

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 - 2026

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

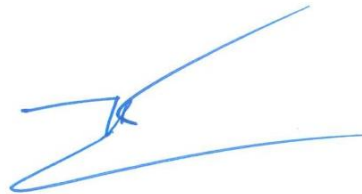
Mã số: 9380106

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC



PGS.TS. TÀO THỊ QUYÊN



PGS.TS. TRƯƠNG HỒ HẢI

HÀ NỘI - 2026

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	33
1.3. Giả thuyết nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu.....	36
Chương 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ 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	39
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.....	39
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	63
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 nhân dân cấp tỉnh	72
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.....	79
Chương 3: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG VÀ THỰC TRẠNG 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	93
3.1. Nhận diện 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.....	93
3.2. Thực trạng quy định pháp luật về xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất	104
3.3. Thực tiễn 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	113
Chương 4: QUAN ĐIỂM VÀ 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	148
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.....	148
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.....	158
KẾT LUẬN	184
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	186
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	187
PHỤ LỤC	196

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
NSDD	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 tính đến 30/6/2025	111
Bảng 3.2: Kết quả xét xử phúc thẩm toàn vùng (2015 - 2023).....	113
Bảng 3.3: Xếp hạng số lượng vụ án phúc thẩm về tranh chấp QSDĐ tại các tỉnh đến 30/6/2025	115
Bảng 3.4: Tỷ lệ án bị hủy, sửa của các địa phương.....	116
Bảng 3.5: Kết quả xét xử, giải quyết phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL đến 30/6/2025	120
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	122
Bảng 3.7: Thống kê tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy/sửa theo từng tỉnh (2018-2024)	136
Bảng 3.8: Diễn biến tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm	137

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	114
Biểu đồ 3.2: Tỷ lệ tồn đọng hồ sơ phúc thẩm vụ án tranh chấp QSDĐ ở đồng bằng sông Cửu Long.....	133
Biểu đồ 3.3: Tỷ lệ bản án phúc thẩm bị hủy, sửa qua các năm.....	137

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 vị trí đặc biệt quan trọng và tác động sâu sắc đến mọi mặt của đời sống kinh tế, chính trị, xã hội cùng an ninh quốc phòng của quốc gia. Đất đai không chỉ là tài sản hay tư liệu sản xuất đặc biệt mà còn là không gian sinh tồn và là địa bàn phân bố các khu dân cư. Chính vị trí trọng yếu của đất đai đã khiến cho các mâu thuẫn phát sinh liên quan đến quyền sử dụng loại tài sản này luôn nằm trong nhóm những vụ việc có tính chất thực tiễn nan giải và căng thẳng nhất vì bởi hai lý do: Thứ nhất là thực trạng các khiếu kiện về đất đai thường xuyên chiếm một tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu các vụ án dân sự mà hệ thống Tòa án nhân dân các cấp hiện nay đang phải tiếp nhận để giải quyết; Thứ hai là sự phức tạp của các quan hệ pháp luật này không chỉ gây áp lực lớn lên hoạt động xét xử mà còn đòi hỏi một sự cân trọng đặc biệt từ phía các thẩm phán nhằm đảm bảo tính công bằng và ổn định xã hội. Do đó, nhận thức tầm quan trọng của việc này, Đảng và Nhà nước ta luôn chú trọng yêu cầu hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai để nâng cao hiệu quả quản lý. Cụ thể, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã đặt ra nhiệm vụ trọng tâm là "*Giải quyết dứt điểm các vụ việc khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai phức tạp, kéo dài*". Đồng hành cùng định hướng đó, chiến lược cải cách tư pháp được thể hiện xuyên suốt qua Nghị quyết số 49-NQ/TW và Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 đã xác định Tòa án là trung tâm của hệ thống tư pháp. Những văn kiện này đóng vai trò là mệnh lệnh chính trị trực tiếp đòi hỏi các cơ quan tư pháp phải nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật (ADPL) nhằm hiện thực hóa mục tiêu bảo vệ công lý và ổn định trật tự xã hội.

Tuy nhiên, những mục tiêu chính trị nêu trên lại gặp phải nhiều thách thức khi triển khai trên thực tế. Mặc dù thực tiễn xét xử đòi hỏi một sự đồng bộ pháp lý cao độ, nhưng hệ thống pháp luật đất đai của Việt Nam lại đang trải qua một quá trình chuyển tiếp phức tạp. Sự thay đổi liên tục của Luật Đất đai qua các năm 1993, 2003, 2013 và mới nhất là năm 2024 đã tạo ra sự đan xen khi Tòa án phải áp

dụng đồng thời luật nội dung và luật hình thức là Bộ luật Tố tụng dân sự trong giải quyết các tranh chấp. Chính sự chồng chéo giữa các văn bản quy phạm pháp luật qua nhiều thời kỳ tạo ra những khoảng trống nhất định khiến cho việc nhận thức và ADPL của cơ quan xét xử chưa thực sự đồng đều. Điều này đã làm nổi bật vai trò của giai đoạn xét xử phúc thẩm - chốt chặn tố tụng quan trọng có nhiệm vụ kiểm tra và rà soát lại tính hợp pháp cũng như tính có căn cứ của bản án sơ thẩm. Một bản án phúc thẩm đúng đắn không chỉ giải quyết dứt điểm mâu thuẫn giữa các đương sự mà còn củng cố niềm tin của nhân dân vào sự nghiêm minh của pháp luật. Ngược lại, nếu việc ADPL ở cấp phúc thẩm tiếp tục bộc lộ sai sót hoặc thiếu thống nhất thì hệ quả sẽ vô cùng nghiêm trọng khi các bản án bị hủy hoặc sửa liên tục làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án và gây tốn kém chi phí cho toàn xã hội.

Yêu cầu chuẩn hóa hoạt động xét xử (HĐXX) phúc thẩm càng trở nên cấp bách khi đặt vào bối cảnh đặc thù của khu vực Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), nơi được xem là trung tâm sản xuất nông nghiệp lớn nhất cả nước và đất đai gắn trực tiếp với sinh kế của hàng chục triệu người dân. Thời gian qua, HĐXX phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh tại khu vực này đã giải quyết một lượng lớn các khiếu kiện để góp phần ổn định trật tự xã hội. Tuy nhiên, do đặc điểm lịch sử quản lý đất đai trải qua nhiều thời kỳ kết hợp cùng tập quán canh tác riêng biệt, các tranh chấp tại đây mang tính chất vô cùng gay gắt. Công tác xét xử phúc thẩm đối diện với nhiều thách thức lớn khi việc thu thập chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất đai gặp khó khăn dẫn đến tỷ lệ bản án bị hủy hoặc sửa vẫn duy trì ở mức cao. Những bất cập thực tiễn này trực tiếp làm gia tăng khiếu nại vượt cấp và làm suy giảm uy tín của hệ thống tư pháp, qua đó đòi hỏi Tòa án phải có năng lực ADPL linh hoạt nhưng vẫn tuân thủ nghiêm ngặt quy định để giải quyết mâu thuẫn đúng đắn và kịp thời.

Mặc dù tính chất phức tạp của các tranh chấp quyền sử dụng đất đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà khoa học qua các công trình nghiên cứu dưới hình thức sách chuyên khảo, bài báo khoa học hay các luận án tiến sĩ, giới học thuật hiện nay vẫn còn một khoảng trống đáng kể. Tuy nhiên, vẫn chưa có công trình nghiên

cứu chuyên sâu và toàn diện về hoạt động ADPL trong giai đoạn xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có sự kết hợp chặt chẽ giữa luật nội dung và luật hình thức. Đặc biệt, chưa có nghiên cứu khoa học nào đặt hoạt động xét xử này vào bối cảnh kinh tế, văn hóa và xã hội mang tính đặc thù của vùng ĐBSCL. Từ những đòi hỏi cấp thiết về mặt chính trị, sự phức tạp trong thực tiễn pháp lý và khoảng trống trong nghiên cứu học thuật nêu trên, nghiên cứu sinh quyết định 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***” để 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

Mục đích nghiên cứu của luận án là làm sáng tỏ cơ sở lý luận và đánh giá thực trạng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh tại khu vực ĐBSCL, từ đó đề xuất các quan điểm và giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả ADPL trong hoạt động này.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích đã đề ra, luận án tập trung giải quyết bốn nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

Một là, tổng hợp và phân tích các công trình khoa học trong nước và quốc tế có liên quan đến đề tài luận án nhằm nhận diện những khoảng trống nghiên cứu, từ đó luận án thiết lập giả thuyết và các câu hỏi nghiên cứu cốt lõi.

Hai là, xây dựng khung lý thuyết toàn diện về ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh thông qua việc làm rõ các khái niệm, đặc điểm, nội dung, điều kiện bảo đảm và đúc kết những giá trị tham khảo từ kinh nghiệm quốc tế.

Ba là, nghiên cứu, phân tích, đánh giá việc 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.

Bốn là, định hình bối cảnh mới ảnh hưởng đến việc áp ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, từ đó đề xuất các quan điểm

và luận giải xây dựng các giải pháp nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

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 hoạt động ADPL trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh tại khu vực ĐBSCL. Nội dung này được xem xét dựa trên hệ thống các quy định pháp luật về nội dung và hình thức vốn điều chỉnh việc giải quyết tranh chấp, đồng thời kết hợp với việc phân tích thực tiễn thi hành thông qua các bản án cùng quyết định của cơ quan xét xử. Thêm vào đó, đối tượng nghiên cứu còn bao gồm các nhân tố đặc thù về kinh tế, văn hóa và xã hội tại địa phương do chúng có ảnh hưởng trực tiếp đến cách thức Tòa án cấp phúc thẩm ở khu vực này nhận thức và vận dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp đất đai.

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 được triển khai dựa trên nền tảng thế giới quan và phương pháp luận khoa học của chủ nghĩa duy vật biện chứng cùng chủ nghĩa duy vật lịch sử nhằm soi rọi các vấn đề cốt lõi trong nội dung luận án. Thứ nhất là việc vận dụng hệ thống quan điểm học thuật từ học thuyết Mác - Lênin kết hợp với tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật vốn là cơ sở lý luận tiên quyết cho các hoạt động áp dụng pháp luật. Thứ hai là sự kế thừa các chủ trương và định hướng chiến lược của Đảng về cơ chế giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Thứ ba là việc quán triệt các

yêu cầu về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam vốn đặt ra những đòi hỏi mới đối với công tác hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả xét xử của Tòa án nhân dân trong giai đoạn hiện nay.

4.2. Về phương pháp nghiên cứu

Dựa trên nền tảng hệ thống phương pháp luận đã được xác lập, luận án triển khai một loạt các phương pháp nghiên cứu cụ thể nhằm giải quyết triệt để những vấn đề khoa học được đặt ra trong nội dung thực hiện. Đầu tiên, phương pháp phân tích tài liệu được áp dụng kết hợp với việc tham vấn ý kiến thông qua phương pháp hỏi chuyên gia để thu thập dữ liệu đa chiều. Tiếp theo, luận án vận dụng phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp cùng với phương pháp thống kê nhằm xử lý các thông tin định lượng cũng như định tính một cách khoa học. Sau cùng, việc sử dụng phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn và phương pháp so sánh đóng vai trò then chốt trong việc làm sáng tỏ các luận điểm nghiên cứu xuyên suốt toàn bộ công trình.

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 TAND. 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 ADPL 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 ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án), nghiên cứu kinh nghiệm ADPL 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 ADPL 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 ADPL 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 ADPL 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

6.1. Ý nghĩa về mặt lý luận

Công trình nghiên cứu đã thực hiện việc xem xét và đánh giá một cách toàn diện thực trạng áp dụng pháp luật trong quá trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh khu vực ĐBSCL suốt thời gian qua. Thông qua đó, luận án không chỉ chỉ ra những thành tựu đạt được và những điểm còn tồn tại mà còn làm sáng tỏ các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế cụ thể này. Dựa trên việc phân tích đúng thực tiễn và tiếp thu có chọn lọc những giá trị hợp lý từ các học thuyết cũng như lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai phù hợp với bối cảnh Việt Nam, luận án đã đưa ra các quan điểm cùng hệ thống giải pháp nhằm cải thiện chất lượng áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử phúc thẩm tại khu vực nghiên cứu. Từ những kết quả đạt được, luận án mang lại những giá trị ứng dụng thiết thực sau đây.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Trước hết, những phát hiện và kết luận từ luận án đóng vai trò là nguồn tài liệu cung cấp các luận cứ khoa học quan trọng giúp cơ quan chức năng cùng các tổ chức có thêm cơ sở định hướng chủ trương và hoạch định chính sách nhằm bảo đảm tính hiệu quả trong việc áp dụng pháp luật đối với các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở cấp phúc thẩm tại ĐBSCL.

Thứ hai, kết quả thu được từ công trình nghiên cứu sẽ góp phần mở rộng và nâng cao nhận thức cho các tổ chức, cơ quan cũng như cá nhân về tầm quan trọng của hoạt động áp dụng pháp luật trong công tác xét xử phúc thẩm các tranh chấp đất đai tại địa phương.

Sau cùng, hệ thống tri thức khoa học mà luận án trình bày sẽ trở thành nguồn tham khảo phục vụ công tác nghiên cứu và giảng dạy tại những đơn vị đào tạo về pháp luật, đồng thời mang lại giá trị tra cứu có ý nghĩa tham khảo nhất định cho những độc giả quan tâm.

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

Chương 2: Cơ sở lý luận về 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

Chương 3: Các yếu tố ảnh hưởng và thực trạng 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

Chương 4: Quan điểm và 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

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 bắt 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 tổ 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;...

Tại Việt Nam, hệ thống các học liệu phục vụ giảng dạy và nghiên cứu về Lý luận chung về nhà nước và pháp luật chủ yếu được biên soạn bởi những cơ sở đào tạo luật hàng đầu như Trường Đại học Luật Hà Nội, cùng với các bộ Giáo trình từ Trường Luật thuộc Đại học Quốc gia Hà Nội và 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 hệ thống các công trình nghiên cứu này, quan niệm về ADPL được thể hiện với sự đồng nhất cao khi được xác định là một phương thức thực hiện pháp luật đặc thù. Hoạt động này do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc những cá nhân được ủy quyền tiến hành dựa trên các quy định pháp lý đối với từng sự kiện pháp lý nhất định nhằm mục đích thiết lập, điều chỉnh hoặc chấm dứt các quan hệ pháp luật cụ thể trong đời sống xã hội. Bên cạnh đó, một số công trình khoa học khác đã tập trung nghiên cứu trực tiếp vào phương diện thực hiện pháp luật, tiêu biểu như cuốn “*Áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Nguyễn Thị Hồi được nhà xuất bản Tư pháp phát hành năm 2009. Tác phẩm này đã hệ thống hóa các vấn đề lý luận tổng quát về ADPL, đồng thời phân tích sâu những nội dung liên quan đến lý thuyết ADPL trong các lĩnh vực chuyên biệt bao gồm hình sự, dân sự, hành chính và đất đai. Tiếp nối dòng chảy nghiên cứu đó, cuốn “*Thực hiện, áp dụng và giải thích pháp luật ở Việt Nam*” do tác giả Nguyễn Minh Đoan biên soạn và nhà

xuất Chính trị quốc gia ấn hành năm 2019 cũng đã đi sâu vào phân tích để làm sáng tỏ định nghĩa cùng mục đích của việc thực hiện pháp luật và ADPL. Công trình này còn cung cấp cái nhìn chi tiết về quy trình triển khai thực hiện và ADPL, các điều kiện bảo đảm thực thi pháp luật cũng như vấn đề ADPL tương tự trong thực tiễn pháp lý.

Hệ thống các công trình nghiên cứu nêu trên thể hiện sự đồng nhất cao khi xác định nội hàm của ADPL là hoạt động do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các cá nhân, tổ chức được ủy quyền thực hiện. Mục đích cốt lõi của hoạt động này chính là việc cá biệt hóa các quy phạm pháp luật vào từng tình huống thực tế cụ thể nhằm thiết lập, điều chỉnh hoặc chấm dứt các quan hệ pháp lý xác định. Về quy trình triển khai, các tác giả cũng thống nhất rằng ADPL được thực hiện thông qua những giai đoạn cơ bản. Bước đầu tiên tập trung vào việc nhận diện và xác định bản chất khách quan của sự việc, bao gồm các tình tiết cũng như hoàn cảnh và điều kiện cụ thể của sự kiện pháp lý. Bước tiếp theo liên quan đến việc lựa chọn quy định pháp luật tương ứng, đồng thời làm sáng tỏ nội dung và ý nghĩa của quy phạm đó đối với trường hợp cần giải quyết. Cuối cùng, quy trình kết thúc bằng việc ban hành cũng như tổ chức thực thi quyết định áp dụng trên thực tế. Ngoài ra, các nhà nghiên cứu còn thực hiện phân loại ADPL dựa trên các tiêu chí chuyên biệt. Theo đó, hoạt động này được chia thành nhiều loại hình khác nhau như ADPL tư pháp, ADPL hình sự, ADPL trong lĩnh vực quản lý, ADPL hành chính và 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.

Được ấn hành vào năm 2020 bởi Nxb. Lý luận Chính trị, công trình nghiên cứu *“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 cùng các cộng sự đã hệ thống hóa và trình bày các vấn đề lý luận về ADPL đối với hoạt động xử phạt vi phạm hành chính trong mảng xuất, nhập cảnh. Tác phẩm này tập trung khai thác và phân tích thực trạng triển khai ADPL liên quan đến xử phạt hành

chính trong lĩnh vực nêu trên tại tỉnh Vĩnh Long ở giai đoạn hiện tại. Trên nền tảng kết quả khảo sát đó, nhóm tác giả đã đưa ra những kiến nghị mang tính nền tảng nhằm tăng cường tính hiệu lực và hiệu quả cho công tác ADPL về xử phạt vi phạm hành chính trong xuất, nhập cảnh cho toàn quốc cũng như riêng tại địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Trong luận án tiến sĩ mang tên “*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), tác giả Lê Văn Thành đã hệ thống hóa và làm sáng tỏ những căn cứ lý luận cốt lõi về hoạt động ADPL thuộc phạm vi quản lý nhà nước về đất đai của hệ thống Ủy ban nhân dân. Công trình này tập trung phân tích thực trạng triển khai ADPL trong công tác quản lý đất đai tại địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, đồng thời xác lập các quan điểm cùng hệ thống giải pháp thiết thực nhằm bảo đảm tính hiệu quả cho hoạt động này của Ủy ban nhân dân tại thành phố. Tiếp nối các nghiên cứu về lĩnh vực này, tác giả Đàm Cảnh Long thông qua 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) cũng đã tiến hành xem xét hình thức áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết các tranh tụng hành chính. Cách tiếp cận của tác giả dựa trên việc phân tích số liệu thực tế về tỷ lệ các bản án hành chính từ Tòa án các cấp bị hủy hoặc sửa đổi để đánh giá chất lượng thực thi pháp luật trên thực tế.

Dựa trên những nhận định của tác giả này, chất lượng trong công tác áp dụng pháp luật đối với việc giải quyết các vụ án hành chính tại Việt Nam vẫn còn những hạn chế nhất định. Thực trạng này được minh chứng cụ thể thông qua việc tỷ lệ các bản án hành chính từ Tòa án các cấp bị hủy bỏ hoặc sửa đổi vẫn duy trì ở mức cao. Ngoài những sai sót liên quan đến việc vi phạm trình tự tố tụng hành chính, tình trạng cơ quan xét xử ban hành các phán quyết hành chính chưa đảm bảo tính chính xác so với các quy định pháp luật hiện hành cũng diễn ra khá phổ biến [4]. Cũng theo quan điểm trên, tỷ lệ các vụ án hành chính sau khi xét xử bị cấp trên hủy hoặc cải sửa vẫn chiếm một phần đáng kể và xuất hiện ở đa số các loại hình khiếu kiện hiện nay. Trong số đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là những khiếu kiện liên quan đến các quyết định hành chính cũng như hành vi hành chính thuộc

lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai, công tác xử phạt vi phạm hành chính và lĩnh vực quản lý thuế.

Trong công trình nghiên cứu “*Áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay: một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” được Nxb Tư pháp phát hành năm 2009, tác giả Nguyễn Thị Hồi cùng các cộng sự đã tiến hành phân tích thực trạng ADPL hình sự tập trung vào hoạt động định tội danh và quyết định hình phạt đối với nhóm tội xâm phạm tính mạng con người. Thông qua việc xem xét các vụ án cụ thể đối chiếu với những quy định của BLHS năm 1999 cùng hệ thống văn bản hướng dẫn liên quan, nhóm tác giả nhận định rằng hoạt động ADPL hình sự trên thực tế vẫn tồn tại những thiếu sót, vướng mắc và hạn chế cần sớm được khắc phục. Nguyên nhân cốt yếu dẫn đến tình trạng này được xác định là xuất phát từ năng lực nhận thức cùng trình độ chuyên môn và kỹ năng nghiệp vụ của những cá nhân được giao thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án. Chính những rào cản về năng lực này đã khiến quá trình phân tích các sự kiện pháp lý hình sự trở nên thiếu đầy đủ và chưa thực sự thỏa đáng. Hệ quả tất yếu là việc lựa chọn các quy định pháp luật hình sự tương ứng thiếu đi sự chuẩn xác, từ đó trực tiếp dẫn đến những sai lệch trong công tác định tội danh cũng như quyết định hình phạt đối với người phạm tội.

Trong cụm công trình nghiên cứu của mình gồm: “*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, tác giả Võ Khánh Vinh đã chỉ rõ các loại ADPL trong giải quyết vụ án hình sự gồm, tác giả Võ Khánh Vinh đã phân định rõ rệt các loại hình ADPL trong quá trình giải quyết vụ án hình sự. Các hình thức này bao gồm việc áp dụng những quy phạm pháp luật hình sự cụ thể, thực hiện dựa theo nội dung của quy định được xác lập hoặc phân loại theo chủ thể thực hiện ADPL hình sự. Song song với việc phân loại, tác giả cũng xác định quy trình ADPL trong giải quyết án hình sự trải qua 04 giai đoạn mang tính kế thừa lẫn nhau. Tiến trình này bắt đầu từ việc nhận diện sự kiện pháp lý hình sự, sau đó là bước xác định quy phạm pháp luật hình sự tương ứng để áp dụng, tiếp đến là đưa ra quyết định ADPL hình sự và cuối cùng là khâu tổ chức thực thi quyết định đã ban hành.

Nhằm làm sáng tỏ các khía cạnh thực tiễn, tác giả Võ Khánh Vinh còn thực hiện phân chia hoạt động ADPL hình sự dựa trên nền tảng cấu trúc của quy phạm pháp luật hình sự. Cách tiếp cận này chia hoạt động áp dụng thành ba phương diện chính bao gồm áp dụng bộ phận giả định,

Bên cạnh đó, trong những năm qua, nhiều luận án tiến sĩ thuộc chuyên ngành Lý luận và lịch sử Nhà nước và pháp luật đã được bảo vệ với nội dung tập trung nghiên cứu về ADPL trong các lĩnh vực và địa bàn cụ thể. Trước hết, có thể kể đến 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 Thăng, được bảo vệ tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh năm 2017. Tiếp theo là công trình 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. Cuối cùng, một nghiên cứu khác cũng được bảo vệ tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh năm 2024 là 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.

Bên cạnh đó, danh mục các nghiên cứu liên quan còn được làm phong phú bởi nhiều bài viết chuyên sâu trên các ấn phẩm khoa học và cơ quan ngôn luận uy tín. Trước hết, 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, được công bố trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2018, đã đưa ra những góc nhìn phản biện về thực trạng này. Tiếp theo là những phân tích từ bài viết *“Thực tiễn áp dụng và những bất cập cần tháo gỡ trong tố tụng dân sự”* của tác giả Đặng Tâm, đăng tải trên báo Quân đội nhân dân, vốn tập trung vào các rào cản trong hoạt động tố tụng. Cuối cùng, một nghiên cứu đáng chú ý khác là 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 tác giả Phạm Thị Hồng My, xuất bản trên Tạp chí Pháp luật và thực tiễn số 55/2023, đã làm rõ những thách thức cụ thể trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

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 các hệ thống pháp lý chịu sự ảnh hưởng của pháp luật châu Âu lục địa.

Cuốn sách mang tên “*Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*” của hai tác giả Đoàn Tấn Minh và Nguyễn Ngọc Điệp, được Nxb. Lao Động phát hành năm 2016, là một tài liệu nghiên cứu chuyên sâu. Công trình này thực hiện tiếp cận trình tự phúc thẩm dưới lăng kính thực tiễn ADPL, trong đó tập trung khai thác các khía cạnh nghiệp vụ mà những chủ thể tiến hành tố tụng thường xuyên đối mặt. Nội dung chi tiết liên quan đến hoạt động xét xử phúc thẩm được các tác giả bình luận và phân tích dựa trên hai phương diện trọng tâm sau đây:

Trước hết là việc bình luận chi tiết theo hệ thống các điều luật cụ thể. Nhóm tác giả đã đi sâu vào việc giải thích các quy định nằm trong Phần thứ ba về “Xét xử phúc thẩm” của BLTTDS 2015, trải dài từ Điều 270 cho đến Điều 315. Việc phân tích có hệ thống này giúp người đọc nắm bắt mạch lạc cấu trúc pháp lý của toàn bộ giai đoạn xét xử này.

Phương diện thứ hai tập trung vào công tác phân tích nghiệp vụ chuyên sâu. Dựa trên bề dày kinh nghiệm xét xử thực tế, các tác giả đã đưa ra những kiến giải sắc sảo về cách thức tiếp nhận cũng như vận dụng các quy định pháp luật. Cụ thể, cuốn sách đã làm rõ tính hợp lệ của kháng cáo và kháng nghị thông qua việc mổ xẻ các điều kiện, mốc thời gian cùng trình tự thực hiện, đồng thời chú trọng vào những tình huống nan giải như xử lý kháng cáo quá hạn. Tiếp theo, phạm vi xét xử phúc thẩm được xác định rõ nhằm phân định giới hạn mà Hội đồng xét xử có quyền xem xét lại các phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Giai đoạn chuẩn bị xét

xử phúc thẩm cũng được bình luận kỹ lưỡng, từ thủ tục thụ lý vụ án cho đến việc yêu cầu các đương sự cung cấp thêm chứng cứ bổ sung. Đặc biệt, quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm được tập trung phân tích qua các thẩm quyền then chốt như giữ nguyên, sửa đổi hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại hoặc đình chỉ vụ án, trong đó mỗi quyền hạn đều đi kèm với các dẫn chứng thực tiễn và căn cứ pháp lý xác thực. Cuối cùng, điểm nổi bật của công trình này chính là việc giải đáp các vướng mắc phát sinh, giúp tháo gỡ những "tình huống khó" trong thực tiễn xét xử để định hướng cách xử lý tối ưu. Chính vì vậy, đây là một nguồn học liệu có giá trị tham khảo quan trọng đối với việc đánh giá thực trạng trong nội dung nghiên cứu của luận án.

Sách *“Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”* do tác giả Trần Anh Tuấn làm chủ biên, được Nxb. Tư pháp phát hành tại Hà Nội năm 2017, là một công trình nghiên cứu mang hàm lượng khoa học cao. Sách quy tụ sự tham gia của một đội ngũ chuyên gia uy tín, bao gồm các nhà khoa học, giảng viên cùng những người làm thực tiễn vốn trực tiếp tham gia phản biện dự thảo BLTTDS năm 2015. Nội dung trọng tâm của tác phẩm tập trung làm sáng tỏ các điểm mới của bộ luật, đồng thời phân tích nền tảng lý luận của các quy định và mối liên hệ mật thiết với hệ thống văn bản pháp luật hiện hành. Đặc biệt, công trình này xem xét thủ tục phúc thẩm trong sự tương quan chặt chẽ với các nguyên tắc cốt lõi của tố tụng dân sự cùng các chế định liên quan. Các nội dung cụ thể về hoạt động xét xử phúc thẩm được triển khai qua nhiều phương diện khác nhau. Trước hết, về mặt cơ sở lý luận, các tác giả không dừng lại ở việc chú giải điều luật đơn thuần mà đi sâu vào bản chất của thủ tục phúc thẩm. Cách tiếp cận này giúp giải thích căn nguyên của các quy định pháp lý, qua đó làm rõ mục đích và ý nghĩa của từng quy tắc trong việc bảo đảm quyền lợi chính đáng cho các đương sự. Tiếp theo, cuốn sách tập trung mổ xẻ những nội dung sửa đổi và bổ sung của BLTTDS 2015 về trình tự phúc thẩm so với BLTTDS 2004. Điển hình là các thay đổi liên quan đến thẩm quyền kháng nghị của VKS, những quy tắc mới trong việc xem xét và đánh giá hệ thống chứng cứ tại phiên tòa cấp phúc thẩm, cũng như việc làm rõ các căn cứ pháp lý để thực hiện việc hủy bản án sơ thẩm. Thêm vào đó, thông qua phương pháp nghiên cứu so sánh, tác giả đã đối chiếu với pháp luật tố tụng của

một số quốc gia trên thế giới nhằm làm nổi bật các đặc tính riêng biệt và xu hướng vận động của pháp luật TTDS tại Việt Nam.

Hệ thống nội dung trong cuốn sách được sắp xếp khoa học, giúp độc giả không chỉ nắm bắt từng quy định rời rạc mà còn hình dung được bức tranh toàn cảnh về thủ tục phúc thẩm, bắt đầu từ giai đoạn phát sinh kháng cáo hoặc kháng nghị cho đến khi ban hành phán quyết phúc thẩm cuối cùng. Chính vì vậy, đây là nguồn học liệu có giá trị tham khảo thiết thực cho các nội dung nghiên cứu trong luận án.

