tố tụng, giảm thiểu chi phí đi lại, đặc biệt ở vùng sông nước còn nhiều khó khăn về giao thông.

Thứ ba, công nghệ số hỗ trợ Tòa án trong việc số hóa chứng cứ, quản lý biên bản, lưu trữ và đối chiếu dữ liệu đất đai, nhờ đó việc đánh giá chứng cứ trở nên khách quan và toàn diện hơn. Mặt khác, tăng cường ứng dụng công nghệ còn là cơ sở để nâng cao tính công khai, minh bạch, khi người dân có thể dễ dàng tiếp cận thông tin về tiến trình giải quyết vụ án, góp phần củng cố niềm tin vào công lý.

Thứ tư, ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI, sử dụng trợ lý ảo giúp đội ngũ thẩm phán trong quá trình ADPL để XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ dễ dàng được hỗ trợ bởi một hệ thống dữ liệu được AI cung cấp và phân tích. Đặc biệt, việc ứng dụng AI giúp các thẩm phán và HĐXX dễ dàng, nhanh chóng tham khảo, phân tích, so sánh và áp dụng các án lệ. Thông qua việc phân tích, đối chiếu các án lệ trong cơ sở dữ liệu TAND tối cao, trợ lý ảo AI có thể đưa ra các gợi ý, lời khuyên

hữu ích, có căn cứ giúp HĐXX đưa ra những bản án, quyết định đúng pháp luật, phù hợp với thực tiễn.

Để việc ứng dụng công nghệ số và trí tuệ nhân tạo AI đạt hiệu quả, cần có sự đồng bộ trong hạ tầng kỹ thuật, đào tạo kỹ năng số cho thẩm phán, thư ký, cũng như sự phối hợp với cơ quan quản lý đất đai, VKS và luật sư nhằm bảo đảm tính khả thi và tính pháp lý của hoạt động xét xử trên nền tảng công nghệ. Như vậy, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số không chỉ đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp mà còn góp phần xây dựng TAND hiện đại, chuyên nghiệp, phục vụ nhân dân tốt hơn trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Tiểu kết chương 4

Ở Chương 4, luận án đã nghiên cứu, làm rõ các quan điểm và đề xuất các nhóm giải pháp nhằm bảo đảm ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam hiện nay, cụ thể như sau:

Từ lý luận và thực tiễn cho thấy ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam hiện nay cần quán triệt 04 quan điểm sau: i) ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải quán triệt các quan điểm, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam; ii) ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm đúng các quy định của Hiến pháp và pháp luật Việt Nam; iii) ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, xã hội và các bên tranh chấp; iv) ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh phải bảo đảm góp phần giữ gìn ổn định, trật tự an toàn xã hội ở địa phương. Đây là các quan điểm mang tính chỉ đạo xuyên suốt, có mối quan hệ chặt chẽ, tạo ra hiệu quả trong tổ chức thực hiện; yêu cầu các chủ thể phải quán triệt và tuân thủ đầy đủ khi ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án cấp tỉnh ở ĐBSCL.

Để phát huy những kết quả đã đạt được, khắc phục những hạn chế trong thấy ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam thời gian qua, luận án đã xây dựng và đề xuất các giải pháp nhằm bảo

đảm thấy ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL ở Việt Nam hiện nay, bao gồm 06 nhóm giải pháp sau: i) Hoàn thiện hệ thống pháp luật pháp luật Việt Nam liên quan đến giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; ii) Nâng cao chất lượng hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất; iii) Nâng cao chất lượng hoạt động tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất; iv) Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ Tòa án tham gia xét xử phúc thẩm; v) Tăng cường công tác phối hợp giữa Tòa án nhân dân với các cơ quan, tổ chức liên quan đến xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; vi) Tăng cường ứng dụng công nghệ số trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đây là những giải pháp cơ bản, có tính khả thi, vừa mang tính thời sự, vừa lâu dài, đòi hỏi phải được triển khai thực hiện nghiêm túc, đồng bộ có hệ thống và đặt trong tính chỉnh thể chung của ADPL nhằm đạt được các mục tiêu, yêu cầu đề ra.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở kế thừa, phân tích và phát triển các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước về pháp luật đất đai, pháp luật tổ tụng dân sự và hoạt động ADPL trong xét xử phúc thẩm. Từ đó, luận án đi sâu nghiên cứu những vấn đề còn bỏ ngỏ, đặc biệt là các đặc thù của việc XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL khi đây là vùng có nhiều yếu tố kinh tế, xã hội và pháp lý phức tạp tác động đến hoạt động tư pháp.