Trong bài viết mang tên *“Những sửa đổi, bổ sung các quy định về xét xử phúc thẩm trong Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”* của tác giả Nguyễn Thị Thu Hà, được công bố trên Tạp chí Luật học số 7/2016, hệ thống các điểm mới trọng yếu của trình tự phúc thẩm đã được phân tích và làm sáng tỏ một cách chi tiết so với những quy định trước đây. Trọng tâm của công trình này tập trung vào các chuyển biến mang tính đột phá với mục tiêu nâng cao chất lượng hoạt động xét xử, đồng thời tăng cường cơ chế bảo vệ quyền lợi cho các đương sự. Tác giả đã đi sâu vào xem xét các quy tắc mới, tiêu biểu như việc mở rộng phạm vi xét xử tại cấp phúc thẩm. Theo đó, Tòa án hiện nay có thẩm quyền xem xét cả những phần của phán quyết không bị kháng cáo hay kháng nghị nếu chúng có mối liên hệ mật thiết với nội dung tranh chấp. Bên cạnh đó, bài viết cũng nhấn mạnh việc bổ sung các quyền hạn quan trọng cho HĐXX phúc thẩm trong công tác thu thập cũng như đánh giá hệ thống chứng cứ và đưa ra các phán quyết về những vấn đề pháp lý phát sinh. Một nội dung đáng chú ý khác trong bài viết là việc phân tích ý nghĩa của việc cụ thể hóa các căn cứ để thực hiện việc sửa đổi hoặc hủy bỏ bản án sơ thẩm. Điều này được kỳ vọng sẽ giúp kiểm soát và hạn chế tình trạng hủy án thiếu căn cứ, gây kéo dài thời gian giải quyết vụ án trên thực tế. Tác giả đã đưa ra những đánh giá tích cực về các thay đổi này khi cho rằng chúng phản ánh đúng tinh thần cải cách tư pháp và khắc phục hiệu quả những tồn tại của bộ luật cũ. Qua đó, những điều chỉnh này góp phần quan trọng trong việc bảo đảm các quyết định của Tòa án đạt được sự chuẩn xác và khách quan cao nhất.

Trong bài viết mang tên *“Phạm vi xét xử phúc thẩm vụ án dân sự và thực tiễn xét xử tại Tòa án”* của hai tác giả Hà Viết Toàn và Thái Thị Mỹ Nga, được

công bố trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 6/2022, nội dung trọng tâm tập trung vào việc mô tả khoảng cách giữa các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và hoạt động thực thi thực tế tại hệ thống Tòa án. Các tác giả đã chỉ ra sự thiếu đồng bộ khi vận dụng nguyên tắc cốt lõi về việc Tòa án chỉ thực hiện xét xử trong phạm vi kháng cáo hoặc kháng nghị, dù có quyền xem xét cả những phần phán quyết không bị kháng cáo nhưng có liên quan mật thiết. Thông qua công tác phân tích các vụ án cùng những tình huống điển hình, bài viết đã chứng minh rằng sự chưa rõ ràng trong quy định pháp lý hiện hành đã dẫn đến nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau. Hệ quả của tình trạng này không chỉ gây lúng túng cho HĐXX mà còn làm kéo dài thời gian giải quyết vụ việc, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ xâm phạm đến quyền lợi chính đáng của các bên đương sự. Xuất phát từ thực tế đó, nhóm tác giả nhấn mạnh yêu cầu cấp thiết về việc ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết từ TAND tối cao nhằm bảo đảm hoạt động áp dụng pháp luật được diễn ra thống nhất và minh bạch trên phạm vi cả nước.

Tiếp nối dòng chảy nghiên cứu về chủ đề này, bài viết “*Phạm vi xét xử theo thủ tục phúc thẩm trong tố tụng dân sự - Một số vấn đề đặt ra*” của tác giả Nguyễn Thị Thu Hiếu, đăng trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 12/2022, cũng đi sâu vào phân tích những vướng mắc cả về phương diện lý luận lẫn thực tiễn xoay quanh giới hạn xét xử của cấp phúc thẩm. Tác giả khẳng định rằng dù Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã thiết lập các quy định nền tảng, song việc xác định phạm vi xét xử cụ thể vẫn tồn tại nhiều bất cập đáng kể. Nghiên cứu này đã nêu bật sự mâu thuẫn nội tại giữa nguyên tắc xét xử trong giới hạn kháng cáo với quyền hạn mở rộng xem xét các phần bản án liên quan của Tòa án cấp phúc thẩm. Chính sự thiếu minh bạch này dẫn đến việc áp dụng thiếu tính nhất quán, khi có cơ quan xét xử tự giới hạn mình một cách máy móc, trong khi một số nơi khác lại mở rộng phạm vi quá mức cần thiết. Bằng việc phân tích các tình huống thực tế phức tạp để chỉ ra những "khoảng trống" của pháp luật, tác giả đã đưa ra các kiến nghị quan trọng nhằm hoàn thiện hệ thống quy định. Trong đó, giải pháp trọng tâm là cần có sự hướng dẫn cụ thể từ TAND tối cao để xác lập các tiêu chí và điều kiện cho phép Tòa án phúc thẩm được xem xét ngoài phạm vi kháng cáo, nhằm bảo đảm việc ADPL đạt được hiệu quả cao nhất.

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 ADPL. 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.

Trong bài viết mang tên “*Xác định thời hạn kháng cáo, kháng nghị trong tố tụng dân sự*” của hai tác giả Lê Thành Đạt và Bùi Thanh Hiền, được công bố trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 11/2023, hệ thống các quy định của BLTTDS 2015 liên quan đến thời hạn thực hiện quyền kháng cáo của đương sự cũng như thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát đã được thảo luận một cách chi tiết. Trọng tâm của nghiên cứu này xoay quanh các quy định cụ thể tại Điều 273 và Điều 280 của bộ luật hiện hành. Các tác giả đã đi sâu vào phân tích phương pháp xác định mốc “ngày bắt đầu” và “ngày kết thúc” của thời hạn kháng cáo và kháng nghị, đồng thời thực hiện việc đối chiếu kỹ lưỡng với nội dung của Nghị quyết 06/2012/NQ-HĐTP. Đáng chú ý, bài viết đã chỉ ra sự tồn tại của hai luồng quan điểm khác biệt về việc xác định thời điểm khởi tính thời hạn kháng cáo, cụ thể là tranh luận giữa việc tính từ chính ngày tuyên án hay bắt đầu từ ngày tiếp theo sau đó. Trên cơ sở những phân tích về mặt lý luận và thực tiễn, nhóm tác giả đã đưa ra kiến nghị cần thống nhất cách giải thích pháp luật theo hướng thời hạn kháng cáo và kháng nghị nên được bắt đầu tính từ ngày tuyên án. Theo quan điểm của các tác giả, thời hạn này sẽ chấm dứt vào ngày cuối cùng của thời hạn theo đúng tinh thần của BLTTDS năm 2015. Việc xác lập một cách hiểu đồng nhất như vậy được cho là

vô cùng cần thiết nhằm loại bỏ những diễn giải sai lệch, từ đó ngăn chặn các hậu quả pháp lý tiêu cực liên quan đến hiệu lực của bản án trên thực tế.

Trong bài viết mang tên *“Về phạm vi xét xử theo thủ tục phúc thẩm và quyền kháng nghị của Viện kiểm sát trong tố tụng dân sự”* của tác giả Nguyễn Quang Trí, được đăng tải trên Tạp chí Kiểm sát số 12/2023, mối quan hệ hữu cơ giữa quyền kháng nghị của Viện kiểm sát (VKS) và giới hạn xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự đã được phân tích một cách hệ thống. Trọng tâm của nghiên cứu này tập trung làm sáng tỏ vai trò của kháng nghị phúc thẩm không đơn thuần là một quyền năng pháp lý của VKS, mà còn là căn cứ pháp lý then chốt để xác định phạm vi xem xét lại các phán quyết sơ thẩm của Tòa án cấp phúc thẩm. Dựa trên việc nghiên cứu sâu các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tác giả đã chỉ ra rằng nội dung của kháng nghị, dù là kháng nghị toàn bộ hay chỉ một phần bản án, sẽ trực tiếp định hình phạm vi mà Hội đồng xét xử phúc thẩm được phép xem xét. Bài viết cũng dành sự quan tâm đáng kể đến những vướng mắc phát sinh trong trường hợp nội dung kháng nghị của VKS có mối liên hệ mật thiết với các phần khác của bản án vốn không bị kháng nghị. Từ thực trạng nêu trên, tác giả đã đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và xây dựng các hướng dẫn nghiệp vụ cụ thể. Những đề xuất này hướng tới việc tạo ra cơ chế phối hợp hiệu quả giữa Tòa án và VKS, qua đó bảo đảm hoạt động xét xử phúc thẩm vừa tuân thủ đúng phạm vi pháp lý, vừa không bỏ lọt các sai sót từ bản án sơ thẩm nhằm mục tiêu tối thượng là bảo vệ công lý.

Hệ thống các công trình nghiên cứu nêu trên đã góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cốt lõi về hoạt động xét xử phúc thẩm trong lĩnh vực tố tụng dân sự. Các tác giả đều thống nhất chỉ rõ rằng việc xác lập một cách hợp lý các quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm chính là tiền đề quan trọng nhằm bảo đảm vụ án được giải quyết một cách nhanh chóng và dứt điểm. Chính vì vậy, hoạt động đánh giá thực trạng kết hợp với việc đề xuất các kiến nghị hoàn thiện quy định về thực hiện quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm đối với vụ án dân sự trở thành một yêu cầu thiết yếu. Những nỗ lực này không chỉ có ý nghĩa về mặt khoa học mà còn trực tiếp phục vụ mục tiêu nâng cao chất lượng công tác xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự tại hệ thống Tòa án trong bối cảnh hiện nay.

1.1.2. Các nghiên cứu về hoạt động giải quyết và thực tiễn áp dụng pháp luật trong quy trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại hệ thống TAND cấp tỉnh

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

Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai đóng vai trò then chốt trong việc duy trì sự ổn định chính trị, bảo đảm trật tự an toàn xã hội và thúc đẩy tiến trình phát triển kinh tế bền vững. Xuất phát từ tính chất là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, đất đai gắn bó mật thiết với các lợi ích kinh tế, nguồn sinh kế cùng những quyền lợi hợp pháp của mọi tầng lớp nhân dân. Khi nảy sinh các bất đồng, việc thực hiện phân xử dựa trên nền tảng pháp luật nghiêm minh không chỉ dừng lại ở việc bảo vệ quyền lợi chính đáng cho các bên liên quan, mà còn góp phần củng cố niềm tin của cộng đồng vào hệ thống Nhà nước pháp quyền.

Bên cạnh đó, công tác này còn hỗ trợ đắc lực trong việc ngăn chặn các mâu thuẫn kéo dài, giảm bớt những vụ việc khiếu kiện phức tạp, từ đó xác lập một nền tảng quản trị đất đai công bằng, minh bạch và có hiệu lực cao. Chính vì tầm quan trọng mang tính chiến lược đó, vấn đề này đã thu hút sự chú ý và trở thành đề tài nghiên cứu trọng điểm của nhiều học giả trong cũng như ngoài nước. Trước hết, có thể điểm qua một số công trình nghiên cứu điển hình dưới đây:

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 mở 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 TAND 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 TAND 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 ADPL, 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 chồng 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 chồng 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 toà 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 ADPL 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 ADPL 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 ADPL 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 Tuyền, 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 ADPL 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 giùm”, 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 ADPL (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 ADPL 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 ADPL 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 ADPL, 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 Tuấn, *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 Tuyết 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. ĐIỀU 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, giúp luận án có thể kế thừa để phát triển.

Thứ nhất, đối với nhóm công trình về lý luận ADPL và thủ tục xét xử phúc thẩm, giới học thuật đã đạt được thành tựu lớn trong việc định hình rõ bản chất quyền lực nhà nước của hoạt động ADPL. Các nghiên cứu đã phân tách chi tiết các giai đoạn từ việc tái hiện sự thật khách quan, giải thích ý nghĩa quy phạm đến việc ban hành quyết định cá biệt hóa. Đồng thời, các tác giả đã làm sáng tỏ giới hạn thẩm quyền, nguyên tắc xem xét lại bản án sơ thẩm của Hội đồng xét xử phúc thẩm và đánh giá mối tương quan chặt chẽ với quyền kháng nghị của Viện kiểm sát. Từ những thành tựu này, luận án kế thừa trực tiếp các mô hình lý thuyết về quy trình cá biệt hóa quy phạm pháp luật và các tiêu chí giới hạn thẩm quyền của cấp phúc thẩm để thiết lập cơ sở lý luận chuyên biệt cho hoạt động ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

Thứ hai, đối với nhóm công trình về thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai, các tài liệu đã nhận diện thành công hàng loạt vướng mắc mang tính hệ thống trong quá trình thi hành pháp luật. Các tác giả đã phân tích sự chông chéo phức tạp về thẩm quyền giải quyết giữa TAND và Ủy ban nhân dân. Đặc biệt, các công trình đã đi sâu mổ xẻ những khó khăn cốt lõi trong việc thu thập chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất đai qua nhiều thời kỳ lịch sử do sự thiếu hợp tác của các cơ quan quản lý chuyên ngành, cũng như sự lúng túng của Tòa án khi xử lý các yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dựa trên khối lượng tri thức này, luận án kế thừa các phương pháp tiếp cận mâu thuẫn pháp luật và bộ tiêu chí nhận diện sai sót tổ tụng để làm thước đo đánh giá thực trạng chất lượng phán quyết của TAND cấp tỉnh, qua đó làm rõ nguyên nhân khiến các bản án bị hủy hoặc sửa.

Thứ ba, đối với nhóm công trình nghiên cứu mang tính khu vực, giới khoa học đã ghi nhận chính xác những đặc thù riêng biệt của tranh chấp đất đai tại ĐBSCL. Các nghiên cứu đã phác họa chi tiết bối cảnh địa phương nơi tồn tại phổ biến thói quen giao dịch bằng giấy viết tay và sự thiếu nhất quán của hệ thống hồ sơ địa chính qua các thời kỳ lịch sử. Một số công trình còn chỉ ra sự tác động của các yếu tố sinh thái và biến đổi khí hậu đến ranh giới thửa đất của người dân. Luận án kế thừa trọn vẹn những dữ liệu mang tính bối cảnh văn hóa, xã hội và môi

trường này để lý giải nguồn gốc sâu xa của các mâu thuẫn dân sự, qua đó tạo tiền đề thực tiễn định hướng cho việc kiến tạo các giải pháp nâng cao hiệu quả xét xử phù hợp với đặc thù của địa phương.

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

Mặc dù khối lượng tri thức nền tảng đã ghi nhận những thành tựu đáng kể nhưng sự kết nối giữa các mảng kiến thức này vẫn bộc lộ sự rời rạc. Hầu hết các công trình đi trước chỉ tập trung vào lý luận ADPL nói chung hoặc phân tích thực tiễn xét xử phức tạp ở mức độ khái quát. Sự thiếu vắng một công trình nghiên cứu chuyên sâu mang tính tổng hợp về quá trình TAND cấp tỉnh ADPL khi xét xử phức tạp các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đặt trong môi trường đặc thù của vùng ĐBSCL chính là khoảng trống lớn nhất mà giới học thuật để lại. Từ việc nhận diện khoảng trống học thuật này, thực tiễn khoa học đặt ra những đòi hỏi khắt khe buộc luận án phải tiếp tục nghiên cứu và giải quyết.

Thứ nhất, các nghiên cứu trước đây chưa tạo ra sự gắn kết giữa kỹ thuật tổ tụng phức tạp và tính phức tạp của pháp luật nội dung về đất đai. Khoảng trống này buộc luận án phải tiến hành hệ thống hóa để xây dựng một khung cơ sở lý luận chuyên biệt về ADPL trong xét xử phức tạp các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh. Nhiệm vụ này yêu cầu sự phân tích làm rõ các khái niệm và đặc điểm cùng các giai đoạn ADPL dựa trên sự đan xen khắt khe giữa pháp luật nội dung và pháp luật hình thức.

Thứ hai, bắt nguồn từ khoảng trống về mặt thực tiễn pháp lý, những đánh giá về hoạt động xét xử tại ĐBSCL phần lớn chỉ dừng lại ở việc mô tả hiện tượng mà chưa đi sâu mổ xẻ cơ chế vận hành bên trong của Hội đồng xét xử. Sự thiếu hụt các phân tích định tính này đòi hỏi luận án phải đánh giá trực diện thực trạng hoạt động ADPL đối với loại hình tranh chấp này thông qua việc khảo sát các số liệu báo cáo và bản án thực tế. Việc đánh giá này nhằm nhận diện chính xác những kết quả đạt được cùng các hạn chế bất cập để từ đó làm rõ cơ chế tác động của hệ thống tổ chức bộ máy và đặc trưng văn hóa xã hội địa phương đến chất lượng phán quyết.

Thứ ba, các nghiên cứu đã tiến hành còn cho thấy khoảng trống về hệ thống giải pháp khi các khuyến nghị hiện hành thường mang tính vĩ mô và chưa bám sát

bối cảnh chuyển tiếp pháp lý cũng như đặc thù của vùng ĐBSCL. Sự thiếu hụt mang tính ứng dụng này đặt ra yêu cầu luận án cần phân tích rõ bối cảnh mới để từ đó kiến tạo một hệ thống các quan điểm và giải pháp đồng bộ. Quá trình nghiên cứu này phải hướng tới việc đề xuất hoàn thiện quy định pháp luật song song với việc nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ tư pháp nhằm bảo đảm hoạt động xét xử phúc thẩm tại địa phương giải quyết triệt để các xung đột lợi ích cốt lõi.

1.3. GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU VÀ CÂU HỎI NGHIÊN CỨU

1.3.1. Giả thuyết nghiên cứu

Dựa trên cơ sở mục đích nghiên cứu và tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đề tài, luận án đặt ra giả thuyết nghiên cứu tổng quát: *“Chất lượng và 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 tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long chỉ được bảo đảm và nâng cao khi thực thi đồng bộ các giải pháp hoàn thiện khung pháp lý kết hợp kiện toàn năng lực tư pháp phù hợp với bối cảnh kinh tế văn hóa xã hội đặc thù của địa phương.”*

Theo đó, các giả thuyết nghiên cứu cụ thể của luận án được đề xuất bao gồm:

Thứ nhất, các nghiên cứu hiện hành chưa hình thành một khung cơ sở lý thuyết chuyên biệt và toàn diện về hoạt động ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh; do đó, khái niệm này phải được hệ thống hóa dựa trên sự tích hợp ba yếu tố cốt lõi: bản chất quyền lực kiểm soát tư pháp của cấp phúc thẩm, tính tuân thủ nghiêm ngặt của pháp luật tố tụng dân sự và sự phức tạp của pháp luật nội dung về đất đai.

Thứ hai, 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: Hiệu quả ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh hiện

nay chưa đáp ứng triệt để yêu cầu thực tiễn do đó hoạt động này chỉ được nâng cao khi thiết lập một hệ thống giải pháp đồng bộ nhằm hoàn thiện thể chế pháp lý và nâng cao năng lực tư pháp dựa trên sự tương thích với bối cảnh mới cùng những đặc thù về lịch sử, kinh tế, và văn hóa xã hội của khu vực ĐBSCL.

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?”.*

Dựa trên câu hỏi nghiên cứu tổng quát, luận án đề xuất các câu hỏi nghiên cứu cụ thể như sau:

Câu hỏi 1: Những khoảng trống nghiên cứu nào cần được nhận diện và từ đó, cơ sở lý luận về ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh cần được hệ thống hóa dựa trên những yếu tố cốt lõi 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: Từ bối cảnh mới và những yếu tố đặc thù về kinh tế văn hóa xã hội của khu vực ĐBSCL, hệ thống quan điểm và giải pháp nào cần được thiết lập nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh?

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 đồng bằng sông Cửu Long ở Việt Nam*” không trùng lặp với các 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) ADPL 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) ADPL 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 PHÚC 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 PHÚC 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 TAND) 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 TAND 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. Xét về bản chất, đối tượng của các mâu thuẫn trong lĩnh vực đất đai tập trung chủ yếu vào quyền quản lý, quyền khai thác sử dụng cùng các lợi ích vật chất liên quan trực tiếp đến các quyền năng này. Đặc thù của loại hình tranh chấp này nằm ở chỗ đối tượng tranh chấp là một loại tài sản đặc định, vốn dĩ không thuộc quyền sở hữu riêng biệt của bất kỳ bên tranh chấp nào. Thay vào đó, theo quy định hiện hành, đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, trong đó Nhà nước đóng vai trò là đại diện chủ sở hữu để thực hiện các chức năng điều tiết và phân bổ..

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

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

Lịch sử hình thành và khai thác đất đai tại Việt Nam gắn liền với những biến động liên tục trong hệ thống chính sách và pháp luật qua các thời kỳ. Nguồn gốc đất đai thường rất đa dạng, phát sinh từ hoạt động khai hoang, tặng cho, thừa kế qua nhiều thế hệ hoặc được Nhà nước giao, cho thuê nhưng tình trạng hồ sơ pháp lý lại thiếu hụt hoặc không nhất quán. Việc xác định nguồn gốc và quá trình biến động sử dụng đất qua các mốc thời gian then chốt (trước năm 1980, giai đoạn

1980-1993, 1993-2013 và từ 2013 đến nay) là thách thức lớn nhất, đòi hỏi sự phối hợp thu thập minh chứng từ kho lưu trữ quốc gia, lời khai nhân chứng cùng các tư liệu cũ. Bởi đất đai không chỉ mang giá trị kinh tế mà còn hàm chứa ý nghĩa chính trị và xã hội sâu sắc, nên các tranh chấp liên quan luôn là vấn đề nhạy cảm. Thực tế này dễ bị các đối tượng xấu lợi dụng để kích động, tạo ra những điểm nóng gây mất ổn định trật tự chung.

- Tính chất gay gắt, phức tạp của tranh chấp

Tính chất gay gắt và phức tạp của các mâu thuẫn đất đai bắt nguồn từ việc loại tài sản này liên quan trực tiếp đến lợi ích thiết thân của mọi tầng lớp trong xã hội. Hệ quả của những tranh chấp này không chỉ giới hạn ở phạm vi cá nhân mà còn lan rộng tới các thành viên trong gia đình, dòng họ cùng toàn thể cộng đồng dân cư. Bên cạnh đó, các xung đột về đất đai còn phản ánh sự khác biệt trong phong tục, tập quán cũng như hành vi ứng xử đặc thù của từng nhóm người tại những vùng miền địa lý khác nhau. Chính vì vậy, tính chất của loại hình tranh chấp này thường mang sắc thái gay gắt hơn so với các quan hệ dân sự thông thường, gây tác động tiêu cực đến cả lợi ích của Nhà nước lẫn nhiều khía cạnh của đời sống kinh tế - xã hội. Những xung đột kéo dài thường dẫn đến sự căng thẳng về tâm lý, gây mất đoàn kết nội bộ và làm suy giảm sự ổn định trong nhân dân. Hơn nữa, thực trạng này còn cản trở việc thực thi triệt để các chủ trương của Đảng cùng chính sách pháp luật về đất đai, đồng thời tạo ra những rào cản và vướng mắc lớn cho quá trình giải quyết của các cơ quan chức năng.

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 điểm đặc thù mang tính duy nhất trong quan hệ pháp luật đất đai chính là việc người sử dụng đất hợp pháp, dù không nắm giữ quyền sở hữu, vẫn được thực thi quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất trong giới hạn pháp luật cho phép. Đặc quyền này thường được hiểu như một dạng “Quyền sở hữu hạn chế” mà Nhà nước, với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân, đã thiết lập và trao cho các chủ thể sử dụng. Chính vì tính chất đặc biệt này, việc vận dụng các quy tắc pháp lý cùng thẩm quyền giải quyết sẽ có sự phân hóa dựa trên mối tương quan giữa các bên tham gia tranh chấp. Chẳng hạn, khi các xung đột được đưa ra phân xử tại hệ thống Tòa án, các quy định thuộc lĩnh vực pháp luật Dân sự hoặc Kinh tế thường được ưu tiên áp dụng để làm căn cứ giải quyết. Ngược lại, đối với những vụ việc thuộc thẩm quyền xử lý của Ủy ban nhân dân, quá trình thực thi sẽ chủ yếu dựa trên nền tảng của pháp luật Đất đai cùng các quy định của Luật Hành chính hiện hành.

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

Các tranh chấp về QSDĐ hiếm khi xuất hiện như một quan hệ pháp lý độc lập mà thường tồn tại trong trạng thái đan xen và lồng ghép chặt chẽ với nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như dân sự, hôn nhân và gia đình, thừa kế hoặc hành chính. Trước hết, có thể nhận thấy sự giao thoa này qua các vụ việc đòi lại diện tích đất đã cho mượn hoặc cho ở nhờ, vốn mang bản chất của các giao dịch hợp đồng dân sự. Tiếp theo, các mâu thuẫn về đất đai cũng thường nảy sinh trong quá trình phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn, thuộc phạm vi điều chỉnh của luật hôn nhân và gia đình. Thêm vào đó, những bất đồng giữa các đồng thừa kế liên quan đến di sản là quyền sử dụng đất cũng là một dạng tranh chấp phổ biến thuộc lĩnh vực thừa kế. Cuối cùng, các vụ việc liên quan đến trình tự cấp hoặc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ lại mang đậm yếu tố của khiếu kiện hành chính. Chính sự phức tạp và đa dạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với người giải quyết tranh chấp trong việc trang bị hệ thống kiến thức pháp luật tổng hợp, đồng thời phải có khả năng vận dụng linh hoạt nhiều văn bản quy phạm pháp luật thuộc các chuyên ngành khác nhau để đưa ra phán quyết chính xác.

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:

Dựa trên tính chất pháp lý đặc thù của đất đai với tư cách là tài sản thuộc sở hữu toàn dân và căn cứ vào các quan hệ pháp luật phát sinh, chúng ta có thể phân loại tranh chấp đất đai thành các nhóm cụ thể sau đây:

Một là, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phát sinh trong quá trình các bên thực hiện các giao dịch dân sự. Nguyên nhân chủ yếu thường do việc chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện pháp lý, vi phạm các điều khoản đã cam kết hoặc không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Hiện nay, đây là loại tranh chấp chiếm số lượng lớn nhất và có diễn biến phức tạp nhất trong thực tiễn xét xử.

Hai là, tranh chấp về ranh giới giữa các thửa đất liền kề trong quá trình quản lý và sử dụng. Những mâu thuẫn này thường nảy sinh do các bên không thống nhất được mốc giới, một bên tự ý lấn chiếm khi thực hiện chuyển nhượng qua nhiều chủ, hoặc xuất phát từ những sai sót kỹ thuật của cơ quan chức năng trong quá trình đo đạc và cấp giấy chứng nhận.

Ba là, tranh chấp quyền sử dụng đất trong quan hệ thừa kế, nảy sinh khi người để lại di sản không có di chúc hoặc di chúc bị tuyên bố vô hiệu một phần hoặc toàn bộ. Khi các đồng thừa kế không thể tự thỏa thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất (có hoặc không có tài sản gắn liền trên đất), họ thường lựa chọn giải quyết thông qua con đường khởi kiện tại Tòa án.

Bốn là, tranh chấp quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn đối với những diện tích đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Nguồn gốc đất có thể do nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao, tặng cho hoặc khai hoang mà các bên không thể đạt được tiếng nói chung về việc phân chia tài sản chung này khi chấm dứt quan hệ hôn nhân.

Năm là, tranh chấp về việc đòi lại quyền sử dụng đất, thường phát sinh từ các quan hệ cho mượn, cho thuê hoặc cho ở nhờ trước đây nhưng nay bên đang chiếm hữu không tự nguyện trả lại. Ngoài ra, loại này còn bao gồm các trường hợp đòi lại đất cũ đã được Nhà nước chia cấp cho người khác theo các chính sách pháp luật qua các thời kỳ, hoặc đòi lại đất đã tặng cho vì nhiều lý do khác nhau.

Sáu là, tranh chấp ranh giới giữa các đơn vị hành chính từ cấp xã đến cấp tỉnh. Đây là những xung đột tại các khu vực có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế nhưng ranh giới phân định chưa rõ ràng, thực chất là sự tranh chấp về quyền quản lý giữa các chủ thể được Nhà nước giao nhiệm vụ quản lý đất đai tại địa phương.

Bảy là, tranh chấp do quyền sử dụng đất hợp pháp bị cản trở trên thực tế. Loại tranh chấp này xuất hiện khi một chủ thể đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện các quyền năng của mình do hành vi ngăn cản, gây khó khăn từ phía các cá nhân hoặc tổ chức khác.

Tám là, tranh chấp liên quan đến công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất. Mâu thuẫn thường xoay quanh mức giá bồi thường hoặc diện tích được xác nhận bồi thường mà người sử dụng đất cho rằng chưa thỏa đáng. Đây là mối quan hệ trực tiếp giữa đại diện chủ sở hữu Nhà nước với người sử dụng đất, vốn luôn mang tính chất gay gắt và điển hình.

Chín là, tranh chấp về mục đích sử dụng đất trong quá trình phân bổ và khai thác tư liệu sản xuất. Thực tế hiện nay ghi nhận nhiều xung đột giữa các phương thức sử dụng như: giữa trồng lúa với nuôi trồng thủy sản, giữa cây hàng năm với cây lâu năm, hoặc giữa đất nông nghiệp với đất thổ cư. Đây bản chất là tranh chấp về quy hoạch và mục đích sử dụng giữa người quản lý nhà nước và người trực tiếp 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 TAND cấp tỉnh”.

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

Trong tố tụng dân sự Việt Nam, xét xử phúc thẩm đóng vai trò là một chế định pháp lý then chốt nhằm hiện thực hóa nguyên tắc hai cấp xét xử. Bản chất của quy trình này không nhằm mục đích tái thẩm định toàn bộ vụ án từ giai đoạn khởi thủy, mà tập trung vào hoạt động của Tòa án cấp trên trực tiếp trong việc kiểm tra lại các phán quyết từ cấp sơ thẩm khi xuất hiện kháng cáo hoặc kháng nghị hợp lệ.

Dẫn chiếu theo Từ điển Luật học, thuật ngữ phúc thẩm được định nghĩa 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]. Đồng quan điểm này, giới nghiên cứu cũng xác lập các khái niệm tương đồng, trong đó nhấn mạnh 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].

Dựa trên các cách tiếp cận nêu trên, có thể đúc kết những thuộc tính cốt lõi của hoạt động xét xử phúc thẩm dân sự như sau:

Thứ nhất, về chủ thể tiến hành, thẩm quyền này thuộc về Tòa án có cấp bậc trực tiếp cao hơn so với cơ quan đã ban hành phán quyết tại giai đoạn sơ thẩm.

Thứ hai, về đối tượng xem xét, phúc thẩm tập trung vào các bản án hoặc quyết định sơ thẩm chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Đặc điểm này tạo nên ranh giới phân định rõ ràng với các thủ tục đặc biệt như giám đốc thẩm hay tái thẩm, vốn chỉ áp dụng cho các phán quyết đã có hiệu lực thi hành.

Thứ ba, về cơ sở phát sinh, tiến trình này chỉ được khởi động khi có đơn kháng cáo từ đương sự (hoặc người đại diện hợp pháp) hoặc văn bản kháng nghị từ phía Viện kiểm sát. Tòa án cấp trên không được phép tự ý rà soát lại phán quyết sơ thẩm nếu các chủ thể có quyền năng này không thực hiện yêu cầu.

Thứ tư, về phạm vi xem xét, thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm thường giới hạn trong nội dung bị kháng cáo hoặc kháng nghị. Tuy nhiên, nhằm bảo đảm tính khách quan và toàn diện của quá trình giải quyết vụ án, Tòa án vẫn có quyền mở rộng xem xét các phần liên quan khác dù chúng không bị khiếu nại hay phản đối.

Thứ năm, về mục đích, hoạt động này hướng tới việc kiểm định tính hợp pháp (mức độ tuân thủ các quy tắc tố tụng và nội dung luật định) cùng tính có căn cứ (mối liên hệ giữa nhận định của Tòa án với sự thật khách quan của vụ việc). Thông qua đó, cấp phúc thẩm thực hiện chức năng sửa chữa các sai sót từ cấp dưới, góp phần bảo vệ công lý cũng như quyền lợi chính đáng của các bên đương sự.

- Về thẩm quyền của TAND cấp tỉnh trong việc xét xử phúc thẩm

Thẩm quyền của Tòa án được xác định là một phạm trù pháp lý nhằm thiết lập giới hạn quyền hạn của một cơ quan xét xử cụ thể trong quá trình giải quyết vụ việc. Chiều theo Luật Tổ chức Tòa án nhân dân 2014 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, TAND cấp tỉnh nắm giữ chức năng xét xử phúc thẩm đối với những phán quyết sơ thẩm từ TAND cấp huyện (nay là cấp khu vực) chưa phát sinh hiệu lực pháp luật nhưng bị kháng cáo hoặc kháng nghị theo quy định tại Khoản 1 Điều 37 Luật Tổ chức TAND 2014.

Như vậy, trong bối cảnh giải quyết các tranh chấp QSDĐ, TAND cấp tỉnh đóng vai trò là cấp xét xử phúc thẩm đối với các bản án hoặc quyết định do TAND cấp huyện (bao gồm quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) đã thực hiện xét xử tại giai đoạn sơ thẩm. Đây là lộ trình tố tụng phổ biến nhất, đồng thời chiếm tỷ trọng áp đảo trong thực tiễn giải quyết các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai.

Dựa trên việc phân tích các yếu tố cấu thành, có thể xác lập một định nghĩa khoa học và toàn diện về hoạt động này 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 đặc thù trong tố tụng dân sự. Tại giai đoạn này, TAND cấp tỉnh vận dụng quyền năng tư pháp để kiểm tra lại tính hợp pháp cũng như tính có căn cứ của các phán quyết sơ thẩm chưa có hiệu lực từ TAND cấp dưới về việc giải quyết các mâu thuẫn pháp lý phát sinh trong quá trình xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất*

của các chủ thể. Tiến trình này được khởi động dựa trên đơn kháng cáo của đương sự hoặc quyết định kháng nghị từ Viện kiểm sát nhân dân. Hoạt động xét xử phải tuân thủ chặt chẽ trình tự và thủ tục do pháp luật tổ tụng dân sự quy định, hướng tới mục tiêu sửa chữa các sai sót ở cấp sơ thẩm, bảo vệ quyền lợi chính đáng của các bên cùng lợi ích Nhà nước, đồng thời duy trì sự ổn định cho các quan hệ đất đai trong đời sống xã hội.

Nội dung của khái niệm nêu trên bao hàm các thành tố cốt lõi sau đây:

Thứ nhất, xét về chủ thể tiến hành, thẩm quyền duy nhất thuộc về TAND cấp tỉnh. Đặc điểm này thể hiện sự phân định thẩm quyền theo cấp xét xử trong hệ thống tư pháp, khẳng định vị thế của TAND cấp tỉnh khi vừa đảm nhiệm vai trò sơ thẩm đối với một số vụ việc nhất định, vừa đóng vai trò là cấp phúc thẩm đối với các phán quyết từ TAND cấp huyện.

Thứ hai, xét về đối tượng tác động, hoạt động này hướng trực tiếp vào các bản án hoặc quyết định sơ thẩm về tranh chấp QSDĐ của TAND cấp huyện (nay là TAND cấp khu vực) chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Trong khi đó, đối tượng gián tiếp chính là nội dung cốt lõi của các mâu thuẫn về quyền sử dụng đất đã được giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm.

Thứ ba, xét về bản chất pháp lý, đây là một giai đoạn không thể tách rời của tổ tụng dân sự, được điều chỉnh trực tiếp bởi hệ thống quy phạm của **BLTTDS**. Quy trình này không tồn tại độc lập mà là một mắt xích mật thiết trong toàn bộ trình tự giải quyết vụ án. Tính “đặc thù” của giai đoạn này thể hiện ở việc đòi hỏi Thẩm phán và Hội đồng xét xử phải vận dụng một cách phức hợp, sâu sắc hệ thống pháp luật đất đai qua nhiều thời kỳ lịch sử khác nhau bên cạnh các quy định tổ tụng chung.

Thứ tư, xét về nội dung hoạt động, trọng tâm là việc thẩm định lại tính hợp pháp cùng tính có căn cứ của phán quyết sơ thẩm:

- Tính hợp pháp tập trung vào việc kiểm tra xem Tòa án cấp dưới có tuân thủ nghiêm ngặt các quy định tổ tụng về thụ lý, thu thập chứng cứ hay thành phần hội đồng xét xử hay không, đồng thời đánh giá việc áp dụng pháp luật nội dung như Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự và Luật Hôn nhân và gia đình đã chính xác chưa.

- Tính có căn cứ đòi hỏi việc xem xét mức độ tương thích giữa các nhận định trong bản án sơ thẩm với hệ thống tài liệu, chứng cứ thực tế có trong hồ sơ. Đối với các vụ án đất đai, đây là yêu cầu cực kỳ nan giải, buộc cấp phúc thẩm phải đánh giá lại toàn diện nguồn gốc, quá trình khai thác đất cũng như giá trị pháp lý của các tư liệu liên quan.

Thứ năm, xét về mục đích, hoạt động xét xử phúc thẩm các tranh chấp QSDĐ hướng tới nhiều tầng bậc ý nghĩa:

- Mục đích trực tiếp: Thực hiện việc sửa chữa và khắc phục kịp thời các sai sót của cấp sơ thẩm, nhằm bảo đảm phán quyết cuối cùng của Tòa án đạt được sự chuẩn xác và có sức thuyết phục cao.

- Mục đích sâu xa: Thiết lập cơ chế bảo vệ quyền lợi chính đáng cho các chủ thể trong quan hệ đất đai, đồng thời bảo toàn lợi ích của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân.

- Mục đích xã hội: Góp phần duy trì sự ổn định của các quan hệ đất đai vốn là nền tảng cho nhiều quan hệ xã hội khác, qua đó tăng cường pháp chế và củng cố niềm tin của cộng đồng vào hệ thống 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

Hệ thống pháp luật đóng vai trò là một trong những loại hình quy phạm xã hội trọng yếu với phạm vi điều chỉnh rộng lớn do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Những quy tắc xử sự chung này không chỉ phản ánh ý chí của đại đa số các chủ thể trong xã hội thông qua sự điều tiết của Nhà nước mà còn được triển khai vào thực tiễn đời sống bởi các cơ quan chuyên trách. Trong bối cảnh đó, pháp luật về xét xử nói chung và trình tự phúc thẩm nói riêng đối với các tranh chấp QSDĐ được xác lập nhằm điều chỉnh các nhóm quan hệ pháp luật đặc thù. Trước hết, hệ thống này quy định về quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai. Tiếp theo, các quy phạm này xác định quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong quá trình xét xử phúc thẩm tại TAND cấp tỉnh. Cuối cùng, pháp luật thiết lập các trình tự, thủ tục chặt chẽ để thực hiện việc xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của cơ quan tòa án cấp này.

Áp dụng pháp luật (ADPL) được hiểu là một hình thức thực hiện pháp luật do các chủ thể có thẩm quyền tiến hành nhằm chuyển hóa ý chí của Nhà nước đã được luật hóa thành các hành vi cụ thể theo trình tự quy định. Hoạt động này hướng tới việc ban hành các quyết định quản lý nhà nước để làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt các sự kiện pháp lý nhất định. Thông thường, quá trình này do cơ quan nhà nước hoặc cá nhân được ủy quyền thực hiện trên cơ sở các quy định hiện hành nhằm tác động đến một quan hệ pháp luật cụ thể. Do đó, hoạt động ADPL mang tính quyền lực đơn phương của Nhà nước và luôn gắn liền với một tình huống pháp lý xác định.

Xét về bản chất, ADPL vừa là hình thức thực hiện pháp luật, vừa đóng vai trò là một giai đoạn đặc thù trong tiến trình đưa pháp luật vào đời sống. Mục tiêu trực tiếp của hoạt động này là bảo đảm cho các quy phạm pháp luật (QPPL) được thực thi trên thực tế, bởi nếu thiếu đi sự bảo đảm này, các quy phạm sẽ khó phát huy được hiệu lực đối với các chủ thể pháp lý. Thực tiễn cho thấy trong nhiều trường hợp, nếu không có sự can thiệp từ phía cơ quan công quyền, các quy định pháp lý sẽ không được thực hiện hoặc thực hiện thiếu chuẩn xác. Như vậy, ADPL chính là việc cơ quan hoặc cá nhân có thẩm quyền căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ để ban hành quyết định cá biệt nhằm xác lập các hệ quả pháp lý cụ thể, mà bản án của Hội đồng xét xử chính là một biểu hiện điển hình của hình thức này [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 ủy 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.

Hoạt động xét xử phúc thẩm được xác lập như một trong những phương diện thực thi thẩm quyền trọng yếu của TAND cấp tỉnh. Khi tiến hành giải quyết các vụ án tranh chấp QSDĐ tại giai đoạn này, TAND cấp tỉnh được giao quyền hạn xem xét, đánh giá và đưa ra nhận định đối với các nội dung kháng cáo, kháng nghị; đồng thời rà soát lại toàn bộ tình tiết khách quan, căn cứ ADPL cùng quá trình giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm. Trên cơ sở đó, TAND cấp tỉnh có quyền quyết định chấp nhận hoặc bác bỏ các yêu cầu kháng cáo, kháng nghị; thực hiện việc giữ nguyên, hủy bỏ hoặc sửa đổi các phán quyết sơ thẩm; bảo vệ những quyết định đã được tuyên đúng quy định pháp luật; khắc phục kịp thời các sai phạm và thực thi các quyền năng pháp lý khác theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên, có thể khái quát thành định nghĩa khoa học 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 thực thi quyền lực nhà nước, do Hội đồng xét xử thực hiện nhằm đánh giá lại hệ thống chứng cứ cùng tính hợp pháp của các phán quyết sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị. Quá trình này tập*

trung vào việc lựa chọn và cụ thể hóa các quy phạm pháp luật tương ứng để vận dụng vào tình huống thực tế, từ đó ban hành phán quyết phúc thẩm phù hợp. Thông qua hoạt động này, cấp phúc thẩm thực hiện chức năng điều chỉnh những thiếu sót của cấp dưới hoặc duy trì các phán quyết chính xác nhằm giải quyết triệt để những xung đột về lợi ích đất đai giữa các bên đương sự.

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

Dựa trên các khái niệm đã xác lập, hoạt động ADPL trong quá trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh sở hữu những đặc trưng tiêu biểu sau:

Thứ nhất, hoạt động ADPL mang tính quyền lực nhà nước gắn liền với mục tiêu rà soát, kiểm soát và khắc phục triệt để các sai phạm từ cấp sơ thẩm. Mặc dù được thực hiện bởi TAND cấp tỉnh với đầy đủ quyền năng pháp lý, nhưng khác với giai đoạn giải quyết ban đầu, tiến trình ADPL tại đây mang tính chất phái sinh, chỉ được kích hoạt khi có đơn kháng cáo của đương sự hoặc quyết định kháng nghị từ Viện kiểm sát. Ở giai đoạn này, Tòa án vận dụng quyền tư pháp không chỉ nhằm phân xử trực tiếp các mâu thuẫn đất đai mà còn để đưa ra nhận định về tính hợp pháp và tính có căn cứ của phán quyết cấp dưới thông qua các hình thức giữ nguyên, sửa đổi hoặc hủy bỏ bản án. Đặc điểm này biến hoạt động ADPL thành một cơ chế kiểm soát sai sót tinh vi, trong đó Hội đồng xét xử có thẩm quyền đánh giá lại toàn diện hồ sơ, đồng thời thu thập và thẩm định các chứng cứ bổ sung. Bên cạnh đó, sự hiện diện của Viện kiểm sát với chức năng kiểm sát việc tuân thủ pháp luật đã củng cố tính chặt chẽ cho cơ chế này. Thông qua các phán quyết và việc vận dụng án lệ, hoạt động của Tòa án cấp tỉnh còn góp phần chuẩn hóa các quy phạm, tạo ra những tiền lệ thực tiễn có giá trị định hướng cho hệ thống Tòa án cấp dưới.

Thứ hai, quá trình ADPL mang tính phức hợp khi đòi hỏi sự kết hợp chặt chẽ giữa việc tuân thủ pháp luật hình thức và vận dụng pháp luật nội dung. Xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất là một tiến trình kép, nơi luật tố tụng và luật nội dung luôn đan xen khăng khít. Về phương diện hình thức, do các quyết định ADPL trực tiếp tác động đến những tài sản giá trị lớn và quyền lợi

thiết thân của nhiều chủ thể, quy trình này phải tuân thủ tuyệt đối các định biên của BLTTDS. Các giới hạn đó bao gồm việc giữ đúng phạm vi xét xử phúc thẩm, trình tự công khai chứng cứ và bảo đảm nguyên tắc tranh tụng, bởi lẽ bất kỳ vi phạm tố tụng nào cũng có thể làm vô hiệu hóa giá trị của phán quyết. Song song đó, về phương diện nội dung, Tòa án phải xử lý một hệ thống quy phạm đa tầng. Thẩm phán cần có tư duy biện chứng để vận dụng linh hoạt sự giao thoa giữa Luật Đất đai qua các thời kỳ, Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình cùng các văn bản hướng dẫn liên quan. Việc thiếu hụt kỹ năng trong áp dụng luật hình thức hay luật nội dung đều dẫn tới những phán quyết phiến diện, không bảo đảm tính công bằng.

Thứ ba, hoạt động ADPL mang tính cá biệt hóa cao độ nhằm giải quyết tính chất lịch sử và sự chuyên biệt của từng vụ việc cụ thể. Đất đai là loại tư liệu sản xuất đặc biệt, chịu ảnh hưởng bởi sự biến động không ngừng của các chính sách quản lý nhà nước qua nhiều giai đoạn. Thêm vào đó, tranh chấp quyền sử dụng đất thường lồng ghép các quan hệ xã hội phức tạp, từ mâu thuẫn nội bộ gia tộc đến các giao dịch dân sự dựa trên sự tin cậy cá nhân. Do đó, việc ADPL không thể thực hiện theo các khuôn mẫu lý thuyết thuần túy mà phải căn cứ vào bản chất của từng hồ sơ để cá biệt hóa quy phạm. Quá trình này buộc Tòa án phải nhận diện chính xác nguồn gốc xác lập, diễn biến quản lý và thực trạng sử dụng đất thực tế. Sự cá biệt hóa còn thể hiện qua việc đối chiếu tính hợp pháp của các quyết định hành chính, điển hình là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Thông qua kỹ thuật pháp lý này, Tòa án ban hành phán quyết mang tính duy nhất cho mỗi sự kiện pháp lý, bảo đảm sự hài hòa giữa khuôn khổ pháp luật với sự thật khách quan và các yếu tố tập quán tại địa phương.

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

Thứ nhất, hỗ trợ bảo vệ tối đa quyền lợi chính đáng cho các chủ thể tham gia tranh chấp. Do quyền sử dụng đất thường là tài sản có giá trị đặc biệt lớn, gắn liền với kế sinh nhai và sự ổn định cư trú của người dân, việc ADPL chính xác tại cấp phúc thẩm đóng vai trò phục hồi các quyền năng bị xâm phạm ở giai đoạn

trước đó. Điều này giúp giảm thiểu tối đa tình trạng oan sai, ngăn ngừa thiệt hại vật chất và bảo đảm nguyên tắc bình đẳng pháp lý. Ví dụ, trong trường hợp cấp sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu do thiếu thủ tục công chứng, nhưng tại thời điểm xác lập, pháp luật chưa bắt buộc điều kiện này, Hội đồng xét xử phúc thẩm khi vận dụng đúng quy định tương ứng với thời điểm giao kết sẽ bảo vệ được quyền lợi hợp pháp của bên mua.

Thứ hai, đóng vai trò là công cụ kiểm soát và chấn chỉnh các sai sót nghiệp vụ của cấp sơ thẩm. Các khiếm khuyết trong phán quyết sơ thẩm thường bắt nguồn từ việc xác định sai lệch quan hệ tranh chấp, vận dụng điều luật đã lỗi thời hoặc giải thích nội dung không sát với bản chất vụ việc. Tại đây, ADPL vận hành như một “cơ chế tự kiểm soát” trong hệ thống tư pháp, ngăn chặn các bản án sai lầm phát sinh hiệu lực thi hành, từ đó chuẩn hóa chất lượng xét xử của toàn hệ thống Tòa án.

Thứ ba, thúc đẩy sự thống nhất trong cách hiểu và thực thi các quy định pháp luật. Tại Việt Nam, các tranh chấp đất đai thường chịu sự điều phối đan xen của nhiều đạo luật như Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở hay Luật Hôn nhân và Gia đình. Sự thiếu đồng bộ giữa các văn bản này đôi khi dẫn đến những cách diễn giải khác nhau ở các địa phương. Vì vậy, hoạt động ADPL của TAND cấp tỉnh giúp đưa ra những cách hiểu thống nhất, đặc biệt đối với các quy phạm còn chưa rõ ràng, đồng thời tạo lập những “tiền lệ thực tiễn” quan trọng cho các Tòa án cấp dưới học tập.

Thứ tư, củng cố và bảo đảm các nguyên tắc của pháp chế xã hội chủ nghĩa. Hoạt động này thực hiện chức năng giám sát việc tuân thủ pháp luật của cấp sơ thẩm, bảo đảm rằng mọi phán quyết đều dựa trên nền tảng quy định hiện hành một cách minh bạch và khách quan. Việc thượng tôn pháp luật trong xét xử phúc thẩm giúp loại bỏ các yếu tố cảm tính hoặc những áp lực ngoài tổ tụng, bảo đảm mỗi bản án đều có cơ sở pháp lý vững chắc.

Thứ năm, cung cấp cơ sở thực tiễn để kiến nghị hoàn thiện hệ thống pháp luật. Thông qua thực tiễn ADPL, những kẽ hở, mâu thuẫn hoặc điểm mù của luật pháp sẽ lộ diện, tạo tiền đề cho các đề xuất sửa đổi, bổ sung sát với thực tế. Điển hình như các vụ việc liên quan đến đất khai hoang hoặc đất chưa có giấy

chúng nhận nhưng được sử dụng ổn định, buộc cấp phúc thẩm phải phối hợp nhuần nhuyễn giữa quy định hiện hành và các hướng dẫn từ án lệ để tìm ra giải pháp tối ưu.

Thứ sáu, góp phần duy trì trật tự và sự ổn định bền vững của đời sống xã hội. Các mâu thuẫn đất đai nếu không được xử lý dứt điểm sẽ dễ dẫn đến khiếu kiện kéo dài, gây rạn nứt đoàn kết cộng đồng. Việc ADPL nghiêm minh tại cấp phúc thẩm giúp phân xử công bằng, giảm áp lực khiếu nại vượt cấp và ngăn chặn các xung đột tiềm tàng, từ đó củng cố niềm tin của nhân dân vào nền tư pháp nước nhà.

Tóm lại, ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đóng vai trò then chốt trong việc thực thi công lý, bảo vệ quyền lợi các bên và thống nhất thực tiễn xét xử. Trong bối cảnh các quan hệ đất đai ngày càng phức tạp, giai đoạn phúc thẩm không chỉ đơn thuần là bước “chữa lỗi” cho cấp sơ thẩm, mà còn là “chốt chặn” quan trọng bảo đảm tính ổn định của hệ thống pháp quyền và niềm tin của xã hội.

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

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: Xem xét, phân tích và thẩm định hệ thống tình tiết, tư liệu cùng chứng cứ liên quan đến vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Đây là bước khởi đầu mang tính chất quyết định, tạo lập nền tảng vững chắc cho việc vận dụng pháp luật chính xác trong quá trình xét xử phúc thẩm tại TAND cấp tỉnh đối với các phán quyết bị kháng cáo hoặc kháng nghị. Nếu hoạt động đối chiếu và đánh giá chứng cứ thiếu đi sự toàn diện, khách quan hay cẩn trọng, Hội đồng xét xử rất dễ rơi vào sai lầm khi ban hành các quyết định tố tụng. Chiếu theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, việc nghiên cứu hồ sơ là

nhệm vụ bắt buộc và không thể tách rời đối với Thẩm phán trước khi tiến hành giải quyết các mâu thuẫn về QSDĐ.

Trong quá trình này, Thẩm phán cần xác lập phương pháp tiếp cận khoa học để nắm bắt trọn vẹn các nội dung cốt lõi của vụ án. Việc không xác định đúng trọng tâm hay yêu cầu căn bản sẽ khiến người cầm cân nảy mực mất đi phương hướng đúng đắn trong việc thẩm định chứng cứ, dẫn đến tình trạng các thông tin thu thập được trở nên rời rạc, thiếu tính kết nối thống nhất. Ngược lại, một phương pháp nghiên cứu chuẩn xác sẽ giúp Thẩm phán dễ dàng nhận diện các tình tiết then chốt thông qua hồ sơ vụ án. Từ đó, công tác phân loại và đánh giá các tầng nấc chứng cứ như chứng cứ trực tiếp, gián tiếp, chứng cứ mang tính quyết định hay các tư liệu bổ trợ sẽ trở nên thuận lợi và hiệu quả hơn. Thông thường, trình tự nghiên cứu hồ sơ trong các vụ án tranh chấp đất đai nên được bắt đầu từ yêu cầu khởi kiện và hệ thống chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp. Dựa trên các yêu cầu cụ thể và tài liệu kèm theo, Tòa án sẽ xác định rõ phạm vi khởi kiện, độ tin cậy của chứng cứ, những thiếu sót về mặt hồ sơ cũng như giá trị chứng minh của từng tư liệu. Đồng thời, việc xem xét lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các nhân chứng từ cả hai phía là vô cùng cần thiết. Tương tự, công tác thẩm định tài liệu từ phía bị đơn nhằm làm sáng tỏ các lý lẽ phản bác, đánh giá xem sự đối kháng đối với yêu cầu của nguyên đơn có đủ cơ sở pháp lý hay không. Quá trình này cũng giúp Thẩm phán cân nhắc mức độ xác thực của chứng cứ do bị đơn xuất trình và quyết định việc có cần thiết phải thu thập thêm các minh chứng mới hay không. Việc nghiên cứu hồ sơ một cách kỹ lưỡng không chỉ củng cố sự tự tin và thể chủ động cho Thẩm phán mà còn trực tiếp nâng cao chất lượng và hiệu lực của hoạt động áp dụng pháp luật trên thực tế.

(2) *Giai đoạn thứ hai:* Xác định và lựa chọn quy phạm pháp luật tương ứng với nội dung cần giải quyết trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Hoạt động tìm kiếm và lựa chọn quy phạm pháp luật thực chất là quá trình đối chiếu các tình tiết thực tế của vụ việc với hệ thống quy định hiện hành để tìm ra cơ chế điều chỉnh phù hợp. Trong bước này, Thẩm phán phải trả lời các câu hỏi then chốt: Có sự hiện diện của quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ này hay không? Văn bản đó còn giá trị thi hành hay đã hết hiệu lực? Trong trường hợp

chưa có quy định trực tiếp, liệu có thể vận dụng các quy phạm tương tự để giải quyết hay không? Đối với công tác xét xử của Tòa án nói chung và giải quyết tranh chấp QSDĐ nói riêng, việc xác định đúng căn cứ pháp lý là giai đoạn bắt buộc, đóng vai trò quyết định đến tính hợp pháp và chuẩn xác của các phán quyết khi ban hành.

Hiện nay, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực quản lý đất đai vô cùng đồ sộ nhằm đáp ứng yêu cầu biến động của thực tiễn. Do đó, người cầm cân nảy mực cần không ngừng tích lũy và cập nhật các đạo luật về đất đai cùng những văn bản liên quan để phục vụ hiệu quả cho công tác tra cứu và áp dụng. Việc tìm kiếm quy phạm trong lĩnh vực này thường không đơn giản bởi số lượng văn bản lớn và tính chất phức tạp của các quy định chằng chéo. Thẩm phán không chỉ dựa vào các tài liệu do đương sự cung cấp mà phải chủ động nghiên cứu mở rộng sang các nguồn luật khác; đồng thời kiểm tra kỹ lưỡng tình trạng pháp lý của văn bản như đã bị sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ hay chưa. Đặc biệt, nếu tiếp cận các bản sao, việc đối soát với văn bản gốc là yêu cầu tối quan trọng để bảo đảm tính xác thực khi vận dụng. Bước tiếp theo không thể bỏ qua là nghiên cứu chuyên sâu nội dung của quy phạm đã lựa chọn để giải quyết vụ án. Việc xác định chính xác và phù hợp các quy tắc pháp lý khi xử lý tranh chấp đất đai là nhiệm vụ trọng tâm của Thẩm phán để đưa ra những bản án công tâm. Kỹ năng này phải được rèn luyện và đúc kết thành nghiệp vụ tinh thông thông qua quá trình ADPL từ thực tiễn. Chính sự nhạy bén và trình độ chuyên môn cao sẽ giúp Thẩm phán nhận diện nhanh chóng quy phạm nào cần được xem xét và nghiên cứu. Cấp độ kỹ năng nghề nghiệp càng cao thì việc lựa chọn căn cứ pháp lý càng trở nên chính xác và hiệu quả, giúp rút ngắn thời gian giải quyết vụ án mà vẫn đảm bảo chất lượng tư pháp.

(3) Giai đoạn thứ ba: Ban hành văn bản ADPL.

Việc ban hành văn bản áp dụng pháp luật trong tiến trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh thực chất là quá trình ra bản án hoặc các quyết định nhằm giữ nguyên, hủy bỏ hoặc sửa đổi phán quyết sơ thẩm. Hoạt động này hướng tới mục tiêu bảo vệ những bản án đã được giải quyết đúng quy định, đồng thời sửa chữa các thiếu sót và thực thi đầy đủ

các quyền năng pháp lý khác đối với phán quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Các văn bản này được Hội đồng xét xử xác lập sau một quy trình nghiêm ngặt từ điều tra, xác minh đến đối chiếu hệ thống tư liệu trong hồ sơ, kết hợp với kết quả thẩm tra và tranh luận công khai tại phiên tòa. Phán quyết cuối cùng mang giá trị phân xử cao nhất, thể hiện sự nhận định toàn diện về nội dung kháng cáo, kháng nghị cũng như các tình tiết khách quan và căn cứ pháp lý mà cấp sơ thẩm đã vận dụng, từ đó đưa ra kết luận chấp nhận hay bác bỏ các yêu cầu của đương sự hoặc Viện kiểm sát.