Về phương diện lý luận, luận án đã hệ thống hóa và làm rõ cơ sở khoa học của ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ thông qua hệ thống các khái niệm liên quan được phân tích một cách đầy đủ và gắn với thực tiễn pháp luật Việt Nam. Luận án đã khẳng định việc ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ không chỉ là việc lựa chọn và vận dụng các quy phạm pháp luật hiện hành, mà còn là quá trình đánh giá chứng cứ, phân tích tình tiết vụ án, đối chiếu với chuẩn mực pháp luật để đưa ra phán quyết đúng đắn, bảo đảm tính hợp pháp, hợp lý và phù hợp với thực tiễn đời sống xã hội. Luận án đã chỉ ra rằng, quá trình ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh cần tuân thủ bốn giai đoạn cơ bản: (1) Nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình tiết, tài liệu, chứng cứ; (2) Tìm kiếm và lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp; (3) Ban hành văn bản áp dụng pháp luật (bản án, quyết định); (4) Tổ chức thực hiện bản án, quyết định đã ban hành.

Về phương diện thực tiễn, thông qua khảo sát tại các TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL, luận án đã phản ánh toàn diện bức tranh về tình hình tranh chấp QSDĐ và hoạt động XXPT. Kết quả nghiên cứu cho thấy số lượng các vụ án tranh chấp QSDĐ ở khu vực này đang có xu hướng gia tăng, diễn biến phức tạp, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa, phát triển các khu dân cư, khu công nghiệp và sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản. Trong bối cảnh đó, các hội đồng xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh đã nỗ lực phân tích hồ sơ, lựa chọn căn cứ pháp lý phù hợp và đưa ra bản án, quyết định bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cũng như tính nghiêm minh của pháp luật. Tuy nhiên, nghiên cứu cũng cho thấy còn tồn tại những hạn chế nhất định như một số cơ quan chuyên trách của TAND cấp tỉnh chưa thực sự khẩn trương, kịp thời trong việc thụ lý và

giải quyết vụ án; còn lúng túng trong xử lý các tình huống đặc thù như rút kháng cáo, rút kháng nghị hoặc đình chỉ vụ án vì lý do khác... Luận án khẳng định rằng việc nâng cao chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL là yêu cầu cấp thiết, gắn liền với mục tiêu xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, đồng thời góp phần bảo vệ quyền con người, quyền công dân. Hoạt động xét xử không chỉ là công cụ thực thi pháp luật, mà còn là phương thức giải quyết mâu thuẫn xã hội, củng cố niềm tin của nhân dân vào hệ thống tư pháp và sự nghiêm minh của pháp luật.

Về giải pháp, luận án đã đề xuất một số giải pháp đồng bộ nhằm khắc phục những hạn chế và phát huy ưu điểm hiện có trên các phương diện Hoàn thiện pháp luật; Nâng cao chất lượng hướng dẫn và bồi dưỡng nghiệp vụ; Cải thiện cơ chế tổ chức và hoạt động của TAND cấp tỉnh; Bảo đảm điều kiện cơ sở vật chất và ứng dụng công nghệ thông tin; Tăng cường tính công khai, minh bạch.