Bản án và quyết định phúc thẩm đối với tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh đòi hỏi sự khách quan, tính nghiêm minh và phải dựa trên nền tảng pháp luật chặt chẽ. Tuy nhiên, văn bản này cũng cần dung hòa được yếu tố lý và tình để đạt được sức thuyết phục đối với các bên liên quan, đồng thời hình thức và nội dung phải tuân thủ tuyệt đối các quy định tổ tụng hiện hành. Ngôn ngữ được sử dụng trong lập luận, phân tích và đánh giá cần sự trong sáng, logic và mạch lạc. Có thể khẳng định rằng, chất lượng của các văn bản này chính là thước đo trọng yếu để định mức độ hiệu quả của hoạt động áp dụng pháp luật trong công tác xét xử, đồng thời phản ánh rõ nét năng lực tư duy và trình độ chuyên môn nghiệp vụ của Thẩm phán.

(4) Giai đoạn thứ tư: Tổ chức thực hiện văn bản (quyết định, bản án) ADPL

Đây là bước hoàn tất trong tiến trình áp dụng pháp luật, nơi các phán quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh được đưa vào đời sống thực tế. Để đạt được hiệu quả tối ưu, cơ quan tòa án cần thiết lập sự phối hợp chặt chẽ với hệ thống cơ quan thi hành án dân sự nhằm hiện thực hóa các nội dung phân xử về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo quy định tại Điều 308 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015, kết quả xét xử của Hội đồng phúc thẩm đối với các vụ việc về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thể dẫn đến các hệ quả pháp lý sau: Thứ nhất, quyết định giữ nguyên phán quyết của cấp sơ thẩm; Thứ hai, thực hiện việc sửa đổi các nội dung của bản án sơ thẩm; Thứ ba, tuyên hủy toàn bộ hoặc một phần bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp dưới tiến hành giải quyết lại theo trình tự ban đầu; Thứ tư, hủy bỏ bản án sơ thẩm đồng thời đình chỉ việc giải quyết vụ án; Thứ năm,

đưa ra quyết định đình chỉ quá trình xét xử phúc thẩm; Thứ sáu, tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án trong trường hợp Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có văn bản kiến nghị cơ quan có thẩm quyền rà soát, điều chỉnh các văn bản quy phạm pháp luật có dấu hiệu trái với Hiến pháp hoặc các văn bản quy phạm cấp trên, và việc tạm dừng này kéo dài cho đến khi nhận được kết quả xử lý chính thức.

Tiếp đó, thực hiện theo Điều 315 BLTTDS 2015, Tòa án nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi bản án hoặc quyết định phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành đến các chủ thể liên quan. Các đơn vị tiếp nhận bao gồm Tòa án nhân dân cấp huyện (nay là Tòa án nhân dân khu vực), Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, cùng các đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc người đại diện của họ. Đặc biệt, đối với các phán quyết liên quan đến trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, Tòa án nhân dân cấp tỉnh phải chuyển văn bản tới cơ quan quản lý nhà nước chuyên trách về bồi thường nhà nước để đảm bảo tính thực thi đồng bộ.

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

Quá trình vận dụng các quy tắc pháp lý nhằm xác định thẩm quyền và các điều kiện thụ lý vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là một bước đệm quan trọng. Dựa trên các căn cứ tại Điều 33, Điều 37 và hệ thống quy định từ Điều 273 đến Điều 280 của BLTTDS 2015, kết hợp cùng các quy định liên quan của Luật Đất đai 2024, nội dung này tập trung vào việc kiểm tra tính hợp thức của kháng cáo và kháng nghị. Cụ thể, cơ quan tòa án cần rà soát kỹ lưỡng về thời hạn thực hiện, tư cách chủ thể, hình thức văn bản cũng như nội dung yêu cầu; đồng thời đối chiếu thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân (TAND) cấp tỉnh theo phạm vi lãnh thổ và loại việc tranh chấp. Việc tuân thủ nghiêm ngặt các bước này giúp bảo đảm vụ án được thụ lý đúng cấp thẩm quyền, từ đó phòng tránh những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng vốn là nguyên nhân dẫn đến việc hủy án sau này.

Chiều theo trình tự được thiết lập tại BLTTDS 2015, sau khi đơn kháng cáo được xác nhận là hợp lệ, TAND cấp huyện có trách nhiệm thông báo để người kháng cáo thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Trong thời hạn 10 ngày kể từ lúc nhận được thông báo này, chủ thể kháng cáo phải hoàn tất việc nộp tiền và gửi lại biên lai cho cơ quan tòa án theo đúng tinh thần của Điều 276 BLTTDS 2015. Ngay khi biên lai tạm ứng án phí được xuất trình, TAND cấp tỉnh sẽ chính thức thụ lý vụ án tranh chấp đất đai và phát hành văn bản thông báo cho các đương sự liên quan về việc kháng cáo đã được chấp thuận. Tiếp nối lộ trình này, Điều 286 BLTTDS 2015 quy định rõ trong khoảng thời gian 2 tháng, Tòa án phải ban hành quyết định đưa vụ việc ra xét xử, trừ trường hợp có căn cứ để tạm đình chỉ hoặc đình chỉ giải quyết. Cuối cùng, trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử, phiên tòa phúc thẩm phải được tiến hành theo đúng quy định.

Trình tự tổ chức phiên tòa phúc thẩm nhằm giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh được thực hiện qua các bước cụ thể như sau:

Thứ nhất, giai đoạn chuẩn bị và bắt đầu phiên tòa phúc thẩm. Các thủ tục khai mạc được tiến hành dựa trên các quy định từ Điều 237 đến Điều 242 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015. Sau khi hoàn tất phần thủ tục bắt đầu, một thành viên trong Hội đồng xét xử sẽ thực hiện việc công bố tóm tắt nội dung vụ việc, các quyết định tại bản án sơ thẩm cũng như phạm vi kháng cáo. Kế tiếp, Tòa án sẽ tiến hành hỏi ý kiến về việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn hoặc khả năng thỏa thuận giữa các đương sự theo Điều 298 BLTTDS năm 2015. Trường hợp các bên đạt được thống nhất về phương án giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sẽ ra phán quyết công nhận sự thỏa thuận đó và sửa bản án sơ thẩm tương ứng theo Điều 300 BLTTDS 2015. Ngược lại, nếu không đạt được tiếng nói chung, phiên tòa sẽ tiếp tục chuyển sang phần tranh tụng.

Thứ hai, nội dung tranh tụng tại phiên tòa. Phần này tập trung vào việc trình bày nội dung kháng cáo, thực hiện thủ tục hỏi và đối đáp công khai. Về việc trình bày nội dung kháng cáo, người bảo vệ quyền lợi của bên kháng cáo sẽ phát biểu

trước, sau đó người kháng cáo có quyền trình bày bổ sung. Trong tình huống tất cả các bên đương sự đều thực hiện quyền kháng cáo, thứ tự trình bày sẽ ưu tiên từ nguyên đơn đến bị đơn và cuối cùng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, việc thẩm tra các tài liệu, xem xét chứng cứ và vật chứng tại phiên tòa phúc thẩm được thực hiện tương tự như quy trình tại cấp sơ thẩm, căn cứ theo Điều 287 và Điều 303 BLTTDS 2015. Về phần tranh luận, các luật sư hoặc người bảo vệ quyền lợi hợp pháp sẽ tiến hành tranh luận và đối đáp, trong khi các đương sự có quyền phát biểu ý kiến bổ trợ. Để làm rõ các căn cứ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử có quyền yêu cầu các bên tranh luận sâu hơn về những tình tiết cụ thể. Theo khoản 2 Điều 305 BLTTDS 2015, trình tự này bắt đầu từ bên kháng cáo và kết thúc bằng phần đối đáp của các đương sự khác.

Thứ ba, quy trình nghị án và tuyên án. Sau khi kết thúc tranh luận, Hội đồng xét xử sẽ tiến hành nghị án dựa trên hệ thống chứng cứ, diễn biến tại phiên tòa hoặc vận dụng các án lệ và tập quán pháp lý phù hợp. Đối với những vụ án đất đai có tính chất phức tạp, thời gian nghị án có thể kéo dài nhưng không được quá 05 ngày làm việc kể từ khi kết thúc tranh luận, theo quy định tại Điều 264 BLTTDS 2015. Ngoài ra, quá trình xét xử có thể xuất hiện các tình huống tạm ngừng hoặc hoãn phiên tòa:

- Việc tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm theo Điều 304 BLTTDS 2015 thường nảy sinh khi có sự kiện bất khả kháng về sức khỏe của người tiến hành hoặc tham gia tố tụng mà không có người thay thế; khi cần xác minh, bổ sung tài liệu chứng cứ cấp bách; chờ kết quả giám định hoặc khi các đương sự thống nhất tạm dừng để tự hòa giải. Thời gian tạm ngừng này tối đa là 01 tháng theo quy định tại Điều 259 BLTTDS 2015.

- Việc hoãn phiên tòa phúc thẩm được thực hiện theo Điều 296 BLTTDS 2015 trong các trường hợp như: Kiểm sát viên kháng nghị vắng mặt; người kháng cáo hoặc người có quyền lợi liên quan vắng mặt lần đầu khi được triệu tập hợp lệ hoặc do trở ngại khách quan không thể có mặt. Thời hạn hoãn phiên tòa cũng được giới hạn tối đa không quá 01 tháng.

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

Dựa trên các quy định tại Điều 308 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, hoạt động xét xử phúc thẩm hướng tới việc xác lập giá trị pháp lý cuối cùng cho các phán quyết, từ đó bảo toàn quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Tùy thuộc vào kết quả thẩm định hồ sơ và diễn biến tranh tụng, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm tại Tòa án nhân dân (TAND) cấp tỉnh sẽ thực thi các quyền hạn cụ thể như sau:

Thứ nhất, quyết định giữ nguyên phán quyết sơ thẩm khi kết quả rà soát hệ thống chứng cứ và các tình tiết khách quan cho thấy tòa án cấp dưới đã ban hành bản án đúng quy định pháp luật.

Thứ hai, thực hiện việc sửa đổi bản án sơ thẩm trong trường hợp cấp sơ thẩm có những nhận định chưa chuẩn xác về mặt pháp lý. Thẩm quyền này được áp dụng khi công tác thu thập chứng cứ và chứng minh đã được thực hiện đầy đủ, hoặc tuy chưa hoàn thiện ở cấp dưới nhưng đã được bổ sung, làm rõ kịp thời ngay tại phiên tòa phúc thẩm.

Thứ ba, tuyên hủy toàn bộ hoặc một phần bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại từ đầu. Trường hợp này xảy ra khi có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên, hoặc xuất hiện những tình tiết mà cấp phúc thẩm không thể tự mình bổ sung hay khắc phục được.

Thứ tư, hủy bỏ phán quyết sơ thẩm đồng thời đình chỉ giải quyết vụ án. Hệ quả này phát sinh khi xuất hiện các căn cứ đình chỉ theo quy định tại Điều 217 hoặc trường hợp nguyên đơn tự nguyện rút đơn khởi kiện căn cứ theo Điều 299 của Bộ luật này.

Thứ năm, ban hành quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Thẩm quyền này được vận dụng khi chủ thể kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, hoặc rơi vào các trường hợp đình chỉ khác được quy định tại Điều 289 BLTTDS 2015.

Thứ sáu, tạm đình chỉ tiến trình giải quyết vụ án. Đây là trường hợp đặc biệt khi có văn bản kiến nghị từ Chánh án TAND Tối cao yêu cầu các cơ quan có

thẩm quyền xem xét lại các văn bản quy phạm pháp luật có dấu hiệu vi phạm Hiến pháp hoặc luật. Quá trình xét xử sẽ được tạm dừng cho đến khi nhận được văn bản phản hồi chính thức về kết quả xử lý từ cơ quan chức năng.

Sau khi kết thúc các giai đoạn xét xử tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sẽ tiến hành nghị án và tuyên án theo đúng trình tự luật định. Phán quyết phúc thẩm sẽ chính thức phát sinh hiệu lực pháp luật ngay tại thời điểm tuyên án. Tiếp đó, tuân thủ thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành văn bản, TAND cấp tỉnh có trách nhiệm chuyển giao bản án hoặc quyết định phúc thẩm tới TAND cấp huyện, Viện kiểm sát cùng cấp, cơ quan thi hành án dân sự, cùng các bên kháng cáo và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Việc thực thi các quy định pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm các tranh chấp về quyền sử dụng đất được cụ thể hóa qua những phương diện trọng yếu sau:

Thứ nhất, vận dụng pháp luật để xác định bản chất quan hệ tranh chấp và các tình tiết cần làm rõ trong hồ sơ. Dựa trên nền tảng các Điều 26, Điều 35 của BLTTDS cùng hệ thống các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2024 và Bộ luật Dân sự 2015, nội dung này tập trung vào việc phân loại chính xác loại hình tranh chấp, từ mâu thuẫn ranh giới, quyền sử dụng đến các quan hệ thừa kế, chuyển nhượng hay thế chấp tài sản là đất đai. Qua đó, Tòa án xác lập rõ ràng các quyền năng và nghĩa vụ pháp lý của các bên, như quyền định đoạt, quyền khai thác lợi ích hoặc nghĩa vụ sử dụng đất đúng công năng. Quá trình này đồng thời đòi hỏi việc định lượng và phân loại hệ thống chứng cứ một cách khoa học, bao gồm các văn bản chứng nhận quyền sử dụng đất, tài liệu địa chính hợp pháp, lời khai của người làm chứng và các kết quả đo đạc, thẩm định thực tế.

Thứ hai, áp dụng pháp luật trong việc lựa chọn và diễn giải các quy phạm để giải quyết triệt để vụ án. Căn cứ vào Luật Đất đai các thời kỳ, hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành và các quy định của Bộ luật Dân sự về sở hữu, hợp đồng hay trách nhiệm bồi thường, Hội đồng xét xử thực hiện việc đối chiếu trình tự xét xử phúc thẩm theo BLTTDS 2015 cùng các Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán và

hệ thống án lệ đã công bố. Việc lựa chọn quy phạm điều chỉnh trực tiếp, chẳng hạn như các điều kiện chuyển dịch quyền sử dụng đất tại Điều 188 Luật Đất đai, phải đi kèm với công tác giải thích pháp luật theo phương pháp hệ thống hoặc mục đích tự thân của văn bản. Hoạt động này không chỉ bảo đảm tính thống nhất và khả năng dự báo trong công tác tư pháp mà còn góp phần quan trọng vào việc phát triển lý luận và thực tiễn án lệ tại Việt Nam.

Thứ ba, thực thi các quy tắc pháp lý để thẩm định hệ thống chứng cứ và những tình tiết phát sinh tại cấp phúc thẩm. Chiếu theo các quy định của pháp luật tố tụng hiện hành và Luật Đất đai năm 2013, 2024, nội dung áp dụng tập trung vào việc đánh giá tính xác thực, sự liên quan và giá trị pháp lý của những chứng cứ mới được bổ sung. Hội đồng xét xử tiến hành so sánh, đối chiếu sự tương thích của chứng cứ giữa hai cấp xét xử, đồng thời rà soát tính hợp thức của các biện pháp thu thập tư liệu từ giai đoạn sơ thẩm. Điều này nhằm bảo đảm tuyệt đối quyền tranh tụng của các bên đương sự và tuân thủ nguyên tắc tối thượng là xác định sự thật khách quan của vụ án.

Thứ tư, vận dụng pháp luật nhằm bảo toàn các nguyên tắc tố tụng và quyền con người trong xét xử. Trên cơ sở các Điều 14, 16 BLTTDS và tinh thần của Điều 102, 103 Hiến pháp 2013, quá trình áp dụng pháp luật phải triệt để tuân thủ nguyên tắc mọi chủ thể đều bình đẳng trước công lý. Việc xét xử cần được thực hiện công khai, bảo đảm môi trường tranh tụng dân chủ và thượng tôn các giá trị về quyền con người, quyền công dân. Đây là những giá trị cốt lõi cần được duy trì xuyên suốt trong mọi hoạt động tố tụng của Tòa án nhân dân cấp tỉnh khi giải quyết các xung đột liên quan đến quyền sử dụng đất.

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 NHÂN DÂN CẤP TỈNH

Điều kiện bảo đảm ADPL là tổng thể những yếu tố khách quan và chủ quan giúp hoạt động ADPL 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

Hoạt động áp dụng pháp luật trong tiến trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất không đơn thuần dừng lại ở các thao tác kỹ thuật tư pháp. Thực chất, quá trình này luôn được đặt trong một chỉnh thể bảo đảm chính trị sâu sắc, gắn bó mật thiết với các định hướng chiến lược của Đảng Cộng sản Việt Nam về quản lý đất đai và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Những trụ cột bảo đảm chính trị này được thể hiện rõ nét qua các khía cạnh cơ bản như sau:

Thứ nhất, sự dẫn dắt chính trị từ các chủ trương cốt lõi của Đảng về quản lý nguồn lực đất đai. Trong hệ thống chính trị Việt Nam, đất đai được xác lập là sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý với tư cách đại diện chủ sở hữu. Các văn kiện đại hội Đảng, tiêu biểu là Đại hội XIII, đã khẳng định yêu cầu quản lý chặt chẽ, khai thác hiệu quả và giải quyết thấu đáo mọi mâu thuẫn về đất đai nhằm bảo toàn quyền lợi chính đáng cho người dân. Đây chính là nền tảng chính trị quan trọng giúp Tòa án nhân dân cấp tỉnh khi thực hiện xét xử phúc thẩm luôn kiên định với nguyên tắc bảo vệ lợi ích công cộng của Nhà nước đồng thời tôn trọng quyền lợi hợp pháp của mỗi cá nhân.

Thứ hai, bảo đảm chính trị xuất phát từ chiến lược xây dựng Nhà nước pháp quyền và cải cách tư pháp. Thông qua các văn bản định hướng mang tính bước ngoặt như Nghị quyết số 48-NQ/TW và Nghị quyết số 49-NQ/TW năm 2005, cùng các văn kiện tại Đại hội XIII, Đảng luôn nhấn mạnh vai trò trung tâm của Tòa án trong việc bảo vệ công lý và quyền con người. Những chỉ thị này tạo ra môi trường chính trị thuận lợi để Tòa án nhân dân cấp tỉnh vận dụng pháp luật một cách độc lập, khách quan, bảo đảm hoạt động xét xử phúc thẩm diễn ra thượng tôn pháp luật và loại bỏ mọi sự can thiệp không chính đáng.

Thứ ba, sự cụ thể hóa các mục tiêu chiến lược thông qua hệ thống nghị quyết chuyên đề về đất đai. Tiếp nối tinh thần của Nghị quyết số 19-NQ/TW năm 2012, Nghị quyết số 18-NQ/TW năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương đã vạch ra lộ trình đổi mới toàn diện chính sách đất đai, yêu cầu xử lý kịp thời các vụ

việc khiếu kiện phức tạp. Những định hướng chiến lược này đóng vai trò là kim chỉ nam cho công tác xét xử, giúp tạo ra sự thống nhất chính trị cao độ trong việc ban hành và thực thi các quy định pháp luật về đất đai tại cấp phúc thẩm.

Thứ tư, vai trò lãnh đạo trong việc bảo đảm tính đồng bộ và thống nhất khi thực thi pháp luật. Đảng xác lập yêu cầu phát triển án lệ, nâng cao hiệu quả cơ chế giải thích luật và tăng cường trách nhiệm hướng dẫn xét xử của Tòa án nhân dân tối cao. Điều này tạo điểm tựa chính trị vững chắc để Tòa án nhân dân cấp tỉnh khi giải quyết các vụ án phúc thẩm có thể vận dụng pháp luật một cách nhất quán, tránh tình trạng áp dụng tùy tiện, từ đó góp phần củng cố lòng tin của quần chúng nhân dân vào hệ thống tư pháp.

Tóm lại, hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh luôn song hành và không thể tách rời khỏi các bảo đảm chính trị. Chính các nghị quyết và chủ trương của Đảng về cải cách tư pháp và quản lý đất đai đã xác lập một khuôn khổ chính trị kiên cố. Nhờ đó, cơ quan Tòa án có đủ điều kiện để thực thi công lý, bảo vệ lợi ích chính đáng của công dân, đồng thời duy trì sự ổn định của các quan hệ xã hội và niềm tin vào sự nghiêm minh của pháp luật.

2.3.2. Bảo đảm về pháp lý

ADPL 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 TAND cấp tỉnh thực hiện chức năng bảo vệ công lý, khắc phục sai sót của bản án sơ thẩm và thống nhất ADPL. Điều kiện pháp lý được xem là nền tảng để ADPL 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 ADPL 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

Hoạt động áp dụng pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất không chỉ dựa trên hệ thống văn bản quy phạm đầy đủ, mà còn phụ thuộc chặt chẽ vào sự bảo đảm đồng bộ về cơ cấu tổ chức và nguồn nhân lực của ngành Tòa án. Đây chính là nhân tố quyết định trực tiếp đến chất lượng thực thi tư pháp, góp phần bảo vệ công lý cũng như quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong tiến trình cải cách bộ máy nhà nước và hội nhập quốc tế hiện nay.

Thứ nhất, về phương diện tổ chức bộ máy của các cơ quan có thẩm quyền. Hệ thống các cơ quan quản lý đất đai từ Trung ương đến địa phương, bao gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng Văn phòng đăng ký đất đai, cần được thiết lập theo mô hình khoa học với sự phân định trách nhiệm rõ ràng nhằm triệt tiêu tình trạng chồng chéo chức năng. Song song đó, tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh, công tác điều phối nhân sự giữa Thẩm phán, Thư ký tòa án và Thẩm tra viên phải được thực hiện một cách hợp lý. Sự nhập nhằng trong phân công công việc này đảm bảo các vụ việc tranh chấp đất đai được giải quyết nhanh chóng, kịp thời và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật.

Thứ hai, về năng lực chuyên môn và phẩm chất đạo đức của đội ngũ cán bộ. Những người trực tiếp thực thi nhiệm vụ cần được trang bị nền tảng kiến thức sâu rộng về luật đất đai, kỹ năng giải quyết xung đột sắc bén và khả năng vận dụng các quy tắc pháp lý một cách linh hoạt vào thực tế. Bên cạnh trình độ nghiệp vụ, đạo đức công vụ đóng vai trò là rào cản quan trọng nhằm ngăn chặn các hành vi nhũng nhiễu, tiêu cực hoặc việc lợi dụng những kẽ hở pháp lý để trục lợi cá nhân, từ đó giữ gìn sự tôn nghiêm của cơ quan tư pháp.

Thứ ba, về thiết chế phối hợp liên ngành trong tố tụng. Việc thiết lập mối quan hệ cộng tác chặt chẽ giữa Tòa án, Viện kiểm sát, cơ quan quản lý đất đai, chính quyền cơ sở và cơ quan thi hành án dân sự là yêu cầu bắt buộc. Quy trình trao đổi dữ liệu, xác minh nguồn gốc hồ sơ địa chính, cũng như các hoạt động đo đạc và thẩm định tại chỗ cần được tiến hành đồng bộ. Sự nhất quán này giúp loại bỏ các điểm nghẽn về thông tin, bảo đảm tiến độ giải quyết vụ án không bị trì trệ do thiếu sự hợp tác giữa các bên liên quan.

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

Trong lộ trình cải cách tư pháp hiện nay tại Việt Nam, công tác bảo đảm nguồn lực tài chính cùng hệ thống hạ tầng vật chất - kỹ thuật phục vụ hoạt động ADPL trong quy trình xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh đóng vai trò đặc biệt thiết yếu:

Trước hết, xét về khía cạnh kinh phí, ngân sách nhà nước phân bổ cho hệ thống Tòa án cần phải tương xứng với các yêu cầu chi trả đặc thù như thù lao cho Hội thẩm nhân dân, các khoản phí trưng cầu giám định, định giá tài sản, cũng như hoạt động đo đạc và thẩm định thực địa. Thực tiễn cho thấy không ít đơn vị Tòa án địa phương, đặc biệt là tại các khu vực nông thôn hoặc vùng biên giới, hải đảo, vẫn đang đối mặt với nhiều rào cản khi triển khai nghiệp vụ thẩm định và đo vẽ địa chính. Tình trạng thiếu hụt tài chính hoặc các thủ tục phê duyệt chậm trễ đã trực tiếp gây ảnh hưởng tiêu cực đến thời gian giải quyết và độ chính xác của công tác xét xử.

Thứ hai, về phương diện cơ sở vật chất - kỹ thuật, việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện số hóa hồ sơ vụ án, thiết lập kho dữ liệu bản đồ địa chính điện tử và hệ thống tra cứu pháp luật trực tuyến là những tiền đề không thể thiếu. Bên cạnh đó, các phòng xử án cần được trang bị đồng bộ phương tiện nghe nhìn hiện đại nhằm giúp TAND cấp tỉnh tối ưu hóa hiệu quả ADPL tại giai đoạn phúc thẩm. Trong bối cảnh các vụ án đất đai thường có tính chất kéo dài với khối lượng hồ sơ đồ sộ qua nhiều thời kỳ, việc thiếu vắng một hệ thống quản lý số hóa sẽ gia tăng nguy cơ sai sót, nhầm lẫn và gây khó khăn cho việc phục dựng sự thật khách quan của vụ án. Để khắc phục điều này, cần tập trung vào các nội dung sau:

- Xây dựng kho dữ liệu đất đai đồng bộ và hiện đại: Hệ thống dữ liệu số về quyền sử dụng đất kết hợp với bản đồ địa chính và lịch sử biến động diện tích sẽ giúp Thẩm phán xác minh thông tin một cách nhanh chóng. Việc liên kết dữ liệu giữa các cơ quan liên ngành giúp rút ngắn quy trình tố tụng và hạn chế tối đa các sai sót chủ quan.

- Nâng cấp trang thiết bị và công cụ hỗ trợ: Các đơn vị Tòa án, văn phòng đăng ký đất đai cùng các cơ quan quản lý chuyên ngành cần được đầu tư phần mềm quản lý hồ sơ chuyên dụng, máy móc đo đạc tiên tiến và hệ thống lưu trữ bảo mật cao. Việc ứng dụng các công cụ hỗ trợ tố tụng hiện đại như trình chiếu bản đồ số hay phân tích ảnh vệ tinh sẽ góp phần minh bạch hóa toàn bộ quá trình xét xử.

Tóm lại, việc bảo đảm các điều kiện về kinh phí và kỹ thuật không đơn thuần là sự hỗ trợ về mặt vật chất mà còn là nhân tố quyết định khả năng hiện thực hóa nguyên tắc độc lập xét xử, bảo vệ công lý và quyền lợi chính đáng của nhân dân. Yêu cầu cấp thiết hiện nay là phải tiếp tục đổi mới cơ chế phân bổ ngân sách tư pháp theo hướng tăng cường tính tự chủ gắn liền với trách nhiệm giải trình của cơ quan Tòa án. Đồng thời, việc ưu tiên đầu tư cho công nghệ số sẽ tạo dựng nền tảng vững chắc để hoạt động xét xử phúc thẩm ngày càng trở nên công khai, chính xác và đạt hiệu quả cao.

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

Trong việc củng cố hiệu quả ADPL đối với hoạt động giải quyết các mâu thuẫn về đất đai, các yếu tố thuộc phạm trù văn hóa - xã hội đóng vai trò thiết yếu và trực tiếp định hình mức độ thành công của tiến trình tố tụng:

Trước tiên, khi xem xét phương diện điều kiện xã hội cùng nhận thức pháp lý, ý thức của cộng đồng chính là nền tảng cốt lõi. Trong trường hợp người sử dụng đất có sự am hiểu thấu đáo về quyền năng và trách nhiệm của bản thân, đồng thời nắm vững các quy trình nghiệp vụ liên quan đến việc chuyển dịch, để lại di sản thừa kế hay thế chấp quyền sử dụng đất, các giao dịch sẽ được thiết lập trên cơ sở minh bạch và đúng luật. Điều này giúp triệt tiêu các mâu thuẫn từ sớm. Trái lại, tình trạng thiếu hụt kiến thức pháp luật căn bản về lĩnh vực đất đai thường dẫn đến

việc xác lập các giao dịch vô hiệu, làm nảy sinh những xung đột phức tạp và các vụ việc khiếu kiện kéo dài, gây tổn thất lớn về nguồn lực cho cả người dân lẫn Nhà nước.

Tiếp theo, công tác truyền thông và giáo dục pháp luật được định vị là công cụ then chốt nhằm xóa bỏ khoảng cách giữa các văn bản quy phạm với thực tiễn đời sống. Hệ thống cơ quan công quyền cùng các tổ chức đoàn thể cần đẩy mạnh việc phổ biến kiến thức về đất đai thông qua hệ thống kênh tin đa dạng từ báo chí, truyền hình đến các nền tảng mạng xã hội và hội nghị cộng đồng. Việc người dân được tiếp cận nguồn tin pháp lý một cách tường minh và kịp thời sẽ thúc đẩy tính tự giác tuân thủ. Đồng thời, sự hiểu biết này giúp họ chủ động phối hợp với cơ quan tố tụng, tạo điều kiện thuận lợi để rút ngắn tiến độ giải quyết vụ án và xoa dịu các căng thẳng trong xã hội.

Thêm vào đó, sự tin nhiệm của nhân dân đối với hệ thống pháp luật cùng các đơn vị thực thi là nhân tố quyết định tính bền vững của trật tự xã hội. Khi cộng đồng có niềm tin vững chắc rằng Tòa án và các cơ quan nhà nước vận hành dựa trên các giá trị công bằng, minh bạch, họ sẽ có xu hướng chấp hành các phán quyết cuối cùng một cách tự nguyện. Sự tin tưởng này không chỉ ngăn chặn tình trạng khiếu nại dai dẳng mà còn góp phần kiện toàn hệ thống tư pháp, nâng cao uy tín của Nhà nước trong công tác quản lý tài nguyên đất đai.

Tóm lại, những yếu tố nêu trên có sự gắn kết hữu cơ và không thể tách rời, bởi một hệ thống quy phạm dù hoàn thiện nhưng bộ máy vận hành yếu kém thì việc ADPL vẫn không thể đạt hiệu quả. Ngược lại, đội ngũ cán bộ năng lực cao nhưng thiếu hụt hạ tầng dữ liệu và công cụ hỗ trợ thì tiến độ xử lý sẽ bị trì trệ. Tương tự, nếu ý thức người dân nâng cao nhưng luật pháp vẫn tồn tại những xung đột nội tại thì tranh chấp là điều khó tránh khỏi. Do đó, việc bảo đảm ADPL đối với quyền sử dụng đất đòi hỏi một phương thức tiếp cận toàn diện, tác động đồng thời vào nhiều thành tố khác nhau. Do đó có thể khẳng định: các điều kiện bảo đảm ADPL không thuần túy là vấn đề chuyên môn luật học mà còn là yêu cầu cấp bách về chính trị và xã hội. Để tối ưu hóa hoạt động này, Việt Nam cần thực hiện đồng bộ từ khâu lập pháp, kiện toàn tổ chức bộ máy, hiện đại hóa hạ tầng kỹ thuật cho đến việc bồi đắp văn hóa pháp lý trong cộng đồng. Chỉ khi các nguồn lực này

được bảo đảm, quyền sử dụng đất mới thực sự được bảo vệ, tranh chấp được giảm thiểu, từ đó tạo tiền đề cho sự ổn định xã hội và tăng trưởng kinh tế dài hạn.

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 QSDD 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 tiến trình đô thị hóa cùng sự tăng trưởng kinh tế diễn ra với cường độ mạnh mẽ, những xung đột liên quan đến quyền sử dụng đất đã trở thành một trong những nguyên nhân hàng đầu gây ra tình trạng bất ổn xã hội tại Trung Quốc. Chính vì thế, hoạt động xét xử các tranh chấp QSDĐ của hệ thống Tòa án đóng vai trò then chốt đối với việc duy trì sự ổn định và thúc đẩy sự phát triển bền vững của quốc gia này.

Về cơ cấu, hệ thống tổ tụng Trung Quốc vận hành dựa trên nguyên tắc cốt lõi là nhị thẩm chung thẩm, tức chế độ hai cấp xét xử, được quy định thống nhất trong cả Luật Tổ tụng Dân sự và Luật Tổ tụng Hành chính. Theo cơ chế này, phán quyết hoặc quyết định do Tòa án cấp phúc thẩm ban hành sẽ mang tính định đoạt cuối cùng và phát sinh ngay hiệu lực thi hành. Đối với các mâu thuẫn về quyền sử dụng đất, quy trình phúc thẩm thường được phân tách theo hai lộ trình chủ đạo. Trong trường hợp tranh chấp phát sinh giữa các thực thể dân sự, chẳng hạn như những bất đồng giữa các hộ gia đình về ranh giới đất canh tác, vụ việc sẽ được điều chỉnh và giải quyết dựa trên các quy định của Luật Tổ tụng Dân sự.

Một phương diện đáng chú ý trong thủ tục phúc thẩm tại Trung Quốc chính là quyền năng của Tòa án cấp trên trong việc rà soát toàn diện vụ án. Quyền hạn này bao gồm cả hoạt động thẩm định lại các tình tiết thực tế, hay còn gọi là sự thật khách quan, cùng quá trình ADPL của cấp sơ thẩm. Đặc điểm này tạo nên sự khác biệt rõ nét so với nhiều hệ thống thông luật (common law), vốn là nơi mà cấp phúc thẩm thường chỉ tập trung khu trú vào các sai lệch về phương diện pháp lý. Tại đây, Tòa phúc thẩm có quyền đưa ra các phán quyết như bác bỏ nội dung kháng cáo để duy trì bản án sơ thẩm, thực hiện việc sửa đổi một phần

hoặc toàn bộ nội dung phán quyết ban đầu, hoặc tuyên hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp dưới tiến hành xét xử lại. Xét về mặt lý luận, chính phạm vi thẩm quyền rộng mở này đã cung cấp cho cấp phúc thẩm một công cụ quyền lực mạnh mẽ để chấn chỉnh các sai sót và bảo toàn quyền lợi chính đáng của các chủ thể tham gia tố tụng [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 ADPL 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

Tại Nhật Bản, hoạt động xét xử các mâu thuẫn liên quan đến quyền sử dụng đất được định vị là một lĩnh vực chuyên sâu và đa tầng, chịu ảnh hưởng mạnh mẽ bởi những đặc thù trong chế độ sở hữu cùng các quy định về quy hoạch lãnh thổ. Quốc gia này đặc biệt ưu tiên cơ chế xử lý tranh chấp thông qua hệ thống các tòa án chuyên biệt phối hợp cùng quy trình hòa giải bắt buộc trước giai đoạn xét xử chính thức. Phương thức này không chỉ giúp giảm bớt áp lực cho hệ thống tư pháp mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì trật tự xã hội [25].

Lộ trình giải quyết vụ án tuân thủ nghiêm ngặt các trình tự tố tụng dân sự, trong đó đề cao vai trò chủ động của Thẩm phán đối với công tác điều tra, thẩm định chứng cứ và nỗ lực thúc đẩy các bên thỏa thuận trước khi ra phán quyết. Một điểm nhấn đáng lưu ý là Tòa án Tối cao Nhật Bản đã xác lập được hệ thống án lệ đồ sộ, giúp chuẩn hóa các tiêu chí pháp lý đối với những vấn đề hóc búa như quyền ưu tiên của chủ thể thuê đất canh tác hay các định mức bồi thường khi thực hiện trưng dụng đất. Thực tiễn xét xử tại đây minh chứng cho việc tôn trọng tuyệt đối quyền tư hữu nhưng vẫn đảm bảo sự hài hòa với lợi ích chung của cộng đồng, từ đó phản ánh rõ nét tính minh bạch và ổn định của nền tư pháp. Những kinh

nghiệm này mang lại giá trị tham khảo hữu ích cho Việt Nam, đặc biệt trong công tác kiện toàn thiết chế giải quyết tranh chấp đất đai, tăng cường tính độc lập của Tòa án và thúc đẩy việc vận dụng án lệ như một nguồn luật bổ trợ thiết yếu.

Đối với giai đoạn phúc thẩm các vụ án về quyền sử dụng đất tại Nhật Bản, các quy tắc về trình tự và thủ tục được hệ thống hóa chủ yếu trong Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 1996, chú trọng vào khả năng kiểm soát chặt chẽ của cấp trên đối với các phán quyết từ cấp dưới. Chiếu theo quy định, các bên đương sự được quyền thực hiện kháng cáo lên Tòa án cấp cao (High Court) trong vòng hai tuần kể từ thời điểm tuyên án sơ thẩm. Khác với một số hệ thống chỉ xem xét luật pháp, giai đoạn phúc thẩm tại Nhật Bản có phạm vi bao quát cả các tình tiết thực tế, bởi cơ quan này được giao thẩm quyền thẩm định lại cả nội dung vụ án lẫn các chứng cứ phát sinh nếu chúng được cung cấp hợp thức.

Toàn bộ quy trình xét xử bao gồm các bước từ nộp đơn kháng cáo, thụ lý hồ sơ, trao đổi các bản đệ trình bằng văn bản đến tổ chức các phiên điều trần công khai. Đáng chú ý, các Thẩm phán tại đây thường ưu tiên giải pháp thương lượng nhằm đạt được sự đồng thuận bền vững giữa các bên, qua đó giảm thiểu các xung đột gay gắt. Trong trường hợp nỗ lực hòa giải không mang lại kết quả, Tòa án sẽ ban hành phán quyết phúc thẩm có giá trị thi hành ngay lập tức, trừ phi vụ việc tiếp tục bị kháng nghị lên Tòa án Tối cao do xuất hiện các vấn đề pháp lý đặc thù. Quy trình này vừa thể hiện sự linh hoạt trong phương thức tiếp cận, vừa đảm bảo tính công bằng và minh bạch tối đa 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

Thực tiễn từ Hoa Kỳ và Pháp đã minh chứng rằng việc bảo hộ quyền tài sản cá nhân, nhất là đối với quyền sử dụng đất, đóng vai trò là cột trụ cho sự tăng

trường ổn định của thị trường địa ốc. Để đạt được điều này, Việt Nam cần kiện toàn khung khổ pháp lý nhằm đảm bảo mọi quyền lợi về đất đai đều được thiết lập một cách cụ thể và công khai trong các khâu từ đăng ký, giao dịch đến phân xử xung đột. Thêm vào đó, thiết chế bồi thường khi Nhà nước thực hiện trưng dụng đất đòi hỏi sự minh bạch tuyệt đối, cần được tính toán dựa trên giá trị thị trường thực tế nhằm hạn chế các vụ việc khiếu kiện dai dẳng.

Việc quan sát các mô hình quốc tế cho thấy công tác xác định bản chất nội hàm của quyền sử dụng đất cùng sự bảo đảm thực thi nhất quán là yếu tố bắt buộc để xây dựng một thị trường bất động sản lành mạnh. Việt Nam có thể nghiên cứu phương thức tiếp cận từ phía Trung Quốc trong việc phân định rạch ròi quyền năng giữa Nhà nước, tập thể và cá nhân, song song với việc nói rộng tính thanh khoản của quyền sử dụng đất trong một hành lang pháp lý nghiêm ngặt. Dưới nhãn quan so sánh, chúng ta hoàn toàn có thể tiếp thu cách thức tách biệt giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất tương tự Trung Quốc, kết hợp nhuần nhuyễn với cơ chế bảo vệ tài sản và hệ thống quy hoạch chặt chẽ như Hoa Kỳ, Pháp hay Nhật Bản. Sự giao thoa này sẽ tạo lập một hệ thống pháp luật vừa đồng bộ, vừa mang lại hiệu năng cao trong quản lý [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 ADPL (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 ADPL 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 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 ADPL 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 ADPL 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)

Quá trình xử lý xung đột một cách hiệu quả không chỉ giới hạn tại phiên xử mà còn phụ thuộc mật thiết vào các giai đoạn trước đó. Trong phương diện này, thực tiễn từ Hoa Kỳ và Nhật Bản cung cấp những bài học vô cùng giá trị.

Hoạt động hòa giải bắt buộc và việc thúc đẩy thỏa thuận tại mọi giai đoạn tố tụng. Nhật Bản đặc biệt coi trọng cơ chế hòa giải cưỡng bách trước khi tiến hành xét xử chính thức. Đáng chú ý là ngay cả khi vụ việc đã chuyển sang giai đoạn phúc thẩm, các Thẩm phán vẫn ưu tiên tối đa cho giải pháp thương lượng giữa các chủ thể. Đối với Việt Nam, mặc dù hệ thống pháp luật hiện hành đã xác lập các quy định về hòa giải tại cơ sở, nhưng kinh nghiệm từ Nhật Bản gợi mở việc cần thiết phải nâng tầm thiết chế này. Chúng ta có thể xem xét quy định hòa giải là một thủ tục bắt buộc do Tòa án trực tiếp chủ trì trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, nhằm giảm bớt áp lực xét xử và khuyến khích tinh thần thỏa thuận tự nguyện từ các bên.

Yêu cầu hoàn tất các biện pháp khắc phục tại cấp hành chính trước khi khởi kiện. Tại Hoa Kỳ, học thuyết “Exhaustion of Administrative Remedies” xác lập nguyên tắc chủ sở hữu tài sản phải tận dụng toàn bộ các công cụ giải quyết sẵn có tại cơ quan hành chính trước khi có quyền đưa vụ việc ra hệ thống Tòa án. Đối với

Việt Nam, kinh nghiệm này cho thấy cần phải quy định rạch ròi và nghiêm ngặt hơn về trình tự xử lý tranh chấp tại UBND các cấp. Việc bảo đảm các xung đột được giải quyết thấu đáo ngay từ cấp hành chính sẽ đóng vai trò sàng lọc quan trọng, giúp cắt giảm số lượng vụ việc chuyển đến Tòa án, đồng thời đảm bảo hồ sơ vụ kiện được kiện toàn đầy đủ và minh bạch hơn khi bước vào giai đoạn tố tụng tư pháp.

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 ADPL 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 ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh. Nội dung chương đã làm sáng tỏ các khái niệm nền tảng, từ “*quyền sử dụng đất*” và “*tranh chấp QSDĐ*” đến khái niệm trung tâm là “*áp dụng pháp luật trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ*”, khẳng định đây là hoạt động quyền lực nhà nước, kết hợp giữa pháp luật hình thức (tổ 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 ADPL 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 ADPL 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. NHẬN DIỆN 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 ảnh hưởng chung

3.1.1.1. Yếu tố kinh tế, xã hội

Đất đai được định vị như một nguồn lực quốc gia tối thượng mà không thể tái tạo, đồng thời đóng vai trò là tư liệu sản xuất đặc thù không thể thay thế trong ngành nông lâm nghiệp cũng như nền tảng cốt yếu để phân bổ các hạ tầng kinh tế, văn hóa và an ninh quốc phòng. Dưới áp lực mạnh mẽ từ cơ chế thị trường cùng với xu hướng gia tăng dân số nhanh chóng, các vấn đề liên quan đến đất đai ngày càng trở nên cấp bách và mang sắc thái nóng bỏng, dẫn đến thực trạng các vụ tranh chấp quyền lợi cùng những khiếu nại tố cáo diễn ra vô cùng phổ biến tại hầu khắp các địa phương. Hệ quả tất yếu của tình hình này là sự xuất hiện dày đặc của những điểm nóng về khiếu kiện đông người hoặc vượt cấp, nơi mà các mâu thuẫn thường mang tính chất quyết liệt và phức tạp hơn bao giờ hết.

Trước hết, các xung đột về đất đai hiện nay thường tập trung vào nhóm chủ đất cũ thực hiện đòi lại tài sản đã cho thuê hoặc cho mượn mà nay bên chiếm hữu không tự nguyện hoàn trả, bên cạnh những tranh chấp phát sinh từ quá trình thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ lịch sử khiến đất đã được Nhà nước giao cho chủ thể khác sử dụng. Tiếp nối những bất cập đó là các mâu thuẫn liên quan đến thừa kế, ranh giới sử dụng đất hoặc những khiếu kiện hành chính nảy sinh khi cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng hoặc sai thẩm quyền. Việc người dân lựa chọn con đường khởi kiện ra Tòa án chính là phản ứng tất yếu khi các quyền khiếu nại ban đầu không được giải quyết thỏa đáng hoặc kết quả xử lý không tạo được sự đồng thuận.

Hơn nữa, trong tiến trình công nghiệp hóa và đô thị hóa hiện nay, công tác thu hồi đất để phục vụ các dự án hạ tầng đang bộc lộ nhiều hạn chế, đặc biệt là sự thiếu hài hòa về lợi ích giữa nhà đầu tư và người bị thu hồi đất. Thực trạng này còn trở nên trầm trọng hơn do việc chậm trễ trong điều chỉnh giá đất bồi thường hoặc sự thiếu nhất quán về mức đền bù giữa các khu vực giáp ranh, kèm theo đó là hàng loạt vi phạm về trình tự thủ tục như thu hồi đất khi chưa có quyết định chính thức hoặc chưa bố trí nơi tái định cư phù hợp. Những sai phạm trong việc ra thông báo giải phóng mặt bằng hay sử dụng đất trái quy hoạch đã được duyệt chính là tác nhân trực tiếp châm ngòi cho các vụ khiếu kiện đông người mang diễn biến hết sức nan giải.

Dựa trên những quan sát về hệ thống pháp luật hiện hành và thực tiễn tranh chấp, có thể nhận định rằng trong tương lai gần, các vụ việc liên quan đến ranh giới và thừa kế vẫn sẽ tiếp tục gia tăng do hiện trạng sử dụng đất thực tế chưa được xác lập chính xác trên hồ sơ địa chính. Đặc biệt, sự thiếu sót từ dữ liệu bản đồ hiện trạng theo thửa đất, thường được gọi là bản đồ 299, đã dẫn đến tình trạng người đứng tên kê khai không phải là chủ sở hữu hợp pháp nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận, tạo ra sự chồng chéo quyền lợi nghiêm trọng. Thêm vào đó, mâu thuẫn về di sản thừa kế thường nảy sinh khi giấy chứng nhận chỉ cấp cho một người đang trực tiếp sống trên đất của cha mẹ để lại, khiến những đồng thừa kế khác buộc phải khởi kiện để đòi lại quyền lợi chính đáng của mình.

Đồng thời, các tranh chấp về hợp đồng giao dịch quyền sử dụng đất cũng dự báo sẽ có chiều hướng bùng phát mạnh mẽ do sự biến động của thị trường bất động sản. Nếu như trước đây các vụ án thường xoay quanh vi phạm về hình thức hoặc giao dịch khi chưa có sổ đỏ trong giai đoạn sốt đất, thì hiện nay, sự suy giảm của thị trường đã đẩy nhiều nhà đầu tư vào tình cảnh phá vỡ cam kết hoặc chậm trễ bàn giao công trình. Về phía khách hàng, khi giá trị tài sản sụt giảm, xu hướng đánh tháo hợp đồng và yêu cầu hoàn trả tiền góp vốn đang trở nên phổ biến, tạo áp lực lớn lên hệ thống tư pháp. Ngoài ra, việc các doanh nghiệp mất khả năng thanh toán nợ vay khiến các tổ chức tín dụng buộc phải khởi kiện để xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cũng là một dạng tranh chấp đang gia tăng đáng kể.

Nguyên nhân căn cốt của những tồn tại nêu trên xuất phát từ sự thiếu thống nhất và những mâu thuẫn nội tại giữa pháp luật đất đai với các lĩnh vực luật liên quan như Dân sự, Đầu tư, Kinh doanh bất động sản và Tín dụng ngân hàng. Sự thiếu đồng bộ này đã vô tình tạo ra những khoảng trống pháp lý mà các chủ thể có thể lợi dụng để lách luật hoặc trục lợi, đặc biệt là khi thị trường có sự biến động lớn về lợi nhuận. Thực tế này đặt ra yêu cầu cấp bách về việc nghiên cứu và điều chỉnh hệ thống quy phạm theo hướng hợp lý và nhất quán hơn, đi kèm với một cơ chế thực thi nghiêm minh nhằm hạn chế tối đa các kẽ hở và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

Sự chuyển mình của kinh tế xã hội không chỉ mang lại cơ hội mà còn đặt ra những thách thức lớn đối với công tác xét xử các vụ án tranh chấp QSDĐ, nhất là khi hành vi vi phạm ngày càng trở nên tinh vi. Tuy nhiên, việc đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ vào lĩnh vực tư pháp đang mở ra những hướng đi mới, trong đó hệ thống Tòa án đang tiên phong xây dựng mô hình Tòa án điện tử hiện đại. Lộ trình chuyển đổi số này sẽ tập trung vào việc hoàn thiện phần mềm quản lý vụ án, nâng cấp hạ tầng phục vụ xét xử trực tuyến và ứng dụng trí tuệ nhân tạo để hỗ trợ Thẩm phán, giúp cho quá trình phân xử ngày càng trở nên minh bạch và chuẩn xác hơn.

3.1.1.2. Yếu tố pháp luật

Thiết chế pháp lý về đất đai hiện nay được cấu thành từ sự giao thoa giữa hai lĩnh vực pháp luật trụ cột là hành chính và dân sự. Quan hệ pháp luật đất đai sẽ mang đặc tính hành chính khi phát sinh dựa trên các quyết định hoặc mệnh lệnh đơn phương từ cơ quan công quyền, điển hình như việc giao đất, cho thuê đất, cấp phép chuyển mục đích sử dụng hoặc thu hồi diện tích đất. Về bản chất, các quan hệ này hình thành trực tiếp từ những hành vi và văn bản hành chính của người có thẩm quyền trong bộ máy nhà nước. Ngược lại, quan hệ này sẽ mang tính chất dân sự khi liên quan đến quyền tự định đoạt của các bên trong các giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lại hoặc mượn quyền sử dụng đất.

Khi được xác định là một quan hệ dân sự, các xung đột phát sinh sẽ chịu sự chi phối đồng thời của cả luật chuyên ngành và luật chung. Với tư cách là luật khung, Bộ luật dân sự 2015 đóng vai trò nền tảng, điều chỉnh các giao dịch dân sự

bao gồm cả tranh chấp đất đai. Vì vậy, quá trình giải quyết tranh chấp QSDĐ tại cơ quan tài phán bắt buộc phải dựa trên các quy phạm từ Điều 500 đến Điều 503 của bộ luật này để làm căn cứ pháp lý. Điều này một lần nữa khẳng định vị trí trọng yếu của các giao dịch đất đai trong hệ thống tư pháp dân sự. Cần lưu ý rằng, Bộ luật dân sự chỉ can thiệp vào những nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuyển quyền; đối với những quan hệ nằm ngoài phạm vi giao dịch dân sự này, việc giải quyết sẽ dựa trên các văn bản quy phạm pháp luật khác. Do giao dịch chuyển quyền được coi là một loại hình giao dịch dân sự đặc thù, nên ngoài việc tuân thủ luật chuyên ngành, hình thức và nội dung hợp đồng vẫn phải thỏa mãn các tiêu chuẩn chung của một giao dịch dân sự. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp QSDĐ hiện nay là ưu tiên luật chuyên ngành; nếu luật đất đai không có quy định cụ thể, tòa án sẽ vận dụng các quy tắc dân sự thông thường như phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại để xử lý.

Bên cạnh đó, việc thực thi các quy định của Luật Công chứng năm 2014 trong quá trình xử lý mâu thuẫn QSDĐ vẫn còn tồn tại những bất cập nhất định. Pháp luật hiện hành quy định việc công chứng là thủ tục bắt buộc đối với các hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền. Việc giới hạn phạm vi công chứng theo địa giới hành chính tỉnh, thành phố nơi đặt trụ sở tổ chức hành nghề không chỉ giúp công chứng viên kiểm soát tốt thông tin bất động sản mà còn ngăn chặn tình trạng lạm quyền, bảo vệ lợi ích của các bên. Các văn bản đã được công chứng trở thành nguồn chứng cứ quan trọng để Tòa án thẩm định khi xảy ra tranh chấp. Đặc biệt, theo Khoản 2, Điều 54 Luật công chứng, đối với các bất động sản thế chấp cho nhiều nghĩa vụ, các hợp đồng tiếp theo phải được thực hiện tại chính tổ chức đã công chứng lần đầu. Quy định này là "chìa khóa" để Tòa án tháo gỡ khó khăn trong các vụ án thế chấp chồng chéo; nếu các lần công chứng sau vi phạm quy định về địa điểm hoặc thủ tục theo luật định, Tòa án có thể xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức để làm cơ sở phân xử.

Ngoài ra, công tác giải quyết tranh chấp QSDĐ còn gặp nhiều rào cản khi đối chiếu với Luật hôn nhân và gia đình 2014. Theo Khoản 1, Điều 33 của văn bản này, quyền sử dụng đất phát sinh trong thời kỳ hôn nhân mặc định là tài sản chung, trừ khi có bằng chứng về việc được tặng cho, thừa kế riêng hoặc hình

thành từ nguồn tài sản riêng của một bên. Quy trình xác minh nguồn gốc đất - liệu đó là tài sản có trước khi kết hôn hay được nhập vào khối tài sản chung - là công việc phức tạp mà Tòa án phải thực hiện khi giải quyết việc chia tài sản lúc ly hôn. Đây là một trong những điểm nóng của thực tiễn xét xử hiện nay, đòi hỏi sự thận trọng cao độ vì những vướng mắc phát sinh từ việc phân định ranh giới giữa cái chung và cái riêng trong đời sống gia đình thường rất khó chứng minh bằng văn bản.

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

Trình độ chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ cùng hệ giá trị đạo đức và tinh thần trách nhiệm của đội ngũ Thẩm phán là những nhân tố then chốt, quyết định trực tiếp đến chất lượng thực thi công vụ nói chung, cũng như hiệu quả ADPL trong hoạt động XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại TAND cấp tỉnh nói riêng. Chiếu theo các quy định hiện hành, người Thẩm phán khi tham gia XXPT các mâu thuẫn về đất đai cần hội tụ đủ khả năng phân tích chuyên sâu, tư duy phản biện độc lập và bản lĩnh nghề nghiệp vững vàng. Những tố chất này là điểm tựa để đưa ra các lập luận sắc bén, làm cơ sở ban hành các quyết định chuẩn xác đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo hoặc kháng nghị, bao gồm các hệ quả pháp lý như: Thứ nhất, quyết định giữ nguyên phán quyết sơ thẩm; Thứ hai, thực hiện sửa đổi nội dung bản án sơ thẩm; Thứ ba, tuyên hủy toàn bộ hoặc một phần bản án để chuyển hồ sơ về cấp dưới giải quyết lại; Thứ tư, hủy phán quyết sơ thẩm đồng thời đình chỉ vụ án; Thứ năm, đình chỉ quá trình xét xử phúc thẩm; Thứ sáu, ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Dưới góc nhìn thực tiễn, những sai sót hoặc hạn chế trong công tác xét xử các vụ tranh chấp QSDĐ thường có căn nguyên từ sự bất cập về năng lực chuyên môn hoặc sự suy giảm trong phẩm chất đạo đức và ý thức trách nhiệm của người cầm cân nảy mực. Trong bối cảnh kinh tế thị trường phát triển mạnh mẽ và tiến trình hội nhập quốc tế sâu rộng, đội ngũ Thẩm phán phải đối mặt với không ít cám dỗ và tác động tiêu cực, vốn thường xuyên thách thức tinh thần cũng như ý chí thực thi công lý. Ngược lại, khi người Thẩm phán sở hữu nền tảng kiến thức uyên bác, bản lĩnh kiên định và lòng say mê với nghề nghiệp, họ sẽ dồn hết tâm huyết

để hoàn thành nhiệm vụ. Sự kết hợp giữa năng lực và tâm đức không chỉ thúc đẩy tính sáng tạo trong công việc mà còn bảo đảm sự thượng tôn pháp luật một cách nghiêm minh và tuyệt đối.

3.1.1.4. Cơ sở vật chất, điều kiện làm việc

Việc bảo đảm cơ sở vật chất và điều kiện làm việc cho TAND (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 (QSĐĐ) vốn phức tạp, đòi hỏi quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ và ADPL 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 ADPL. 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 nhiệm, 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 ADPL trong xét xử được khách quan, công bằng và đúng đắn.

3.1.2. Các yếu tố đặc trưng 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 ADPL, đặc biệt là trong lĩnh vực xét xử các vụ án tranh chấp QSĐĐ - 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.

3.1.2.1. 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 có 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.

3.1.2.2. 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) vào 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.

3.1.2.3. 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, cẩn 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.

3.1.3. Đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố đến 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 tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long

3.1.3.1. Về mặt tích cực

Sự vận động của các điều kiện khách quan và nỗ lực hoàn thiện hệ thống quản trị nhà nước đã tạo ra những tác động mang tính thúc đẩy, giúp hoạt động ADPL của TAND cấp tỉnh dần đi vào nề nếp và đạt được những bước tiến đáng kể.

Trước tiên, sự tiến hóa của hệ thống pháp luật đất đai từ giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 đến Luật Đất đai năm 2024 kết hợp với Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã kiến tạo một hành lang pháp lý ngày càng minh bạch và đồng bộ hơn. Hệ thống quy phạm này không chỉ xác lập rõ ràng trình tự thủ tục xét xử phúc thẩm mà còn cung cấp các tiêu chí phân định thẩm quyền và quy tắc đánh giá chứng cứ cụ thể, từ đó trở thành điểm tựa vững chắc để Hội đồng xét xử thực hiện việc cá biệt hóa quy phạm vào các tình huống tranh chấp phức tạp. Nền tảng pháp lý ngày càng hoàn thiện này đã góp phần giảm bớt sự tùy tiện trong giải thích pháp luật, giúp các phán quyết tại TAND cấp tỉnh có tính thuyết phục cao và tiệm cận hơn với yêu cầu của công lý.

Tiếp nối những thuận lợi về mặt thể chế, công cuộc tinh gọn bộ máy và chuyển đổi số trong quản lý hành chính tại khu vực ĐBSCL đã cải thiện đáng kể môi trường phối hợp liên ngành. Việc kiện toàn hệ thống cơ quan đăng ký đất đai

và nỗ lực số hóa hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đã giúp việc cung cấp thông tin cho Tòa án trở nên nhanh chóng và chính xác hơn so với giai đoạn trước. Sự phối hợp hiệu quả từ phía các cơ quan chuyên môn ở địa phương không chỉ giúp Thẩm phán rút ngắn thời gian xác minh nguồn gốc đất đai vốn là điểm khó nhất trong các vụ án tại vùng này mà còn bảo đảm cho quá trình ADPL dựa trên những sự kiện pháp lý khách quan.