Từ những kết quả nghiên cứu và phân tích, luận án đi đến khẳng định: nâng cao chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL không chỉ là yêu cầu chuyên môn, mà còn là nhiệm vụ chính trị - pháp lý có ý nghĩa chiến lược. Đây là yếu tố quan trọng để giải quyết hiệu quả các mâu thuẫn xã hội liên quan đến đất đai, góp phần giữ vững ổn định chính trị - xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững và bảo đảm công bằng, bình đẳng trước pháp luật. Bằng việc làm rõ cơ sở lý luận, phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp cụ thể, luận án đã bổ sung những luận cứ khoa học và thực tiễn quan trọng cho việc hoàn thiện pháp luật, nâng cao chất lượng hoạt động xét xử phúc thẩm nói chung và giải quyết tranh chấp QSDĐ nói riêng của TAND cấp tỉnh. Kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo trong công tác giảng dạy, nghiên cứu, xây dựng chính sách và trong hoạt động thực tiễn của các cơ quan tư pháp ở Việt Nam.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ
CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Nguyễn Xuân Trà (2024), “Kinh nghiệm định giá đất của một số nước trên thế giới và khả năng áp dụng vào Việt Nam”, *Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội*, ISSN: 0866 - 756X số 09(136)-2024, tr.13-21.
2. Nguyễn Xuân Trà (2024), “Kinh nghiệm về quản lý và sử dụng đất đai của một số quốc gia trên thế giới và bài học cho Việt Nam, *Tạp chí Nhân lực Khoa học xã hội*, ISSN: 0866 - 756X số 11(138)-2024, tr.63-73.
3. Nguyễn Xuân Trà (2025), Phòng ngừa và giải quyết xung đột đất đai: Kinh nghiệm của một số quốc gia châu Á, *Tạp chí Quản lý nhà nước*, ISSN 2354 - 0761 số 355 (8/2025), tr.118-122

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Quốc hội (2013), *Hiến pháp năm 2013*, Hà Nội.
2. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai năm 2024*, Hà Nội.
3. Quốc hội (2015), *Bộ luật tổ tụng dân sự năm 2015*, Hà Nội.

II. Tiếng Việt

4. Đàm Cảnh Long, *Hoạt động áp dụng pháp luật nội dung trong giải quyết các khiếu kiện hành chính ở Việt Nam. Thực trạng và giải pháp*, tại trang <http://tks.edu.vn/thong-tin-khoa-hoc/chi-tiet/120/354>, [truy cập ngày 04/9/2019]
5. Toàn văn bài phát biểu của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng tại Hội nghị toàn quốc quán triệt, triển khai thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/TW về phương hướng phát triển vùng ĐBSCL (ngày 22/4/2022), tại trang: <https://nvsk.vnnet.vn/toan-van-bai-phat-bieu-cua-tong-bi-thu-nguyen-phu-trong-tai-hoi-nghi-toan-quoc-quan-triet-trien-khai-thuc-hien-nghi-quet-so-13-nq-tw-ve-phuong-huong-phat-trien-vung-dong-bang-song-cuu-long-ngay-22-4-2022-1-40358.vna>, [truy cập ngày 15/8/2025].
6. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
7. Trường Đại học Luật Hà Nội (2015), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
8. Phạm Duy Nghĩa (2003), *Cơ sở pháp luật kinh tế Việt Nam vì một nền kinh tế phát triển bền vững và toàn cầu hoá*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
9. Trung tâm từ điển học, *từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng 1996, tr.989
10. Nguyễn Như Ý (chủ biên), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb. Giáo dục, Hà Nội 2001, tr.808
11. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội, tr.74