Cuối cùng, sự quan tâm đầu tư về cơ sở vật chất và nỗ lực nâng cao trình độ nghiệp vụ cho đội ngũ Thẩm phán thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu đã tạo ra những ảnh hưởng tích cực đến chất lượng xét xử. Việc thường xuyên cập nhật các án lệ và giải đáp vướng mắc từ TAND tối cao giúp đội ngũ cán bộ tư pháp tại địa phương hình thành tư duy ADPL thống nhất, giúp giảm thiểu các sai sót mang tính kỹ thuật và tăng cường niềm tin của người dân vào hoạt động xét xử phúc thẩm tại khu vực.

3.1.3.2. Về mặt tiêu cực

Bên cạnh những chuyển biến khả quan thì hoạt động ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu vực ĐBSCL vẫn đang phải đối diện với hàng loạt rào cản mang tính hệ thống tạo ra những tác động tiêu cực đến chất lượng phán quyết.

Thứ nhất, tính chất đặc thù và phức tạp của lịch sử quản lý đất đai tại địa phương đã hình thành nên một rào cản khách quan vô cùng lớn khi các thời kỳ chuyển đổi chế độ sở hữu và đo đạc địa chính diễn ra không đồng nhất. Việc người dân duy trì thói quen xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay dựa trên sự tin tưởng lẫn nhau đã tạo ra những lỗ hổng pháp lý nghiêm trọng vốn thường dẫn đến các cuộc tranh chấp gay gắt khi giá trị đất đai biến động theo xu hướng đô thị hóa. Những xung đột về quyền lợi này buộc TAND cấp tỉnh phải thực hiện nhiệm vụ truy nguyên nguồn gốc đất đai trong điều kiện hồ sơ lưu trữ bị thất lạc hoặc chồng chéo thông tin khiến quá trình xác định sự thật khách quan trở nên bế tắc và dễ dẫn đến những sai sót trong việc nhận định bản chất vụ án.

Thứ hai, sự thiếu đồng bộ và chậm trễ trong việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành luật đã vô tình tạo ra một "ma trận" quy phạm gây lúng túng

cho những người cảm cân nẩy mực. Hội đồng xét xử phúc thẩm thường xuyên phải đối mặt với tình trạng đan xen giữa các quy định của Luật Đất đai qua nhiều thời kỳ cùng với sự biến động của pháp luật nội dung về dân sự và hôn nhân gia đình vốn thường chứa đựng những điểm chưa thống nhất trong cách giải thích. Sự tồn tại của các khoảng trống pháp lý cùng với việc chậm cập nhật các giải đáp nghiệp vụ từ cơ quan cấp trên đã khiến việc ADPL tại mỗi địa phương đôi khi thiếu tính nhất quán dẫn đến việc các phán quyết dễ bị kháng nghị và gây ra tâm lý hoài nghi về tính công bằng của nền tư pháp.

Cuối cùng, áp lực về số lượng án kiện tăng nhanh cùng với năng lực chuyên môn chưa đồng đều của một bộ phận cán bộ tư pháp đã trực tiếp làm suy giảm hiệu quả của hoạt động xét xử. Việc thiếu hụt các chuyên gia am hiểu sâu về kỹ thuật đo đạc và đặc thù văn hóa xã hội của vùng ĐBSCL khiến quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ tại TAND cấp tỉnh đôi khi còn mang tính hình thức và thiếu chiều sâu lý luận. Sự cộng hưởng giữa áp lực thời hạn tố tụng và sự hạn chế trong tư duy phân tích các quan hệ pháp lý phức tạp đã trở thành nguyên nhân gốc rễ khiến tỷ lệ các bản án phúc thẩm bị hủy hoặc sửa do lỗi ADPL vẫn duy trì ở mức cao và trở thành lực cản lớn nhất trong hành trình bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các chủ thể sử dụng đất.

3.2. THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ XÉT XỬ PHÚC THẨM VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Kể từ khi BLTTDS 2015 chính thức đi vào đời sống pháp lý, các quy tắc điều chỉnh hoạt động xét xử phúc thẩm đã ghi nhận nhiều bước tiến đáng kể, đóng góp vào việc cải thiện chất lượng công tác tư pháp. Tuy nhiên, qua lăng kính thực tiễn, chế định này vẫn bộc lộ những điểm nghẽn và hạn chế nhất định cần được nhận diện thỏa đáng.

a. Những ưu điểm trọng yếu

Thứ nhất, BLTTDS 2015 đã xây dựng một hành lang pháp lý tương đối minh bạch và toàn diện về phạm vi cũng như thẩm quyền của cấp phúc thẩm. Tại Điều 293, phạm vi xem xét vụ án được mở rộng, cho phép Tòa án không chỉ khu

trú vào các nội dung có kháng cáo, kháng nghị mà còn được quyền rà soát cả những phần liên quan khác nhằm bảo vệ lợi ích chung của cộng đồng hoặc quyền lợi của bên thứ ba [3]. Cơ chế này trao cho HĐXX phúc thẩm sự linh hoạt cần thiết để xử lý vụ án một cách triệt để, đồng thời hỗ trợ phát hiện và chấn chỉnh kịp thời các sai sót từ cấp sơ thẩm.

Thứ hai, việc mở rộng quyền hạn của HĐXX phúc thẩm đã góp phần đề cao trách nhiệm trong công tác khắc phục các sai lệch từ bản án cấp dưới. Điều 308 BLTTDS 2015 đã liệt kê chi tiết các quyền năng của hội đồng, từ giữ nguyên, sửa đổi cho đến hủy bỏ phán quyết sơ thẩm. Trong đó, thẩm quyền "sửa bản án sơ thẩm" quy định tại khoản 2 Điều 308 được coi là một đột phá về tư duy pháp lý, định hướng Tòa án cấp trên trực tiếp xử lý các sai sót về nội dung thay vì lạm dụng việc hủy án. Phương thức này không chỉ giúp rút ngắn lộ trình tố tụng, giảm bớt chi phí cho người dân mà còn giảm tải áp lực công việc cho cấp sơ thẩm.

Thứ ba, các quy định về phúc thẩm đã tăng cường đáng kể các rào dậu bảo vệ quyền lợi tố tụng của các bên đương sự. Chiếu theo Điều 287, các chủ thể tham gia tố tụng được phép cung cấp thêm các tư liệu, chứng cứ mới nếu chứng minh được các trở ngại khách quan khiến họ không thể thực hiện tại giai đoạn sơ thẩm. Dù còn nhiều quan điểm trái chiều, nhưng quy định này đã khẳng định ưu tiên hàng đầu của cơ quan tư pháp là tiệm cận sự thật khách quan, đảm bảo quyền lợi của các bên được bảo vệ ở mức cao nhất.

b. Những hạn chế và bất cập tồn tại

Mặc dù có nhiều thành tựu, thực trạng thi hành pháp luật trong XXPT dân sự vẫn nảy sinh những vấn đề nan giải sau:

Một là, hiện tượng lạm dụng quyền kháng cáo đang diễn ra khá phổ biến, gây nên tình trạng quá tải cục bộ cho hệ thống Tòa án cấp trên. Do các quy định hiện nay về quyền kháng cáo còn khá cởi mở nhưng lại thiếu hụt các rào cản kỹ thuật để sàng lọc các yêu cầu vô căn cứ hoặc mang mục đích trì hoãn thực thi nghĩa vụ, dẫn đến việc nhiều vụ án phải bước vào giai đoạn XXPT một cách hình thức, gây lãng phí nguồn lực tư pháp và thời gian của xã hội.

Hai là, thẩm quyền hủy phán quyết sơ thẩm để xét xử lại đôi khi bị vận dụng một cách thiếu nhất quán, thậm chí là tùy nghi. Khoản 3 Điều 310 BLTTDS

2015 quy định việc hủy án khi có "vi phạm nghiêm trọng thủ tục" hoặc "việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ", song các khái niệm này vẫn chưa được định lượng rõ ràng bằng các tiêu chí cụ thể [52]. Trong thực tế, không ít HĐXX phúc thẩm lựa chọn phương án an toàn là tuyên hủy án để chuyển giao trách nhiệm về cho cấp sơ thẩm thay vì tự mình bổ sung chứng cứ. Hệ quả là tạo ra vòng xoáy tố tụng lặp đi lặp lại, làm xói mòn niềm tin của nhân dân vào tính hiệu quả của pháp luật.

Ba là, công tác thẩm định các tình tiết và tài liệu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm vẫn còn nhiều lúng túng. Việc chấp nhận chứng cứ mới tuy có ưu điểm nhưng lại vô tình khiến phiên tòa phúc thẩm có nguy cơ biến tướng thành "cấp sơ thẩm thứ hai". Điều này không chỉ làm giảm giá trị của phán quyết ban đầu mà còn tạo điều kiện cho các đương sự cố tình che giấu chứng cứ để gây bất ngờ hoặc bất lợi cho phía đối phương tại phiên tòa sau [53]. Do đó, đòi hỏi cấp thiết là phải có các hướng dẫn chi tiết hơn về điều kiện và phạm vi tiếp nhận chứng cứ mới nhằm bảo đảm tính nghiêm minh và sự công bằng của nền tư pháp.

3.2.2. 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 tố 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 TAND 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 tố 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 tố 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 tiên 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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].

3.3. THỰC TIỄN 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

3.3.1. Kết quả đạt được và nguyên nhân của kết quả trong hoạt động áp dụng pháp luật

3.3.1.1. 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 TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

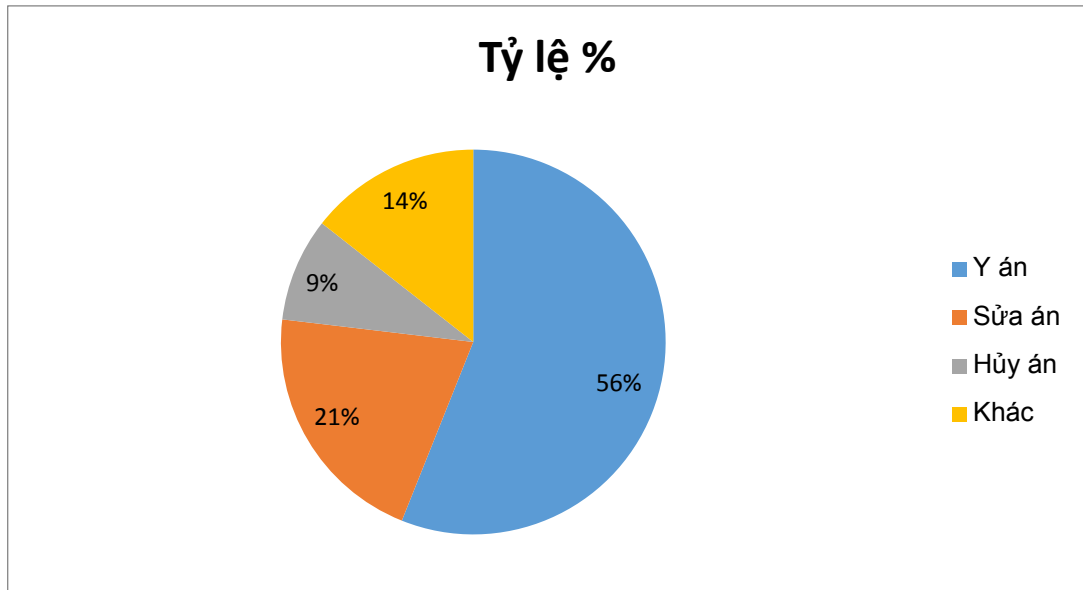
- Tình hình chung của toàn vùng

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 TAND, trong giai đoạn 2015 - 2025, 13 TAND 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 ADPL 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 ADPL 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 TAND 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 TAND 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 TAND 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, TAND 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.

3.3.1.2. 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

Đánh giá I: Về 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 ADPL.

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) ADPL

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 huỷ 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.

Đánh giá II: 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 ADPL 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 ADPL của TAND cấp tỉnh trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được bảo đảm tốt.

Đánh giá III: 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 ADPL 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 ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp QSDĐ của TAND 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.

TAND 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 tố tụng 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.

TAND 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, TAND 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 mấu 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 ADPL 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 TAND 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, TAND 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.

3.3.1.3. 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 TAND 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 TAND 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 chông 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 TAND 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 TAND 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 TAND 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

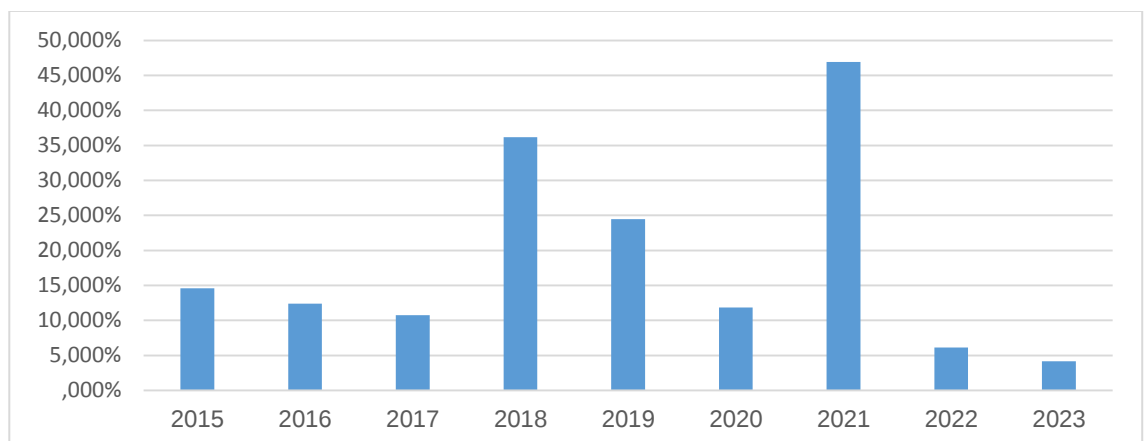
quá trình xét xử phúc thẩm, kịp thời phát hiện vi phạm và kháng nghị khi cần thiết. Bên cạnh đó, sự phối hợp của cơ quan tài nguyên và môi trường là cơ quan được giao nhiệm quản lý đất đai địa phương có ý nghĩa then chốt trong việc cung cấp hồ sơ địa chính, tài liệu quy hoạch, đo đạc bản đồ - những chứng 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. 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

3.3.2.1. Những hạn chế phát sinh trong các giai đoạn áp dụng pháp luật

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 đồng bằng sông Cửu Long

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 TAND 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 ADPL 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 ADPL 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 TAND 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 GĐT	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 hiện nay đang bộc lộ những vấn đề nan giải, có thể khái quát qua các khía cạnh trọng yếu sau:

(i), *chất lượng ADPL trong quy trình XXPT vẫn chưa tương xứng với kỳ vọng của lộ trình cải cách tư pháp cũng như mục tiêu xây dựng Nhà nước pháp quyền*, khi các sai phạm mang tính hệ thống vẫn tồn tại. Việc ghi nhận tỷ lệ trung bình lên tới 53.3% bản án bị tuyên hủy hoặc sửa đổi chính là một minh chứng xác thực cho nhận định này. Chỉ số này phản ánh rằng hoạt động XXPT vẫn chưa thực sự phát huy vai trò là “chốt chặn” cuối cùng để chấn chỉnh các sai lệch từ cấp sơ thẩm. Hệ quả của tình trạng này không chỉ dừng lại ở việc kéo dài lộ trình tố tụng, gây lãng phí nguồn lực của cả Nhà nước lẫn cộng đồng, mà còn trực tiếp làm xói mòn lòng tin của quần chúng nhân dân vào tính công minh và nghiêm minh của hệ thống pháp luật.

(ii), *năng lực vận dụng các quy định về nội dung và thủ tục tố tụng của đội ngũ thực thi* vẫn còn nhiều khiếm khuyết. Dù các số liệu thống kê chưa phân tách cụ thể nguyên nhân của việc hủy hay sửa án, nhưng từ thực tiễn tranh tụng, có thể nhận thấy các sai sót thường khu trú vào hai nhóm vấn đề chính. Về mặt tố tụng, các vi phạm nghiêm trọng thường xảy ra như việc bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, xác định không chuẩn xác tư cách của đương sự, hoặc thực hiện công tác thu thập và thẩm định chứng cứ một cách hời hợt. Những thiếu sót này dẫn đến hệ quả là sự thật khách quan của vụ việc bị bóp méo hoặc sai lệch hoàn toàn. Về mặt nội dung, các sai lầm trong việc áp dụng quy định từ Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự cho đến các văn bản chuyên ngành như Luật Nhà ở hay Luật Kinh doanh bất động sản vẫn diễn ra phổ biến. Điều này thể hiện rõ qua việc giải quyết các quan hệ về thừa kế, chuyển dịch quyền sử dụng đất mà không làm rõ

được nguồn gốc hay lịch sử biến động của tài sản, dẫn đến các phán quyết công nhận quyền sở hữu thiếu căn cứ pháp lý vững chắc.

(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.

3.3.2.2. Nguyên nhân của hạn chế

Nhóm 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, chồng 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 chồng 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 ADPL một cách thống nhất.

Thực trạng thiếu đồng bộ trong hệ thống quy phạm đã vô hình trung tạo ra một “ma trận” pháp lý đầy rẫy những điểm mờ, khiến hoạt động ADPL tại Tòa án cấp sơ thẩm rơi vào tình trạng thiếu nhất quán khi mỗi đơn vị lại có cách diễn giải và vận dụng khác biệt. Hệ quả tất yếu là khi các vụ việc được chuyển lên giai đoạn xét xử phúc thẩm, HĐXX phải đối mặt với những thách thức khốc liệt trong việc sàng lọc và xác định quy phạm pháp luật chuẩn xác nhất để làm căn cứ phân xử. Tình trạng này không chỉ gây lãng phí thời gian và nguồn lực trong quá trình giải quyết vụ án, mà còn tiềm ẩn rủi ro nảy sinh các phán quyết mâu thuẫn đối với những kịch bản pháp lý có tính chất tương đồng. Bên cạnh đó, các rào cản và vướng mắc tồn tại trong pháp luật TTDS cùng Luật Đất đai, như đã được làm rõ tại mục 3.1.2, chính là những tác nhân trực tiếp làm suy giảm hiệu quả của hoạt động ADPL trong quy trình XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại các đơn vị TAND cấp tỉnh thuộc 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. “Cơn 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 lỗi 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.

Nhóm 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).

- Năng lực nghiệp vụ, phong cách làm việc và hệ giá trị đạo đức nghề nghiệp của một bộ phận cán bộ xét xử hiện nay vẫn chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu công vụ.

Thực tế cho thấy, các xung đột liên quan đến quyền sử dụng đất tại khu vực ĐBSCL đang chiếm một tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu các vụ án dân sự. Dựa trên các báo cáo định kỳ về hoạt động tư pháp của TAND tối cao, trong tổng thể các vụ việc thuộc lĩnh vực dân sự, kinh doanh thương mại và lao động đã thụ lý, nhóm án đất đai tại địa bàn ĐBSCL ghi nhận con số đáng kể khi chiếm tới 65-70%. Thực trạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với mỗi Thẩm phán trong việc trang bị nền tảng kiến thức chuyên sâu và đa tầng, bao quát từ Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, BLTTDS cho đến hệ thống các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành.

Mặc dù vậy, một bộ phận Thẩm phán tại cả hai cấp tỉnh và huyện thuộc khu vực ĐBSCL vẫn còn bộc lộ sự lúng túng khi thực hiện xác minh nguồn gốc cũng như diễn biến quá trình sử dụng đất, dẫn đến những sai lệch trong việc thẩm định chứng cứ và ADPL. Dựa trên báo cáo tổng kết ngành Tòa án, chỉ số án dân sự bị tuyên hủy hoặc sửa đổi do nguyên nhân chủ quan từ phía Thẩm phán tại một số địa phương tiêu biểu như Hậu Giang, Sóc Trăng hay Bạc Liêu hiện đang ghi nhận mức cao hơn so với tỷ lệ trung bình của toàn quốc.

Căn nguyên của thực trạng này chủ yếu bắt nguồn từ việc nghiên cứu hồ sơ thiếu chiều sâu, đi kèm với lối vận dụng quy tắc pháp lý còn mang tính máy móc và thiếu sự linh hoạt cần thiết. Đồng thời, kỹ năng điều hành tranh tụng tại phiên tòa của một số cán bộ xét xử vẫn chưa thực sự đáp ứng được những đòi hỏi khắt khe của tiến trình cải cách tư pháp.

Bên cạnh đó, tinh thần trách nhiệm chưa được đề cao đúng mức đã dẫn đến tình trạng trì trệ trong công tác giải quyết vụ án. Thực tiễn cho thấy, không ít các vụ việc tranh chấp đất đai bị kéo dài qua nhiều năm do trình tự xét xử bị trì hoãn liên tục hoặc bản án bị tuyên hủy để xử lý lại nhiều lần. Tại những địa bàn như Cần Thơ, An Giang hay Kiên Giang, khối lượng án tồn đọng vẫn ở mức đáng báo động. Dù một phần nguyên nhân khách quan là do áp lực công việc quá tải, song điều này cũng phản ánh sự thiếu khoa học trong phương thức quản lý và điều tiết tiến độ công việc của đội ngũ Thẩm phán.

Đáng quan ngại hơn, hiện tượng vi phạm kỷ luật công vụ đã xuất hiện, thậm chí có những trường hợp bị truy cứu trách nhiệm hình sự do hành vi nhận

hối lộ, cố ý làm sai lệch nội dung hồ sơ hoặc thiếu tính trung thực trong hoạt động nghiệp vụ. Một số sai phạm cụ thể thường thấy bao gồm việc tiếp nhận đơn nhưng không thực hiện vào sổ theo dõi, từ chối thụ lý hoặc không hoàn trả đơn khởi kiện theo đúng quy trình. Thay vì ban hành các văn bản hướng dẫn bổ sung tài liệu hay chứng cứ một cách chính thức, một số Thẩm phán chỉ đưa ra những chỉ dẫn bằng miệng mang tính chung chung. Thậm chí, nhiều vụ án sau khi thụ lý đã bị "ngâm" nhiều năm mà không được đưa ra phân xử, đồng thời các bên tham gia tố tụng cũng không hề nhận được bất kỳ thông báo hay quyết định giải thích thỏa đáng nào từ phía Tòa án.

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.

Mối quan hệ phối hợp giữa các chủ thể gồm UBND, TAND, cơ quan THADS cùng các sở, ban ngành chuyên môn trong các hoạt động nghiệp vụ như xác minh, thu thập chứng cứ hay định giá quyền sử dụng đất hiện vẫn còn lỏng lẻo. Theo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nghĩa vụ cung cấp chứng cứ thuộc về đương sự, song thực tế cho thấy việc cá nhân tự mình tiếp cận kho lưu trữ của cơ quan Nhà nước để trích lục tài liệu chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là một thách thức gần như bất khả thi. Thậm chí, ngay cả khi Thẩm phán trực tiếp thực hiện việc thu thập dữ liệu, quá trình này cũng thường xuyên đối mặt với sự trì trệ từ phía các đơn vị giữ hồ sơ. Sự thiếu đồng bộ này là tác nhân chính khiến lộ trình giải quyết vụ việc bị đình trệ, đồng thời dẫn đến tình trạng án bị sửa hoặc hủy do phát sinh thêm các tình tiết mới ở cấp phúc thẩm, giám đốc thẩm hoặc tái thẩm.

Tiêu biểu cho những bất cập này là việc vận dụng quy định về thủ tục hòa giải bắt buộc tại cơ sở trước khi đưa vụ án ra Tòa. Chiếu theo Luật Đất đai năm 2013 cùng Nghị định 43/2014/NĐ-CP, hòa giải tại địa phương được coi là điều kiện bắt buộc trong giải quyết TCĐĐ, với kết quả phải được thể hiện bằng biên bản có chữ ký các bên và xác nhận của UBND cấp xã. Tuy nhiên, thực tiễn nảy sinh vướng mắc khi phía bị đơn cố tình vắng mặt dù đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ. Tình huống này dẫn đến hệ quả là UBND không thể thực hiện quy trình đối thoại trực tiếp, khiến biên bản hòa giải thiếu chữ ký của một bên tham gia. Câu hỏi đặt ra là liệu một biên bản ghi nhận việc hòa giải bất thành do bị đơn vắng mặt có được coi là bằng chứng hợp lệ để Tòa án thụ lý vụ việc theo thủ tục dân sự hay không? Đây là một điểm mờ trong thực tiễn áp dụng pháp luật, đòi hỏi cần có các hướng dẫn chi tiết nhằm đảm bảo việc ADPL được nhất quán.

Thêm vào đó, kết quả hòa giải thành tại UBND lại thiếu tính cưỡng chế thi hành, dẫn đến tình trạng sau khi đạt được thỏa thuận, các bên vẫn không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết. Điều này đẩy đương sự vào thế khó, bởi trong nhiều trường hợp, thời gian chờ đợi đối phương thực thi kết quả hòa giải đã vô tình làm tiêu tán thời hiệu khởi kiện. Hiện đang tồn tại các luồng quan điểm trái ngược về việc có nên tính quãng thời gian hòa giải vào thời hiệu khởi kiện hay không. Xét dưới góc độ bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người dân, thiết nghĩ nên coi giai đoạn hòa giải tại UBND cấp xã là một bước bắt buộc trong quy trình giải quyết TCĐĐ, và thời gian này cần được khấu trừ hoặc không tính vào thời hiệu khởi kiện để tránh gây thiệt thòi cho các chủ thể có thiện chí.

Thứ ba, hệ thống hạ tầng và trang thiết bị kỹ thuật phục vụ hoạt động ADPL trong công tác XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại các đơn vị TAND cấp tỉnh thuộc khu vực ĐBSCL vẫn còn bộc lộ nhiều điểm yếu.

Dựa trên các báo cáo thực tiễn từ hệ thống Tòa án địa phương cùng ý kiến tham vấn của các chuyên gia, có thể khẳng định rằng cơ sở vật chất dành cho công tác xét xử phúc thẩm tại đây chưa thực sự tương xứng với đòi hỏi của thực tế. Nhiều trụ sở cơ quan tư pháp được thiết lập từ giai đoạn trước đã bắt đầu xuống

cấp, đồng thời diện tích các phòng xử và khu vực chức năng còn khá khiêm tốn. Thực trạng này gây ra những trở ngại đáng kể đối với các vụ án có tính chất phức tạp, thu hút đông đảo người tham gia tố tụng hoặc khi cần không gian rộng để trình bày, thẩm định các tài liệu chuyên biệt như bản đồ địa chính và sơ đồ thửa đất có quy mô lớn.

Bên cạnh đó, việc tích hợp công nghệ thông tin và chuyển đổi số vào hoạt động xét xử vẫn đang ở mức sơ khởi. Phần lớn các đơn vị vẫn duy trì phương thức làm việc truyền thống dựa trên hồ sơ giấy, dẫn đến quy trình quản lý và tổng đạt văn bản tố tụng còn mang tính thủ công, chậm trễ. Hệ thống thiết bị ghi âm, ghi hình có âm thanh phục vụ phiên tòa chưa được đầu tư đồng bộ, hoặc nếu có cũng thường xuyên hoạt động thiếu ổn định. Việc triển khai mô hình xét xử trực tuyến theo định hướng cải cách tư pháp hiện nay vẫn là một bài toán nan giải do sự thiếu hụt về hạ tầng đường truyền, trang thiết bị chuyên dụng cũng như năng lực vận hành kỹ thuật của đội ngũ cán bộ.

Những khiếm khuyết này không chỉ làm giảm bớt tính uy nghiêm và minh bạch của hoạt động tư pháp mà còn tác động trực tiếp đến độ chính xác của kết quả xét xử. Sự thiếu vắng các công cụ hỗ trợ hiện đại khiến quy trình thu thập, phân tích và trình diễn chứng cứ - đặc biệt là các dữ liệu điện tử - trở nên khó khăn, từ đó kéo dài thời hạn giải quyết vụ án và gia tăng rủi ro sai lệch trong quá trình ADPL.

Tiểu kết chương 3

Chương 3 của luận án đã thực hiện một cuộc khảo sát hệ thống nhằm làm sáng tỏ những nhân tố tác động cũng như bức tranh thực tế về hoạt động ADPL trong quy trình xét xử phúc thẩm các xung đột quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL từ năm 2015 đến 2023. Những kết quả thu nhận được đã tạo lập nền tảng thực tiễn kiên cố, phục vụ trực tiếp cho việc xây dựng các kiến nghị trong phần tiếp theo của công trình.

Thứ nhất, nội dung chương này đã khu trú và làm rõ các đặc điểm mang tính vùng miền có ảnh hưởng sâu rộng đến quy trình tố tụng. Đặc thù kinh tế nông nghiệp kết hợp với tâm lý gắn bó mật thiết với đất đai, cùng thói quen xác lập giao dịch thông qua các loại giấy tờ viết tay theo văn hóa ứng xử "trọng tình", đã trở thành rào cản lớn khi giá trị bất động sản tăng phi mã dưới áp lực đô thị hóa. Sự giao thoa giữa các yếu tố này khiến cho tính chất mâu thuẫn ngày càng quyết liệt và khó tháo gỡ. Đồng thời, biến động dân cư lớn cùng trình độ dân trí pháp lý còn khiêm tốn của một bộ phận người dân đã tạo ra những trở ngại không nhỏ cho Tòa án trong công tác xác minh dữ liệu và củng cố hồ sơ vụ án.

Thứ hai, chương đã đi sâu vào việc phản biện và chỉ ra những điểm nghẽn trong hệ thống quy phạm hiện hành. Mặc dù Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 được coi là bước tiến lớn, song thực tế áp dụng tại ĐBSCL vẫn bộc lộ sự thiếu thống nhất đối với những diện tích đất chưa có giấy tờ hợp lệ. Sự chồng lấn về thẩm quyền giữa lĩnh vực dân sự và hành chính trong việc đánh giá tính pháp lý của giấy chứng nhận QSDĐ, kết hợp với tính hình thức của quy trình hòa giải tại cơ sở, đã làm giảm đi hiệu năng của pháp luật. Về phương diện thủ tục, hiện tượng lạm dụng quyền kháng cáo nhằm trì hoãn thi hành án và việc lạm dụng thẩm quyền hủy án vẫn còn diễn ra khá thường xuyên.

Thứ ba, thông qua công tác định lượng số liệu và phân tích các phán quyết cụ thể, chương đã phác họa một cách khách quan diện mạo của hoạt động ADPL. Trong khi các đơn vị TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL đã thể hiện sự nỗ lực vượt bậc để xử lý khối lượng án đồ sộ, góp phần duy trì trật tự địa phương, thì chất lượng công tác này vẫn đang ở mức đáng quan ngại. Việc ghi nhận tỷ lệ gần một phần ba phán quyết sơ thẩm bị biến động và đặc biệt là con số 53,3% bản án phúc thẩm bị hủy,

sửa tại giai đoạn giám đốc thẩm đã chứng minh cho những khiếm khuyết nghiêm trọng trong quy trình xét xử, đồng thời cho thấy sự chưa tương xứng với mục tiêu chiến lược về cải cách tư pháp.

Thứ tư, chương đã thực hiện việc bóc tách các nhóm căn nguyên chủ quan và khách quan dẫn đến thực trạng nêu trên. Về mặt khách quan, sự biến động không ngừng và tính thiếu nhất quán của hệ thống luật đất đai qua nhiều giai đoạn lịch sử đã tạo ra áp lực đè nặng lên các cơ quan thực thi. Về mặt chủ quan, những tồn tại nội tại của ngành Tòa án, bao gồm năng lực nghiệp vụ của một bộ phận cán bộ xét xử còn hạn chế, thiết chế cộng tác liên ngành lỏng lẻo cùng cơ hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư đúng mức, chính là những yếu tố trực tiếp làm suy giảm hiệu quả công vụ.

Tổng kết lại, những luận cứ được trình bày tại Chương 3 đã xác nhận sự tồn tại của một khoảng cách lớn giữa các quy tắc pháp lý và hiệu quả thi hành trong đời sống thực tế. Sự đứt gãy này khẳng định tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu, đồng thời đóng vai trò là điểm tựa thực tiễn để tác giả đề xuất các phương án giải quyết có tính khả thi cao 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 phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cấp tỉnh khu vực đồng bằng sông Cửu Long

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 TAND 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 ADPL.

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 tinh 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 ADPL, 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 ADPL 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 chồng

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 ADPL 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

Trước hết, sự thay đổi quy định khiến việc ADPL 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 quyền sử dụng đất tại khu vực ĐBSCL luôn mang tính chất phức tạp và nhạy cảm do chịu tác động trực tiếp từ mật độ dân cư cao cùng những biến động khốc liệt của thị trường kinh tế địa phương. Trong hệ thống tư pháp, TAND cấp tỉnh với tư cách là cấp xét xử phúc thẩm đóng vai trò cốt lõi trong việc kiểm soát tính hợp pháp và khắc phục những sai sót từ cấp sơ thẩm nhằm bảo đảm sự công bằng cho các bên đương sự. Để nâng cao chất lượng hoạt động này, việc bảo đảm ADPL cần phải dựa trên các quan điểm chỉ đạo xuyên suốt và thống nhất.

4.1.2.1. Hoạt động 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 sâu sắc các quan điểm, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam

Việc quán triệt các chủ trương của Đảng không chỉ dừng lại ở sự tuân thủ máy móc các văn bản chính trị, mà thực chất là quá trình xác lập nền tảng tư tưởng cốt lõi. Hoạt động này nhằm đảm bảo lộ trình ADPL luôn bám sát định hướng xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa vốn đã được Đảng Cộng sản Việt Nam khẳng định nhất quán từ Đại hội VII năm 1991. Xuyên suốt quá trình phát triển, những văn kiện bản lề như Nghị quyết số 08-NQ/TW và đặc biệt là Nghị quyết số 49-NQ/TW về chiến lược cải cách tư pháp đã đặt ra những cột trụ lý luận quan trọng khi xác định Tòa án giữ vai trò trung tâm và xét xử là khâu trọng yếu nhất. Đến Đại hội XIII năm 2021, yêu cầu về việc hình thành một nền tư pháp chuyên nghiệp, liêm chính và công bằng càng được nhấn mạnh để đáp ứng những đòi hỏi khắt khe trong bối cảnh mới.

Để hiện thực hóa các chiến lược này, Nghị quyết số 27-NQ/TW năm 2022 đã tạo lập một khung khổ toàn diện, trong đó nhấn mạnh quyền lực tư pháp phải đảm bảo tính độc lập thực tế để bảo vệ quyền con người và quyền công dân. Văn kiện này giao phó trách nhiệm cho hệ thống TAND trong việc thống nhất cách giải thích và vận dụng luật pháp, đồng thời đòi hỏi công tác đào tạo đội ngũ Thẩm phán phải hướng tới bản lĩnh chính trị vững vàng để xử lý hiệu quả các tranh chấp đất đai phức tạp [56]. Tiếp nối tinh thần đó, Nghị quyết số 66-NQ/TW năm 2025 của Bộ Chính trị đã nâng tầm nhiệm vụ của cơ quan xét xử khi giao trọng trách phát hiện và kiến nghị điều chỉnh các quy phạm chồng chéo, vốn là nguyên nhân gây ra sự lúng túng cho đội ngũ Thẩm phán trong thực tiễn phân xử các vụ án đất đai hiện nay [57].

Song hành với các định hướng về tư pháp, Nghị quyết số 18-NQ/TW về tinh gọn bộ máy cùng Nghị quyết số 57-NQ/TW năm 2024 về chiến lược chuyển đổi số quốc gia đã vạch ra lộ trình hiện đại hóa hoạt động xét xử. Đối với khu vực ĐBSCL, nơi có đặc thù địa hình rộng và dân cư phân tán khiến việc tiếp cận công lý đôi khi gặp rào cản, việc số hóa quy trình quản lý án chính là bước cụ thể hóa quan điểm của Đảng về một nền tư pháp phục vụ nhân dân. Khi tiến hành ADPL

trong xét xử phúc thẩm, các đơn vị TAND cấp tỉnh tại đây cần thực hiện hóa chiến lược phát triển vùng thông qua ba trụ cột gắn kết mật thiết. *Trước hết*, hoạt động xét xử phải đồng hành cùng chủ trương phát triển kinh tế nông thôn để đảm bảo sự công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai cho cộng đồng địa phương. *Tiếp đó*, quy trình giải quyết xung đột cần bảo toàn nguyên tắc sở hữu toàn dân về đất đai, song phải đồng thời tôn trọng quyền sử dụng đất chính đáng của các chủ thể vốn được pháp luật bảo hộ. Cuối cùng, hệ thống xét xử phải hướng tới sự tinh gọn và minh bạch thông qua việc tích hợp công nghệ số vào các thủ tục tố tụng. Do đặc thù của vùng ĐBSCL thường phát sinh các vụ án đan xen yếu tố văn hóa, tôn giáo và tập quán lịch sử, việc ADPL ở cấp phúc thẩm đòi hỏi sự thấu triệt các quan điểm của Đảng về bảo vệ quyền con người, nhằm giữ vững ổn định xã hội và tạo xung lực cho sự tăng trưởng bền vững của toàn khu vực.

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

Hoạt động ADPL trong giai đoạn xét xử phúc thẩm trước hết cần dựa trên nền tảng hiến định kiên cố đã được thiết lập tại Hiến pháp năm 2013 cùng các nội dung cập nhật năm 2025. Đạo luật cơ bản này khẳng định TAND là thiết chế thực thi quyền tư pháp, đồng thời xác lập nguyên tắc độc lập của Thẩm phán và Hội thẩm trong quá trình xét xử trên cơ sở chỉ tuân thủ pháp luật. Quy định tại Điều 102 này tạo ra một hành lang pháp lý bắt buộc nhằm loại bỏ mọi sự tác động bất hợp pháp vào nội dung phán quyết. Từ trụ cột tối cao đó, quy trình giải quyết các mâu thuẫn về quyền sử dụng đất tại hệ thống TAND cấp tỉnh được hiện thực hóa thông qua một cấu trúc quy phạm đa tầng và có tính chất phức hợp. Cơ cấu này bao gồm những đạo luật mang tính rường cột như Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015, vốn giữ vai trò điều tiết nội dung của các quan hệ tranh chấp. Những quy định nội dung này được kết hợp chặt chẽ với Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cùng Luật Tổ chức TAND năm 2024 nhằm định hình một quy trình tố tụng chuẩn mực. Sự giao thoa pháp lý này đòi hỏi Hội đồng xét xử phải vận dụng tư duy hệ thống để áp dụng chính xác các Nghị quyết của Hội đồng

Thẩm phán và hệ thống án lệ, qua đó bảo đảm sự nhất quán trong việc diễn giải các quy định của pháp luật.

Dù đã có khung khổ pháp lý, thực tiễn công tác xét xử tại khu vực ĐBSCL hiện vẫn đang đối diện với hiện tượng thiếu đồng bộ. Cùng một bản chất sự việc, chẳng hạn như tranh chấp phát sinh từ hợp đồng viết tay hoặc thẩm định nguồn gốc đất, nhưng lại xuất hiện những phán quyết không thống nhất giữa các địa phương, gây ra sự bất ổn trong các giao dịch đất đai. Để xử lý triệt để vấn đề này, quan điểm bảo đảm ADPL đòi hỏi các đơn vị TAND cấp tỉnh phải thực hiện nghiêm ngặt bốn tiêu chuẩn mang tính nguyên tắc:

- Bảo đảm sự tương thích giữa các văn bản quy phạm hiện hành nhằm triệt tiêu tình trạng xung đột luật trong quá trình giải quyết vụ án.
- Bảo đảm gắn kết chặt chẽ giữa phán quyết của Tòa án với các chính sách phát triển kinh tế xã hội tại địa phương để tạo ra sự hài hòa trong quản lý nhà nước.
- Ưu tiên tính khả thi của phán quyết trong đời sống, bảo đảm bản án không chỉ mang giá trị lý thuyết pháp lý đơn thuần.
- Yêu cầu về hiệu lực thực thi cao, nghĩa là mỗi bản án phúc thẩm phải sở hữu những lập luận sắc bén và sức thuyết phục tuyệt đối. Từ đó, các phán quyết này sẽ xác lập nên một chuẩn mực pháp lý chung cho toàn vùng, đóng góp tích cực vào việc củng cố tinh thần thượng tôn luật pháp trong toàn xã hội.

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 phản ánh sâu sắc tinh thần cải cách tư pháp và nguyên tắc thượng tôn pháp luật thông qua việc xác định công lý là mục tiêu tối thượng của mọi phán quyết tư pháp. Công lý trong xét xử phúc thẩm không dừng lại ở việc vận dụng máy móc các quy phạm mà đòi hỏi Hội đồng xét xử phải thực hiện một quá trình phân tích chứng cứ khách quan, trong đó tiếng nói của các bên được lắng nghe và tôn trọng để từ đó đưa ra những quyết định đúng đắn. Việc bảo đảm công lý theo hướng này không chỉ đơn thuần là giải quyết dứt điểm một vụ việc cụ thể

mà còn đóng vai trò then chốt trong việc duy trì trật tự pháp luật và củng cố niềm tin của cộng đồng vào hệ thống tòa án.

Tiếp nối nhiệm vụ bảo vệ công lý, hoạt động ADPL tại cấp phúc thẩm phải đặt trong mối tương quan chặt chẽ với việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước cùng xã hội. Do đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên TAND cấp tỉnh tại khu vực ĐBSCL cần phải xem xét thấu đáo nguồn gốc và quá trình sử dụng đất nhằm tránh gây thất thoát tài nguyên và bảo đảm trật tự quản lý công. Yêu cầu này trở nên đặc biệt quan trọng trong bối cảnh khu vực đang chịu sức ép lớn từ quá trình đô thị hóa và sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp diễn ra mạnh mẽ. Song hành với lợi ích công cộng thì việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự đòi hỏi bản án phúc thẩm phải thiết lập được sự hài hòa về lợi ích để hạn chế tối đa các mâu thuẫn kéo dài trong tương lai.

Đặc biệt, việc bảo đảm tính công bằng trong ADPL tại đây còn mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc khi đối tượng thụ hưởng là các cộng đồng dân tộc thiểu số và tôn giáo tại các tỉnh như Sóc Trăng hay An Giang. Thẩm phán khi xét xử phải thực sự thấu hiểu các đặc thù về tập quán và ngôn ngữ địa phương để bảo đảm rằng mọi người dân đều có cơ hội tiếp cận công lý bình đẳng như nhau mà không có sự phân biệt đối xử. Thực tiễn cho thấy khi các phán quyết được đưa ra một cách thấu tình đạt lý thì những điểm nóng về an ninh trật tự sẽ bị triệt tiêu, qua đó chứng minh rằng bảo vệ quyền lợi chính đáng cho cá nhân cũng chính là cách thức hữu hiệu nhất để bảo vệ lợi ích chung của toàn xã hội. Sự kết hợp giữa lý lẽ pháp lý chặt chẽ và tinh thần bảo vệ quyền con người này chính là bệ đỡ vững chắc để xây dựng một nền tư pháp hiện đại và nghiêm minh tại khu vực ĐBSCL.

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

Hoạt động ADPL trong giai đoạn xét xử phúc thẩm không thể tách rời nhiệm vụ duy trì sự ổn định và trật tự an toàn xã hội tại địa phương bởi lẽ các tranh chấp đất đai khi không được giải quyết kịp thời và đúng đắn sẽ trở thành

nguồn cơn gây mất ổn định chính trị đồng thời làm suy giảm niềm tin của nhân dân đối với hệ thống tư pháp. Tại khu vực ĐBSCL nơi đất đai gắn bó mật thiết với sinh kế và đời sống tinh thần của người nông dân thì mỗi vụ án tranh chấp không chỉ đơn thuần là một xung đột dân sự mà còn tác động trực tiếp đến an sinh và sự bình yên của làng xã. Với tư cách là cấp xét xử phúc thẩm, TAND cấp tỉnh mang trọng trách ban hành những phán quyết có sức thuyết phục cao để chấm dứt các khiếu kiện kéo dài vốn thường gây ra những hệ lụy tiêu cực cho trật tự công cộng. Bản án phúc thẩm lúc này không chỉ đóng vai trò là một công cụ pháp lý mà còn mang sức nặng của một thông điệp chính trị về sự nghiêm minh và công bằng của pháp luật trong lòng nhân dân.

Do khu vực này sở hữu những đặc thù riêng biệt về kinh tế văn hóa xã hội cùng tiến trình lịch sử khai phá đất đai phức tạp nên TAND cấp tỉnh cần vận dụng linh hoạt các yếu tố truyền thống và tập quán vào quá trình xét xử để phán quyết vừa bảo đảm đúng quy định pháp luật vừa thấu tình đạt lý đối với người dân địa phương. Để hiện thực hóa mục tiêu này thì đội ngũ Thẩm phán phải là những người hội đủ bản lĩnh chính trị vững vàng cùng trình độ chuyên môn sắc bén kết hợp với sự am hiểu sâu sắc về phong tục tập quán và tâm lý con người vùng sông nước để đưa ra những nhận định thấu đáo nhất. Bên cạnh yếu tố con người thì bộ máy Tòa án cấp tỉnh cũng cần được tinh gọn và hiện đại hóa thông qua công cuộc chuyển đổi số nhằm thích ứng với yêu cầu cải cách tư pháp đồng thời gia tăng hiệu quả quản trị án trong bối cảnh mới.

Tóm lại việc bảo đảm ADPL trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại ĐBSCL là một nhiệm vụ mang tính tổng hòa giữa các giá trị pháp lý và chính trị xã hội mà trong đó bốn quan điểm nền tảng đã tạo thành một chỉnh thể lý luận thống nhất để nâng cao chất lượng tư pháp. Việc thực thi nghiêm túc các chủ trương chiến lược của Đảng như Nghị quyết số 27-NQ/TW và Nghị quyết số 66-NQ/TW chính là con đường tất yếu để TAND cấp tỉnh xây dựng một nền tư pháp chuyên nghiệp hiện đại đồng thời đóng góp tích cực vào tiến trình hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Sự kết nối chặt chẽ giữa việc quán triệt đường lối lãnh đạo của Đảng cùng sự tuân thủ Hiến pháp và bảo vệ lợi ích chính đáng của người dân sẽ tạo ra một nền tảng vững chắc để hệ

thống tư pháp khu vực ĐBSCL không chỉ hoàn thành tốt nhiệm vụ xét xử mà còn phụng sự đắc lực cho sự phát triển bền vững của Tổ quốc 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

Thời gian qua, số lượng các vụ án về đất đai mà hệ thống Tòa án thụ lý ngày càng tăng cao, đóng góp quan trọng vào việc duy trì trật tự và thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững của xã hội. Trong bối cảnh vùng ĐBSCL đang trải qua những thay đổi lớn về giá trị bất động sản do tác động từ lộ trình đô thị hóa, áp lực giải quyết các xung đột này tại hệ thống TAND cấp tỉnh ngày càng trở nên khốc liệt. Dù đã đạt được một số thành tựu nhất định, song thực tiễn vận dụng thẩm quyền xét xử đối với mảng tranh chấp này vẫn bộc lộ không ít rào cản và hạn chế cần được tháo gỡ thông qua các giải pháp kiện toàn. Để thực hiện điều đó, Việt Nam cần tiếp tục hoàn thiện khung khổ pháp lý về thẩm quyền của Tòa án trong xử lý tranh chấp đất đai theo các định hướng cụ thể sau.

Trước hết, cần tiếp tục điều chỉnh Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 theo hướng chuyển giao toàn bộ thẩm quyền giải quyết mọi loại hình tranh chấp đất đai cho TAND. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai và các quy trình tố tụng dân sự, hành chính đã được hoàn thiện để thích ứng với các nhu cầu thực tế, trong đó Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng đáng kể quyền tự quyết của đương sự. Theo quy định, nếu tranh chấp có Giấy chứng nhận hoặc các loại giấy tờ hợp pháp khác, hoặc liên quan đến tài sản gắn liền với đất, thì mặc nhiên Tòa án sẽ thụ lý. Tuy nhiên, nếu không có các giấy tờ này, người dân lại được chọn lựa giữa việc gửi đơn đến UBND có thẩm quyền hoặc khởi kiện ra Tòa án. Quy định này đang bộc lộ những bất cập rõ nét tại ĐBSCL, nơi mà các giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay dựa trên sự tín nhiệm cá nhân vẫn còn tồn tại phổ biến. Việc thiếu quy định rạch ròi khi các bên không thống nhất về phương thức giải quyết dẫn đến sự chòng chéo về chức năng, trong khi Tòa án mới thực sự là "điểm dừng chân cuối cùng" để phân xử công bằng. Việc quy về một đầu mối là Tòa án không chỉ giúp

ting gọn áp lực cho cơ quan hành chính địa phương mà còn đảm bảo tính khách quan đối với những vụ án có nguồn gốc từ thời kỳ tập đoàn sản xuất cũ vốn vô cùng phức tạp tại khu vực này.

Thứ hai, thiết nghĩ TAND tối cao cần sớm ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết về thẩm quyền theo lãnh thổ quy định tại Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015. Hiện nay, việc xác định thẩm quyền dựa trên "nơi bị đơn cư trú" hay "nơi có bất động sản" thường gây ra nhiều khó khăn tại ĐBSCL do đặc trưng di cư lao động và thói quen sở hữu đất đai đa dạng tại nhiều tỉnh thành trong vùng. Đối với các vụ án thừa kế quyền sử dụng đất, các quan điểm pháp lý vẫn còn sự xung đột gay gắt giữa hai tiêu chí xác định nơi nộp đơn nêu trên. Mặc dù trước đây Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP đã có những chỉ dẫn cụ thể tại khoản 4 Điều 8, nhưng kể từ khi Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực, một văn bản hướng dẫn thay thế vẫn chưa được ban hành. Sự thiếu vắng này khiến các Tòa án cấp tỉnh trong khu vực lúng túng khi thụ lý án. Vì vậy, việc làm rõ Điều 39 là yêu cầu cấp thiết để tạo ra sự đồng bộ, giúp người dân vùng sông nước dễ dàng tiếp cận công lý mà không phải di chuyển tốn kém giữa các địa phương.

Thứ ba, nhằm bảo vệ tính khách quan trong hoạt động phân xử, các Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 nên được sửa đổi theo hướng định lượng rõ ràng về thời hiệu nộp đơn cũng như thời hạn giải quyết. Tại Điều 236, cần bổ sung thêm thẩm quyền của Tòa án đối với nhóm tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng hay thế chấp quyền sử dụng đất, vốn là loại hình giao dịch đang chiếm tỷ trọng áp đảo tại ĐBSCL. Đồng thời, cần bổ sung vào Điều 137 trường hợp các giấy tờ về chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993. Đây là vấn đề có ý nghĩa đặc biệt quan trọng với vùng miền Tây, bởi đây là giai đoạn cao điểm của các hoạt động hoán đổi ruộng đất để hình thành các vùng canh tác. Nếu thiếu đi căn cứ pháp lý này, Hội đồng xét xử sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong việc nhận định chính xác bản chất nguồn gốc đất khi tiến hành xét xử phúc thẩm.

Cuối cùng, việc nâng cao hiệu quả phối hợp và tính thống nhất của hệ thống văn bản dưới luật là một nhiệm vụ tất yếu. Dù thẩm quyền của Tòa án đã được mở rộng, song tại các địa phương vùng ĐBSCL, quy trình hòa giải tại

UBND cấp xã vẫn đang gặp nhiều vướng mắc do thiếu các hướng dẫn chi tiết về trình tự thực hiện. Điều này vô hình trung làm suy giảm vai trò của các thiết chế văn hóa làng xã, nơi mà yếu tố tình cảm luôn được đề cao trong xử lý mâu thuẫn. Hơn thế nữa, Chính phủ cần ban hành các quy định cụ thể về cơ chế cộng tác giữa các đơn vị khi giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới hành chính, đặc biệt là tại các vùng giáp ranh thường xuyên biến động do sự thay đổi của dòng chảy sông ngòi và kênh rạch. Việc hệ thống hóa thường xuyên các đường lối chỉ đạo từ TAND tối cao sẽ là kim chỉ nam giúp các cấp Tòa án tháo gỡ vướng mắc khi ADPL vào những hồ sơ án đồ sộ mang tính lịch sử phức tạp tại ĐBSCL.

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

4.2.2.1. Hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân

Chiếu theo các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 cùng hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành, những xung đột đất đai mà các bên đương sự sở hữu một trong các danh mục giấy tờ pháp lý theo quy định sẽ thuộc phạm vi giải quyết của TAND. Tuy nhiên, trong bối cảnh đặc thù của vùng ĐBSCL, nơi mà dữ liệu địa chính qua các thời kỳ lịch sử ghi nhận nhiều sự biến động và chồng lấn phức tạp, công tác hướng dẫn áp dụng cần tập trung vào các khía cạnh sau:

Khi xử lý các vụ án mà một bên cung cấp được giấy tờ thuộc khoản 1, khoản 2 và khoản 9 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử cần đi sâu phân tích bản chất thực tế của vụ việc thay vì chỉ căn cứ vào hình thức văn bản. Việc một cá nhân đứng tên trên các loại giấy tờ này không đồng nghĩa với việc họ mặc nhiên được thừa nhận quyền sử dụng đất; thay vào đó, Tòa án phải thẩm định dựa trên từng bối cảnh cụ thể và tính chất của quan hệ pháp lý để đưa ra phán quyết chuẩn xác. Điều này mang ý nghĩa sống còn tại khu vực ĐBSCL, bởi thực tế tồn tại không ít trường hợp tên người trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính từ giai đoạn tập đoàn sản xuất không trùng khớp với chủ thể đang trực tiếp khai thác, canh tác ổn định trên thực địa. Chẳng hạn, khi một bên dựa vào thông tin trong sổ địa chính để xác lập quyền, nhưng bên đối trọng lại đưa ra bằng chứng đó là di sản thừa kế hoặc đất riêng của họ, Tòa án phải xác minh liệu tư cách đứng

tên trong sổ sách đó có thực sự hợp pháp hay không. Quyền sử dụng đất chỉ được công nhận cho chủ thể giữ giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 9 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 khi chứng minh được họ là người sử dụng đất thực tế và hợp pháp, ví dụ như trường hợp ông A đứng tên trong sổ địa chính đối với diện tích đất được nhận tặng cho từ cha mẹ đúng quy định pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch.

Liên quan đến các tranh chấp về hợp đồng giao dịch như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất, dù Luật Đất đai năm 2024 đã có nhiều thay đổi so với các thời kỳ trước, việc phân định thẩm quyền vẫn còn tồn tại những luồng quan điểm khác biệt. Mặc dù Điều 236 không chỉ rõ cơ quan nào chịu trách nhiệm chính đối với nhóm tranh chấp hợp đồng này, song dựa trên sự kết nối giữa Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015, có thể khẳng định thẩm quyền thuộc về hệ thống Tòa án, với việc phân loại dựa trên hai nhóm trọng tâm sau.

Nhóm thứ nhất bao gồm các tranh chấp hợp đồng mà diện tích đất liên quan đã được cấp giấy chứng nhận theo Luật Đất đai qua các thời kỳ (1987, 1993, 2003, 2013, 2024) hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Trong tình huống này, Tòa án sẽ thụ lý và vận dụng các quy định của Bộ luật Dân sự để đánh giá hiệu lực giao dịch. Nếu các thỏa thuận đáp ứng đầy đủ các tiêu chí cơ bản của luật pháp, Tòa án sẽ công nhận tính hợp pháp của chúng. Ngược lại, những giao dịch vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức xác lập từ sau ngày 01/01/2006 sẽ bị tuyên bố vô hiệu, đồng thời giải quyết hệ quả theo Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đối với đặc thù tại ĐBSCL, các giao dịch phát sinh trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực mà chỉ khiếm khuyết về mặt hình thức (trong khi nội dung vẫn đảm bảo) cần được xử lý một cách linh hoạt, phù hợp với thói quen sử dụng giấy viết tay của người dân địa phương. Đáng chú ý, đối với các vấn đề mà Luật Đất đai năm 2024 đã nói lỏng cơ chế - như cho phép giao dịch trong một thời hạn nhất định khi chưa có giấy chứng nhận - thì cần ưu tiên áp dụng luật mới để bảo vệ quyền lợi đương sự.

Nhóm thứ hai liên quan đến các tranh chấp giao dịch xác lập sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng diện tích đất đó hoàn toàn chưa có giấy chứng nhận hay các giấy tờ tại Điều 137. Trường hợp này vẫn thuộc thẩm quyền

của TAND, theo đó Tòa án sẽ căn cứ vào các quy định tương ứng để tuyên bố hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục và được UBND cấp giấy chứng nhận đúng trình tự pháp luật. Phương châm xử lý này vừa đảm bảo tinh thần của Luật Đất đai năm 2024 - vốn không thừa nhận việc công nhận giao dịch đối với đất không có giấy tờ - vừa tạo cơ sở pháp lý vững chắc để các cấp TAND tại vùng ĐBSCL phân xử các quan hệ hợp đồng phức tạp vốn thường xuyên đan xen với các tập quán vùng miền đặc thù.

4.2.2.2. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Việc xây dựng khung hướng dẫn cụ thể nhằm xử lý các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển đổi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ vai trò trọng tâm trong việc duy trì tính nhất quán của hoạt động xét xử. Điều này đặc biệt cấp thiết tại địa bàn ĐBSCL, nơi các giao dịch dân sự về đất đai diễn ra vô cùng sôi nổi nhưng lại chứa đựng nhiều yếu tố lịch sử và tập quán bản địa phức tạp.

Thứ nhất, đối với loại hình hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất - một dạng hợp đồng song vụ có tính chất đền bù - cần nhận diện rằng Luật Đất đai năm 2024 hiện chưa bao quát hết các trường hợp xác lập trước mốc ngày 15/10/1993. Đây là một lỗ hổng pháp lý đáng lưu tâm, bởi tại miền Tây, giai đoạn này ghi nhận làn sóng "đổi đất" rộng khắp giữa các hộ nông dân nhằm gom thửa, tập trung canh tác hoặc tạo điều kiện thuận lợi cho việc thiết lập hệ thống thủy lợi nội đồng. Do đó, cơ quan tài phán cần có hướng dẫn công nhận các thỏa thuận chuyển đổi trước ngày 15/10/1993 nếu thực tế các bên đã thực hiện việc bàn giao đất và thỏa mãn một số điều kiện cụ thể. Chẳng hạn như trường hợp một hoặc cả hai bên đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc tuy chưa có giấy chứng nhận nhưng đã được UBND cấp có thẩm quyền chấp thuận việc chuyển đổi. Một kịch bản phổ biến khác tại các vùng chuyên canh cây ăn trái là khi bên nhận đất đã tiến hành xây dựng công trình, nhà ở hoặc trồng cây lâu năm trên diện tích đó mà không gặp phải sự phản đối từ đối phương cũng như không vi phạm quy hoạch chung. Trong tình huống các bên chưa thanh toán dứt điểm phần chênh lệch giá trị tài sản, Tòa án khi công nhận hợp đồng cần buộc bên thụ hưởng phần

đất giá trị hơn phải chi trả khoản tiền chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, đi kèm với lãi suất chậm thực hiện nếu đương sự có yêu cầu.