12. Lưu Quốc Thái (2006), “*Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong luật đất đai 2003*” Tạp chí Khoa học pháp luật số 2(33).
13. Nguyễn Quang Tuyền (2008), “*Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân có tính lịch sử*” báo cáo tham luận tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, tại Buôn Mê Thuật - Đắk Lắk, tr.2.
14. Nguyễn Văn Huy, *Thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm khi bị hại rút yêu cầu khởi tố vụ án tại phiên tòa xét xử phúc thẩm*, <https://lsvn.vn/tham-quyen-cua-hoi-dong-xet-xu-phuc-tham-khi-bi-hai-rut-yeu-cau-khoi-to-vu-an-tai-phi-hien-toa-xet-xu-phuc-tham-1712335153-a142512.html>
15. Doãn Hồng Nhung, Sầm Đức Hiệp, Một số hạn chế, vướng mắc trong giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp tại Tòa án nhân dân hai cấp ở tỉnh Cao Bằng, Tạp chí Công thương, số 17/2022, tr.33
16. Phan Trung Hiền (2018), *Lý luận về Nhà nước và pháp luật - Quyển 2*, Nxb. Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội, tr.144.
17. Phạm Hồng Thái và Đinh Văn Mậu (2009), *Lý luận nhà nước và pháp luật*, NXB Giao thông Vận, tr.402-403
18. Nguyễn Minh Đoan (2019), *Thực hiện và áp dụng pháp luật ở Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr.38-39.
19. Nguyễn Văn Tuấn, “Quyền sở hữu và quyền sử dụng đất tại Hoa Kỳ: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 7/2022.
20. Vũ Hoàng Nam, “Cải cách pháp luật đất đai tại Trung Quốc: Bài học cho Việt Nam”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 11/2020.
21. Hoàng Ngọc Giao (2021), “Kinh nghiệm cải cách pháp luật đất đai của Trung Quốc và bài học cho Việt Nam”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 7.
22. Nguyễn Thị Mai, “Chế định quyền sở hữu bất động sản trong Bộ luật Dân sự Pháp”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 2/2021.
23. Phạm Văn Khánh, “Pháp luật về quyền bất động sản tách rời ở Pháp và kinh nghiệm cho Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, số 6/2022.
24. Hoàng Nhật Quang, “Quyền sử dụng đất và bảo vệ quyền sở hữu ở Nhật Bản”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 9/2023.

25. Lê Bảo Anh, “Giải quyết tranh chấp đất đai tại Nhật Bản”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 4/2022.
26. Trần Thị Minh Châu (2023), “Phát triển thị trường quyền sử dụng đất minh bạch ở Việt Nam”, *Tạp chí Quản lý nhà nước*, số 4.
27. Nguyễn Văn Cương (2021), “Tích hợp quy hoạch sử dụng đất với bảo vệ môi trường”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 6.
28. Lê Văn Hòa (2020), “Bảo đảm quyền lợi người sử dụng đất trong bối cảnh đô thị hóa”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 9.
29. Vùng ĐBSCL, trang: <https://nvsk.vnnet.vn/ho-so/vung-dong-bang-song-cuu-long-3-31977.vna> [ngày truy cập 20/7/2025]
30. Tổng cục Thống kê (2024), *Niên giám thống kê 2023*, Nxb. Thống kê.
31. Hiền Hòa và Phạm Cường (2022), *Phát huy tiềm năng, lợi thế của ĐBSCL*, <https://dangcongsan.vn/thoi-su/phan-huy-tiem-nang-loi-the-cua-vung-dong-bang-song-cuu-long-608580.html>, [ngày 22/04/2022]
32. Võ Thành Danh, *Kiến tạo động lực để phát triển nhanh và bền vững vùng ĐBSCL*, <https://sdmd2045.ctu.edu.vn/van-de-noi-bat/kinh-te-xa-hoi/45-kien-tao-dong-luc-de-phan-trien-nhanh-va-ben-vung-vung-dong-bang-song-cuu-long-2>, ngày 20/3/2024
33. Ban Chấp hành Trung ương (2022), *Nghị quyết số 13-NQ/TW của Bộ Chính trị về phương hướng phát triển kinh tế xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng ĐBSCL đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, Hà Nội, tr.1.
34. Bộ Thông tin và Truyền thông (2022), *Báo cáo chỉ số sẵn sàng cho phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông năm 2021*, Nxb. Thông tin và truyền thông.
35. Các năm 2021 trở về trước áp dụng chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều của Chính phủ giai đoạn 2016 - 2021; từ năm 2022 áp dụng chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều của Chính phủ giai đoạn 2022 - 2025.
36. Báo cáo số 47/BC-TA ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về công tác của các toà án trong nhiệm kỳ quốc hội khóa XIV.

37. Minh Tuấn (2020), “Vương mắc, bắt cập, kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục tố tụng dân sự”, Tạp chí Tòa án nhân dân online, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/vuong-mac-bat-cap-kien-ngghi-hoan-thien-phap-luat-ve-tham-quyen-giai-quyet-tranh-chap-dat-dai-theo-thu-tuc-to-tung-dan-su>.
38. Dương Tấn Thanh - Trần Kim Yến, Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã và một số kiến nghị, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, <https://www.tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/phap-luat-ve-hoa-giai-tranh-chap-dat-dai-tai-uy-ban-nhan-dan-cap-xa-va-mot-so-kien-ngghi>, [truy cập ngày 20/06/2020]
39. Báo An ninh thủ đô, Đại biểu Quốc hội: Có Chánh án tòa án cấp huyện đã làm đơn xin thôi việc lần thứ 2, <https://anninhthudo.vn/chinh-tri-xa-hoi/dai-bieu-quoc-hoi-co-chanh-an-toa-an-cap-huyen-da-lam-don-xin-thoi-viec-lan-thu-2/831443.antd>, [truy cập ngày 20/06/2020]
40. Báo Người Lao động, Thẩm phán yếu, án hủy nhiều, <https://nld.com.vn/thoi-su/tham-phan-yeu-an-huy-nhieu-20180306223818231.htm>, [truy cập ngày 25/06/2020]
41. *Những vấn đề lý luận về thực hiện pháp luật và áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay*, NXB Hồng Đức, 2018.
42. Trần Vang Phủ (2018), “Vấn đề lựa chọn và áp dụng pháp luật tại Việt Nam - bắt cập và kiến nghị”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 5.
43. Hồ Sỹ Sơn (2021), “Thực hiện pháp luật hình sự và hoạt động áp dụng pháp luật hình sự: những vấn đề lý luận”, *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, số 2.
44. Phạm Hồng Thái và Đinh Văn Mậu (2009), “*Lý luận nhà nước và pháp luật*”, NXB Giao thông Vận.
45. Nguyễn Việt Thanh và các cộng sự (2020), *Áp dụng pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xuất, nhập cảnh trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long*, NXB Lý luận Chính trị.
46. Lê Văn Thành (2021), *Áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân ở thành phố Hồ Chí Minh hiện nay*, Luận án Tiến sĩ.

47. Tòa án nhân dân tối cao (2023), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về đất đai và một số đề xuất, kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai năm 2013*, Đề tài khoa học cấp Bộ.
48. Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ hai “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011
49. Nguyễn Thị Thu Hà (2018), *Xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự về đất đai - Lý luận và thực tiễn*, Nxb. Lao động, Hà Nội.
50. Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (2018), *Từ điển Luật học*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội
51. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), *Giáo trình Luật Tố tụng dân sự Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.
52. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), *Giáo trình Luật Tố tụng dân sự Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, tr. 352.
53. Nguyễn Minh Hằng (2021), "Bàn về việc giao nộp chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm dân sự - Bất cập và hướng hoàn thiện", *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 04(125), tr. 45-51.
54. Đỗ Văn Đại (2019), *Luật Tố tụng dân sự Việt Nam bình giải*, Nxb. Hồng Đức
55. Ủy ban Tư pháp của Quốc hội (2021), *Báo cáo giám sát việc giải quyết các vụ án hành chính, dân sự liên quan đến đất đai*.
56. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*
57. Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 24/6/2025 của Bộ Chính trị về xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật Việt Nam trong giai đoạn mới*
58. Võ Khánh Vinh (2020), “Áp dụng pháp luật hình sự: những vấn đề lý luận (kỳ 1)”, *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, số 3.
59. Võ Khánh Vinh (2020), “Áp dụng pháp luật hình sự: những vấn đề lý luận (kỳ 2)”, *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, số 4.

60. Võ Khánh Vinh (2022), *Áp dụng pháp luật hình sự: Lý luận và thực tiễn*, NXB Tư pháp.
61. Đào Trí Úc và cộng sự (2003), *Hệ thống tư pháp và cải cách tư pháp ở Việt Nam hiện nay*, NXB Khoa học xã hội.
62. Đào Trí Úc (2005), “Cải cách tư pháp hình sự và vấn đề phòng, chống oan, sai”, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, số 204.
63. UNDP (2011), *Nghiên cứu tổ chức và hoạt động hệ thống tư pháp ở năm nước chọn lọc*, NXB Tư pháp.

III. Tiếng Anh

64. Andrzej Korybski (2015), “Application of Law as an Object of Study: Key Concepts, Issues and Research Approaches”, *Studia Iuridica Lublinensia*, vol. XXIV, pp. 18, 21-22
65. Black’s Law Dictionary, 11th ed., Thomson Reuters, 2019.
66. Castanias and Klonoff’s Federal Appellate Practice and Procedure in a Nutshell, 3d, https://www.westacademic.com/Castanias-and-Klonoffs-Federal-Appellate-Practice-and-Procedure-in-a-Nutshell-3d-9798887864723?utm_source=chatgpt.com.
67. Civil Procedure in China, https://www.vitalsource.com/products/civil-procedure-in-china-shizhou-wang-v9789041171108?srsltid=AfmBOoq9IPl-uWIKzTfxAEUHK2Vi2tFH-x-xfCvA6VyEGiekLdLx9e7d&utm_source=chatgpt.com
68. A Practical Guide to Disputes Between Adjoining Landowners-Easements, <https://store.lexisnexis.com/en-us/products/a-practical-guide-to-disputes-between-adjoining-landowners-easements-grpusku10128.html?srsltid=AfmBOOpUDJWIklu2tKQcwgPBJWKDcqtr3sFNPCYUBIRgEW4i-lzx8zL7>
69. *Des conflits fonciers environnementaux*, https://books.openedition.org/irdeditions/14531?lang=en&utm_source=chatgpt.com
70. Land Law and Disputes in Asia: In Search of an Alternative for Development,

https://www.taylorfrancis.com/books/edit/10.4324/9781003170600/land-law-disputes-asia-brian-tamanaha-narufumi-kadomatsu-yuka-kaneko?utm_source=chatgpt.com

71. Wang, X. (2015). The Revision of China's Administrative Litigation Law: A Tamed Tiger in a Cage?. *Hong Kong Law Journal*, 45(1), 157-182.
72. Vincent, J., & Guinchard, S. (2022). Procédure civile (Luật Tố tụng dân sự). Dalloz.
73. Cadiet, L. (2020). Théorie générale du process (Lý thuyết chung về tố tụng). PUF.
74. United States Constitution, Fifth Amendment
75. National People's Congress of China, *Constitution of the People's Republic of China*, 2018.
76. Ministry of Natural Resources of China, *Land Administration Law*, 2019.
77. Code de l'urbanisme, République Française, 2023.
78. Gérard Cornu (2016), *Droit civil - Les biens*, Montchrestien.
79. Michel Prieur (2018), "La protection juridique des espaces naturels en France", *Revue juridique de l'environnement*, No. 3.
80. Catherine L. Bonventre (2020), "Wrongful convictions and forensic science", *WIREs Forensic Science*.
81. Chi, Le Lan (2022), "Understanding Causes for Wrongful Convictions in Vietnam: a View from the Top and the Bottom of the Iceberg", *Asian Journal of Criminology*.
82. Chi, Le Lan (2023), "Wrongful convictions in Asian countries: A systematic literature review", *International Journal of Comparative and Applied Criminal Justice*.
83. Dawn Anderson và Barrie Anderson (2009), *Manufacturing Guilt: Wrongful Convictions in Canada*, Fernwood Books Ltd.
84. Erik Luna và Marianne Wade (2012), *The Prosecutor in Transnational Perspective*, Oxford University Press, USA.
85. Hélène Katz do Dundurn (2011), *Justice Miscarried: Inside Wrongful Convictions in Canada*, Dundurn.

86. Jens David Ohlin (2016), “*Criminal Law: Doctrine, Application, and Practice*”, Aspen Publishers.
87. Jerzy Wróblewski (Chủ biên) (1992), *The Judicial Application of Law*, Springer.
88. John L. Worrall và M. Elaine Nugent-borakove (2008), *The Changing Role of the American Prosecutor*, State University of New York Press.
89. Civil Code of Japan, Act No. 89 of 1896 (amended 2020).
90. Christopher D. Emerson (2015), Land Reform in Japan: Lessons for Developing Countries, *Asian Survey*, Vol. 55, No. 4.
91. Jon Gould (2008), *The Innocence Commission: Preventing Wrongful Convictions and Restoring the Criminal Justice System*, New York University Press.
92. John Morgan (Ed) (2023), *Wrongful Convictions and Forensic Science Errors: Case Studies and Root Causes*, CRC Press.
93. Kam C. Wong (1998), “A Reflection On Police Abuse of Power in the People's Republic of China”, *Police Quarterly*.
94. Kam C. Wong (2005), “The Police Legitimacy Crisis and Police Law Reform in China”, *International Journal of Police Science & Management*.
95. Karolina Kremens (2021), *Powers of the Prosecutor in Criminal Investigation: A Comparative Perspective*, Routledge.
96. Marko Milanovic (2011), *Extraterritorial Application of Human Rights Treaties: Law, Principles, and Policy*, Oxford University Press.
97. Mark Godsey (2017), *Blind injustice: a former prosecutor exposes the psychology and politics of wrongful convictions*, University of California Press.
98. Medwed, Daniel S (2017), *Wrongful convictions and the DNA revolution: twenty-five years of freeing the innocent*, Cambridge University Press.
99. Michael L. Perlin và các cộng sự (2008), *Competence in the Law from Legal Theory to Clinical Application*, John Wiley & Sons, Inc.
100. Na Jiang (2016), *Wrongful Convictions in China: Comparative and Empirical Perspectives*, Springer.

101. Nihal Jayawickrama (2017), *The Judicial Application of Human rights law: National, Regional and International Jurisprudence*, Cambridge University Press.
102. Siniṣa Rodin (Chủ biên) (2015), *Judicial Application of International Law in Southeast Europe*, Springer.
103. Paolo Sandro (2021), *The Making of Constitutional Democracy: From Creation to Application of Law*, Hart Publishing.
104. Preet Bharara (2019), *Doing Justice: A Prosecutor's Thoughts on Crime, Punishment, and the Rule of Law*, Knopf Doubleday Publishing Group.
105. Victoria Colvin và Philip Stenning (Ed) (2018), *The Evolving Role of the Public Prosecutor: Challenges and Innovations*, Routledge.
106. Wojciech Jasinski và Karolina Kremens (2023), *Compensation for Wrongful Convictions: A Comparative Perspective*, Routledge Publisher.
107. Daniel R. Mandelker, *Land Use Law*, 7th ed., LexisNexis, 2020.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1:

- Ví dụ 1: Bản án số : 273/2025/DT-PT
- Ví dụ 2: Bản án số: 76/2025/DS-PT
- Ví dụ 3: Bản án số: 662/2025/DS-PT
- Ví dụ 4: Phân tích bản án phúc thẩm số 33/2021/DS-PT ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Phụ lục 2:

- Báo cáo phân tích kết quả phỏng vấn sâu
- Mẫu phiếu gợi ý câu hỏi phỏng vấn sâu với 6 chuyên gia