Thứ hai, quy trình giải quyết xung đột hợp đồng chuyển đổi và chuyển nhượng xác lập sau ngày 15/10/1993 hiện cũng đang phát sinh nhiều vướng mắc thực tiễn tại các tỉnh phía Nam. Để đảm bảo quyền lợi cho bên ngay tình trong bối cảnh giá trị bất động sản biến động không ngừng, cần vận dụng linh hoạt các tiêu chí xét xử đối với các vụ việc mới phát sinh. Cụ thể, với các thỏa thuận giao kết trước ngày 01/7/2004, dù tại thời điểm đó đất chưa có giấy chứng nhận theo quy định của các luật cũ, nhưng nếu đến nay đã bổ sung được một trong các loại giấy tờ hợp pháp quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, thì Tòa án không nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu do thiếu điều kiện về giấy tờ. Đồng thời, đối với các giao dịch chuyển nhượng vốn thiếu hụt cả về hình thức (công chứng, chứng thực) lẫn điều kiện giấy chứng nhận lúc ban đầu, nhưng sau đó đã được hợp thức hóa bằng giấy chứng nhận hoặc các giấy tờ tương đương, nếu tranh chấp được đưa ra Tòa từ ngày 01/7/2014 thì cần được xem xét công nhận. Đặc biệt, tại vùng ĐBSCL, nơi người dân có thói quen thiết lập vườn cây đặc sản (như sầu riêng, dừa, xoài) hoặc xây cất nhà cửa kiên cố ngay sau khi mua bán bằng giấy tay, Tòa án cần ưu tiên bảo vệ sự ổn định xã hội. Nếu bên nhận đất đã đầu tư tài sản lớn trên đất mà bên bán không hề phản đối và không bị xử lý vi phạm hành chính, việc công nhận hợp đồng là cần thiết. Trường hợp công trình nhà ở chỉ chiếm một phần diện tích, Tòa án có thể tách bạch để công nhận phần có nhà và trả lại phần đất trống cho bên chuyển nhượng, trừ khi việc phân chia này làm mất đi công năng sử dụng của thửa đất, khi đó phương án thanh toán giá trị chênh lệch bằng tiền sẽ được áp dụng để dứt điểm tranh chấp.

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

Việc xử lý các mâu thuẫn về quyền sử dụng đất phát sinh từ quá trình đưa tư liệu sản xuất vào tập đoàn sản xuất hoặc hợp tác xã sau đó các tổ chức này giải thể là một trong những nội dung nan giải nhất tại khu vực ĐBSCL, bởi nó chịu sự chi phối mạnh mẽ của các chính sách cải tạo nông nghiệp giai đoạn sau năm 1975.

Từ việc nhận diện các sai sót trong quá trình xét xử thực tế, thiết nghĩ cần xác lập các chỉ dẫn cụ thể nhằm làm rõ thực chất diện tích đất đó đã được bàn giao cho đối tượng nào sử dụng sau khi mô hình kinh tế tập thể chấm dứt hoạt động. Trong trường hợp có đủ bằng chứng xác nhận việc giải thể hợp tác xã hoặc tập đoàn sản xuất đi kèm với việc phân bổ đất cho các cá nhân cụ thể, TAND cần căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015 để phân xử, đồng thời lưu ý các phương diện trọng tâm sau:

Thứ nhất, đối với tình huống người đang trực tiếp canh tác đã thực hiện đăng ký vào sổ địa chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại vùng ĐBSCL, không ít hộ gia đình đã duy trì hoạt động sản xuất ổn định trên phần đất thuộc các tập đoàn cũ từ thập niên 80 cho đến nay. Do đó, khi xuất hiện các tình tiết về nguồn gốc đất tập đoàn, Tòa án phải yêu cầu các bên cung cấp chứng cứ, đồng thời chủ động thẩm định tính xác thực thông qua việc lấy ý kiến chuyên môn hoặc trích lục hồ sơ từ cơ quan quản lý nhà nước. Nếu có đủ cơ sở kết luận rằng sau khi giải thể, các tổ chức này đã giao đất cho người dân sử dụng liên tục và họ đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hợp pháp theo Luật Đất đai qua các thời kỳ (1987, 1993, 2003) hoặc sở hữu giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, trong khi chủ cũ không hề kê khai hay đăng ký, thì Hội đồng xét xử nên bác bỏ yêu cầu đòi lại đất của chủ cũ nhằm bảo đảm tính ổn định cho nền nông nghiệp địa phương.

Thứ hai, đối với trường hợp người đang thực tế canh tác nhưng lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong kịch bản sau khi các mô hình tập thể tan rã, người sử dụng đất vẫn quản lý liên tục nhưng không làm thủ tục kê khai, trái lại chủ cũ hoặc người thừa kế đã nhanh chóng đăng ký và được cấp giấy chứng nhận, Tòa án bắt buộc phải rà soát sổ địa chính hoặc sổ đăng ký ruộng đất. Cần làm rõ nguyên nhân của việc chậm trễ kê khai, đồng thời kiểm tra xem quy trình cấp giấy cho chủ cũ có đảm bảo đúng trình tự pháp luật hay không, đặc biệt là có xem xét đến chính sách điều chỉnh diện tích từ người có quỹ đất vượt hạn mức sang cho người thiếu đất hoặc gia đình chính sách hay không. Tại địa bàn ĐBSCL, nơi định mức đất canh tác thường cao hơn các vùng khác, việc xác định

này cần dựa trên văn bản xác nhận từ cơ quan chức năng để xử lý theo hai hướng chuyên biệt.

- Hướng đầu tiên, nếu cơ quan công quyền vi phạm trình tự thủ tục hoặc cấp giấy cho chủ cũ chỉ dựa trên các bằng chứng từ chế độ cũ mà phớt lờ thực tiễn điều phối đất đai tại địa phương, thì việc cấp giấy đó được coi là trái quy định và Tòa án cần bác yêu cầu khởi kiện. Ví dụ, nếu chủ cũ đã từ bỏ hoạt động nông nghiệp từ lâu hoặc đang sử dụng diện tích vượt quá hạn mức địa phương, trong khi bên đang canh tác lại thiếu tư liệu sản xuất thiết yếu, thì việc công nhận quyền cho chủ cũ là thiếu tính công bằng và trái với đạo lý sử dụng đất.

- Hướng thứ hai, nếu việc cấp giấy chứng nhận đảm bảo tính pháp lý và cơ quan chức năng chứng minh được việc giao đất cho chủ cũ là do người đang quản lý sở hữu quỹ đất quá lớn, còn chủ cũ lâm vào tình cảnh thiếu đất sinh kế nên địa phương đã điều chỉnh đúng quy định, thì Tòa án cần chấp nhận yêu cầu của chủ cũ và buộc bên quản lý phải hoàn trả lại đất. Đối với nhóm án này, hệ thống TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL phải hành động hết sức cẩn trọng, thực hiện đối soát kỹ lưỡng các văn bản luật theo từng thời kỳ. Chỉ khi xác định được việc xử lý của cơ quan nhà nước là hoàn toàn đúng luật thì mới ban hành phán quyết thu hồi đất, tránh việc chỉ dựa vào các tư liệu cũ để ra quyết định mà thiếu đi sự thấu cảm về quá trình chiếm hữu và canh tác thực tế của người dân vùng sông nước.

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

Hoạt động giải quyết các mâu thuẫn quyền sử dụng đất có liên quan đến hệ thống hồ sơ về chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa - một mảng nội dung mang đậm dấu ấn của quá trình cải tạo nông nghiệp tại vùng ĐBSCL sau năm 1975 - đòi hỏi các cấp Tòa án phải duy trì sự thận trọng tối đa. Việc tập trung thu thập, đối soát và thẩm định kỹ lưỡng hệ thống chứng cứ là yêu cầu tiên quyết để ban hành những phán quyết có sức thuyết phục cao. Về nguyên lý chung, nếu các tư liệu chứng minh cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi hoặc giao đất cho chủ thể khác trong quá trình thực thi các chính sách cải tạo, Nhà nước sẽ không thừa nhận việc đòi lại diện tích đất này. Do đó, khi xử lý loại tranh chấp đặc thù nêu trên, Hội đồng xét xử cần vận dụng Điều 1 Luật Đất đai năm 1987,

khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003, kết hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự và hệ thống các Điều 25, Điều 168, điểm i khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015 để định hướng giải quyết theo sáu kịch bản cụ thể:

Thứ nhất, đối với những trường hợp đương sự gửi đơn khiếu nại với lý do bị cải tạo chưa chuẩn xác trong các đợt điều phối ruộng đất tại ĐBSCL trước đây, cần khẳng định đây không phải quan hệ tranh chấp dân sự. Nội dung này thuộc phạm vi giải quyết của UBND. Hệ thống Tòa án có trách nhiệm trả lại đơn khởi kiện hoặc áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 168 và điểm i khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015 để ra quyết định đình chỉ, đồng thời ban hành văn bản giải thích rõ lý do gửi cho Viện kiểm sát cùng cấp.

Thứ hai, khi nguyên đơn yêu cầu Tòa án bác bỏ hoặc hủy bỏ hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND cấp vì cho rằng quy trình này sai sót (thường dựa trên các hồ sơ cải tạo cũ), vụ việc phải được chuyển sang thẩm quyền của tòa hành chính. Nếu đơn được gửi tới tòa dân sự, cơ quan thụ lý phải thực hiện thủ tục trả lại đơn hoặc đình chỉ vụ án nếu đã lỡ thụ lý để đảm bảo đúng chức năng xét xử.

Thứ ba, trong tình huống diện tích đất đang tranh chấp mà cả hai phía đều không tiến hành đăng ký, không có tên trong sổ địa chính hay sổ đăng ký ruộng đất tại địa phương và hoàn toàn thiếu vắng các giấy tờ pháp lý theo quy định, thẩm quyền giải quyết sẽ thuộc về UBND và tòa hành chính.

Thứ tư, nếu chủ sở hữu cũ hoặc những người thừa kế sử dụng các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 9 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 để đòi lại quyền sử dụng đối với phần đất vốn đã được bàn giao cho người khác trong thời kỳ cải tạo, Tòa án cần căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 168 BLTTDS 2015 để hoàn trả đơn. Trường hợp sau khi thụ lý mới phát hiện tình tiết này, Tòa án sẽ dựa vào điểm đ khoản 1 Điều 192 và Điều 217 BLTTDS 2015 để đình chỉ vụ án, trả lại đơn kiện và tiền tạm ứng án phí cho người khởi kiện.

Thứ năm, đối với kịch bản nguyên đơn đưa ra giấy tờ theo Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, nhưng bị đơn lại khẳng định quyền sử dụng của họ có được từ việc Nhà nước giao đất khi cải tạo nông nghiệp (hoặc giao dịch từ người được

giao đất), mà cả hai bên đều thiếu văn bản giao đất chính thức. Khi đó, cơ quan xét xử sẽ vận dụng pháp luật đất đai và Bộ luật Dân sự để phân xử. Yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận khi có minh chứng tuyệt đối về quyền sử dụng chưa hề bị gián đoạn; ngược lại, Tòa án sẽ bác đơn nếu các dữ liệu thực tế cho thấy diện tích đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người đang tranh chấp ổn định theo chính sách địa phương.

Thứ sáu, nếu trước thời điểm khởi kiện, vụ việc đã được UBND giải quyết bằng một phán quyết hành chính đang có hiệu lực pháp luật, Tòa án sẽ không tiến hành thụ lý. Các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 168 và điểm i khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015 sẽ là cơ sở để trả lại đơn hoặc đình chỉ giải quyết, nhằm duy trì tính thống nhất và tôn trọng các quyết định hành chính đã xác lập tại khu vực ĐBSCL.

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

Các mâu thuẫn phát sinh từ việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển ngân quỹ về nước để đầu tư bất động sản nhưng lại nhờ người thân hoặc bằng hữu đứng tên trên giấy tờ là một hiện tượng đặc thù tại khu vực ĐBSCL. Thực trạng này bắt nguồn từ truyền thống di cư lâu đời cùng dòng kiều hối dồi dào chảy về vùng sông nước nhằm bảo tồn đất đai hương hỏa hoặc mở rộng tư liệu sản xuất. Trước những lúng túng và thiếu đồng bộ trong hoạt động xét xử hiện nay, việc thiết lập các chỉ dẫn cụ thể dựa trên hai nhóm chủ thể trọng tâm là vô cùng cần thiết:

Thứ nhất, đối với nhóm người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định hiện hành. Thực tiễn tại các địa phương như An Giang, Kiên Giang hay Cần Thơ ghi nhận nhiều trường hợp mà tại thời điểm giao kết giao dịch nhờ đứng tên hộ, họ chưa được pháp luật cho phép sở hữu bất động sản. Tuy nhiên, đến khi tranh chấp bùng phát, họ đã thỏa mãn đầy đủ các tiêu chí về quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo tinh thần đổi mới của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Nhà ở năm 2023. Trong kịch bản này, nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng cho chủ thể

thực tế đã chi trả tài chính, Tòa án nên công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thay vì duy trì quyền lợi cho người đứng tên hộ.

Thứ hai, đối với nhóm người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được phép sở hữu bất động sản tại Việt Nam theo quy định pháp luật. Đây là tình huống các cá nhân này nhờ người quen tại địa phương thực hiện các thủ tục mua bán, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên các văn bản pháp lý. Khi phát sinh xung đột, cơ quan xét xử cần vận dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2024 cùng Luật Nhà ở năm 2023 để xử lý dựa trên hai khía cạnh trọng yếu:

- Phương diện đầu tiên là việc xác định bản chất pháp lý của giao dịch. Các thỏa thuận nhờ đứng tên hộ trong trường hợp này bị coi là vô hiệu do vi phạm các điều cấm của luật pháp. Hệ quả là Tòa án không thể công nhận quyền sở hữu hay quyền sử dụng đất trực tiếp cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tuy nhiên, do Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản liên quan hiện không quy định việc tịch thu tài sản đối với giao dịch vô hiệu loại này, nên giải pháp tối ưu là tiến hành định giá tài sản tại thời điểm xét xử. Nếu người đứng tên hộ có nguyện vọng tiếp tục sử dụng nhà đất, Tòa án sẽ công nhận quyền cho họ, đồng thời buộc họ hoàn trả khoản tiền gốc ban đầu cho người ở nước ngoài. Trong trường hợp giá trị bất động sản tại ĐBSCL tăng trưởng mạnh so với thời điểm mua, phần giá trị chênh lệch sau khi trừ vốn gốc sẽ được phân chia theo tỷ lệ mỗi bên hưởng 1/2 để đảm bảo sự hài hòa về lợi ích. Trái lại, nếu giá trị tài sản sụt giảm, bên nhận nhà đất chỉ phải thanh toán theo giá trị thực tế đã được định giá tại phiên tòa nhằm đảm bảo tính công bằng kinh tế.

- Phương diện thứ hai liên quan đến các đối tượng không được phép sở hữu hoặc đã sở hữu đủ hạn mức nhà ở tại Việt Nam nhưng lại được nhận thừa kế hoặc tặng cho bất động sản (tiêu biểu như các khu đất vườn, nhà thờ tự tại miền Tây). Chiếu theo Luật Đất đai năm 2024 và Luật Nhà ở năm 2023, các chủ thể này chỉ được thụ hưởng giá trị tài sản bằng tiền mà không được nhận hiện vật. Việc minh định các hướng dẫn này sẽ giúp hệ thống TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL giải quyết triệt để những tranh chấp nhạy cảm vốn xây dựng trên niềm tin huyết thống

nhưng thiếu hụt nền tảng pháp lý, qua đó khẳng định sự nghiêm minh của pháp luật đất đai trong tiến trình hội nhập.

4.2.2.6. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ

Công tác phân xử các tranh chấp thuộc diện này hiện đang đối mặt với những thách thức cực kỳ lớn, không chỉ riêng tại ĐBSCL mà còn trên phạm vi toàn quốc. Nguyên nhân cốt lõi bắt nguồn từ việc các vụ việc này vừa mang bản chất của giao dịch dân sự, vừa chịu sự điều tiết mạnh mẽ từ các sắc luật đất đai qua nhiều thời kỳ với những nội dung thay đổi căn bản. Sự thiếu hụt các quy phạm chuyển tiếp đồng bộ cho từng giai đoạn lịch sử đã dẫn đến thực trạng không nhất quán trong quản lý: có nơi UBND cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu cũ, nơi khác lại cấp cho bên đang trực tiếp chiếm hữu, hoặc có trường hợp cả hai phía đều chưa có tư cách pháp lý rõ ràng. Chính sự giao thoa phức tạp này khiến cơ quan tài phán lúng túng khi lựa chọn hệ thống pháp luật áp dụng-từ các văn bản giai đoạn 1975-1980, Luật Đất đai các năm 1987, 1993, 2003, 2013, 2024 cho đến các Bộ luật Dân sự tương ứng. Hệ quả là đường lối phán quyết hiện nay còn thiếu thống nhất; có bản án chỉ dựa vào bằng khoán điền thổ cũ để buộc trả đất, có phán quyết lại bác đơn của nguyên đơn hoặc phân chia diện tích cho cả hai bên. Nhằm tháo gỡ những vướng mắc này, tác giả đề xuất các giải pháp kiện toàn sau đây:

Trước hết, về phương diện nhận thức và kỹ năng thẩm định chứng cứ, cần thấu hiểu bản chất đặc thù của quyền sử dụng đất. Trong giai đoạn trước Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993, Nhà nước nghiêm cấm các hành vi mua bán, cho thuê hay phát canh thu tô dưới mọi hình thức, dẫn đến các giao dịch này về nguyên tắc là vô hiệu. Đáng chú ý, các quy định từ trước năm 1980 đến Luật Đất đai năm 1987 (tại khoản 5 Điều 14) đều khẳng định thái độ kiên quyết của Nhà nước: nếu chủ thể được giao đất không sử dụng liên tục trong 6 tháng mà không có lý do chính đáng thì Nhà nước có quyền thu hồi. Do đó, nếu một bên đã xác lập quyền chiếm hữu, canh tác ổn định từ thời kỳ Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực và không có tranh chấp trong thời gian dài, Tòa án cần xem xét thấu đáo quyền lợi của người lao động trực tiếp sử dụng đất. Việc ưu tiên bảo vệ bên đang canh tác-đặc biệt là các hộ nghèo không còn tư liệu sản xuất hay nơi ở nào khác

nếu bị thu hồi đất-không chỉ nhằm mục tiêu ổn định đời sống xã hội tại ĐBSCL mà còn phù hợp với tinh thần xác lập quyền theo thời hiệu được quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai, trong quy trình tố tụng đối với diện tích đất đã được đăng ký hoặc cấp giấy chứng nhận, Tòa án phải yêu cầu các bên thực hiện triệt để nghĩa vụ chứng minh. Nguyên đơn phải làm rõ nguồn gốc, diễn biến sử dụng và tư cách kê khai; đồng thời bị đơn cũng phải minh chứng được căn cứ chiếm hữu và thời điểm bắt đầu sử dụng thực tế. Cơ quan xét xử có trách nhiệm phối hợp với UBND địa phương để thẩm tra tính hợp pháp của quy trình cấp giấy chứng nhận hoặc ghi danh trong sổ địa chính. Dựa trên kết quả xác minh, lộ trình xử lý nên được khu trú theo ba nhóm trọng tâm:

(i) Nếu chủ sở hữu cũ bỏ mặc việc quản lý, không thực hiện nghĩa vụ kê khai vào sổ đăng ký ruộng đất, trong khi bên đang sử dụng đã hoàn tất các thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đúng trình tự pháp luật, kèm theo văn bản khẳng định tính chuẩn xác từ cơ quan có thẩm quyền, thì Tòa án nên bác yêu cầu đòi đất để công nhận quyền lợi cho người đang đứng tên.

(ii) Đối với tình huống hy hữu khi cả hai bên đều sở hữu giấy chứng nhận cho cùng một thửa đất (cấp trùng) theo các luật cũ và mới, Hội đồng xét xử cần căn cứ vào thời gian sử dụng thực tế và đối soát kỹ lưỡng căn cứ pháp lý của từng đợt cấp giấy. Ý kiến của cơ quan quản lý đất đai sẽ là cơ sở quan trọng để xác định bên nào được cấp đúng quy định pháp luật đất đai tại thời điểm đó.

(iii) Trong trường hợp chưa bên nào được cấp giấy chứng nhận nhưng người đang thực tế quản lý đã kê khai và đứng tên trong sổ địa chính liên tục từ năm 1987 đến nay, còn chủ đất cũ dù kê khai nhiều thửa đất khác nhưng lại bỏ sót thửa đất đang tranh chấp, Tòa án cần bác đơn đòi lại đất. Việc này nhằm bảo tồn thành quả lao động và đảm bảo sự ổn định cho các vùng sản xuất nông nghiệp tại khu vực sông nước.

4.2.2.7. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất

Việc phân xử các xung đột liên quan đến hợp đồng tặng cho với tư cách là một quan hệ pháp lý độc lập trong vụ án dân sự tuy có những rào cản nhất định,

song giới chuyên môn thường thống nhất rằng các giao dịch này chỉ được thừa nhận khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện cơ bản và quy trình bàn giao đã hoàn tất. Dẫu vậy, việc xác định tính chất của quan hệ tặng cho trong các vụ án chia tài sản chung vợ chồng lại vô cùng nan giải. Đặc biệt là tại khu vực ĐBSCL, nơi truyền thống "cha mẹ tạo lập nền tảng cho con cái ra riêng" là một nét văn hóa bản địa đậm nét, dẫn đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất thường chỉ qua lời nói hoặc thiếu hụt các thủ tục pháp lý chặt chẽ. Dù hệ thống TAND tối cao đã có nhiều nỗ lực định hướng trong nhiều thập kỷ, thực tế vẫn chưa hình thành được một quy trình nhất quán, gây ra nhiều lúng túng cho các cấp Tòa án địa phương. Trên cơ sở phân tích tâm lý xã hội vùng sông nước và vận dụng quy định pháp luật, tôi xin kiến nghị các hướng dẫn cụ thể như sau:

Thứ nhất, đối với trường hợp đất do phụ huynh chi trả tài chính nhưng để con cái đứng tên trực tiếp trong hợp đồng chuyển nhượng và giao quyền chiếm hữu, sử dụng ổn định trong thời gian dài. Nếu trong quá trình đó, người con đã thực hiện nghĩa vụ kê khai, đứng tên trong sổ địa chính hoặc đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trong khi cha mẹ hoàn toàn không có động thái đăng ký hay quản lý, thì cần có sự minh định rõ ràng. Nếu đến khi ly hôn, cha mẹ mới đưa ra các lý giải như chưa tặng cho hoặc chỉ cho nếu vợ chồng hạnh phúc, thì trừ khi có bằng chứng xác thực chứng minh ngược lại, Tòa án phải công nhận đây là tài sản đã được tặng cho vợ chồng người con.

Thứ hai, tình huống cha mẹ là người giao dịch mua đất và đứng tên trong hợp đồng, nhưng sau đó bàn giao thực địa cho con cái sử dụng mà không tiến hành kê khai sổ sách. Nếu vợ chồng người con đã chủ động đăng ký và đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ mà cha mẹ biết rõ nhưng không phản đối, chỉ khi hôn nhân tan vỡ mới đòi lại thì cần bác yêu cầu của cha mẹ. Ngược lại, nếu cha mẹ vẫn là chủ thể đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, thì tài sản đó vẫn thuộc sở hữu của cha mẹ, chưa thuộc diện đã tặng cho.

Thứ ba, đối với đất có nguồn gốc từ tổ tiên, dòng tộc, sau khi con cái lập gia đình thì được cha mẹ giao cho canh tác và xây dựng nhà cửa kiên cố-một hình ảnh tiêu trưng của các ngôi nhà vườn Nam Bộ. Nếu quá trình chiếm hữu là liên

tục, công khai, đã được đăng ký đứng tên trong sổ địa chính hoặc giấy chứng nhận mà chính cha mẹ là người xác nhận hoặc biết rõ nhưng im lặng, Tòa án cần bác bỏ yêu cầu đòi lại đất khi con cái ly hôn. Trong bối cảnh này, nhà và đất phải được xác định là tài sản chung của đôi vợ chồng.

Thứ tư, về vấn đề góp vốn chung giữa các thế hệ. Tại miền Tây, việc gia đình tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư tư liệu sản xuất là rất phổ biến. Nếu cha mẹ và con cái cùng góp tiền mua đất nhưng hợp đồng và giấy chứng nhận chỉ đứng tên vợ chồng người con, sau đó họ sinh sống ổn định mà khi cha mẹ qua đời vẫn không có tranh chấp về khoản tiền góp vốn, thì phải mặc nhiên coi đó là khoản tiền cha mẹ đã tặng cho. Nếu đến khi ly hôn, một bên khai là tiền vay nhưng thiếu chứng cứ thì không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, nếu cha mẹ còn sống và các bên liên quan đều thống nhất đó là khoản vay, Tòa án cần xác định đây là nghĩa vụ nợ chung mà vợ chồng phải hoàn trả. Trường hợp việc vay mượn không ấn định lãi suất và thời hạn, vợ chồng chỉ phải thanh toán đúng số tiền gốc đã vay mà không tính lãi.

Thứ năm, đối với mô hình sinh sống "tam đại đồng đường" phổ biến tại nông thôn Nam Bộ, nơi gia đình cùng góp công sức làm nhà trên đất của cha mẹ. Trong trường hợp này, nếu không có bằng chứng tặng cho quyền sử dụng đất rõ ràng, Tòa án chỉ nên công nhận phần giá trị xây dựng là tài sản chung, còn quyền sử dụng đất vẫn thuộc về phụ huynh. Nếu tất cả cùng góp vốn mua đất và làm nhà thì quyền sở hữu sẽ được phân chia dựa trên tỷ lệ đóng góp thực tế của mỗi bên.

Đặc biệt lưu ý, nếu có văn bản chứng minh cha mẹ chỉ tặng cho riêng vợ hoặc chồng (kể cả trong thời kỳ hôn nhân), tài sản đó phải được tuyên là tài sản riêng. Chỉ khi người được tặng cho riêng tự nguyện nhập tài sản đó vào khối tài sản chung thì mới thay đổi tính chất pháp lý, song khi phân chia cần xem xét ưu tiên công sức đóng góp của họ nhiều hơn. Cuối cùng, Tòa án nên tôn trọng sự tự nguyện của các bên; nếu một bên vợ hoặc chồng tự nguyện trả lại phần quyền lợi của mình cho cha mẹ thì cần công nhận sự tự nguyện đó thay vì ép buộc phân chia cứng nhắc.

4.2.2.8. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chia thừa kế quyền sử dụng đất

Nhìn chung, hệ thống TAND các cấp thời gian qua đã thực hiện khá hiệu quả công tác giải quyết các vụ án chia thừa kế quyền sử dụng đất, do đó không nảy sinh quá nhiều trở ngại mang tính hệ thống. Tuy nhiên, một trong những vướng mắc điển hình nhất chính là việc nhận định bản chất pháp lý của các văn bản thỏa thuận giữa các bên có nội dung tương đồng với di chúc. Thực tế ghi nhận hiện tượng nhiều Tòa án mặc nhiên coi các biên bản thỏa thuận này là di chúc hợp pháp để từ đó bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Để khắc phục tình trạng này, các Thẩm phán khi tiến hành xét xử cần đi sâu phân tích nội dung thực chất của văn bản, đồng thời đối chiếu nghiêm ngặt với các tiêu chí về hình thức và nội dung của di chúc được quy định trong Bộ luật Dân sự. Việc đánh giá cẩn trọng này là yêu cầu bắt buộc để đưa ra phán quyết chuẩn xác, tránh gây phương hại đến quyền lợi hợp pháp của các chủ thể liên quan.

Trở ngại phổ biến thứ hai liên quan đến khía cạnh xác định thời hiệu khởi kiện đối với các vụ án chia thừa kế nhà đất. Trong nhiều tình huống thực tế, các đương sự đã chủ động gửi đơn khiếu nại đến UBND cấp xã để tiến hành hòa giải. Tuy nhiên, trong quãng thời gian chờ đợi cơ quan chức năng xử lý hoặc chờ thực thi kết quả hòa giải thành, thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự đã kết thúc, dẫn đến việc khi khởi kiện ra Tòa án, đơn kiện thường bị bác bỏ. Đáng chú ý, một số Tòa án tại các địa phương hiện vẫn áp dụng quy định một cách cứng nhắc khi không khấu trừ khoảng thời gian thực hiện hòa giải vào tổng thời hiệu khởi kiện cho người dân. Xét dưới góc độ bảo vệ quyền tiếp cận công lý, tôi cho rằng cần thiết phải tính gộp thời gian hòa giải tại UBND vào thời hiệu khởi kiện. Bởi lẽ, đây vốn là một công đoạn tất yếu trong quy trình giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định pháp luật. Nếu buộc đương sự phải chuyển hướng khởi kiện theo phương thức chia tài sản chung khi thời hiệu thừa kế đã hết, thì các điều kiện và thủ tục tố tụng sẽ trở nên vô cùng lắt léo, tạo ra rào cản không đáng có cho người dân trong quá trình bảo vệ quyền lợi của mình.

4.2.2.9. Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai trong các trường hợp khác

Thứ nhất: Xử lý xung đột phát sinh từ hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất

Thực tiễn xét xử cho thấy không ít Thẩm phán còn lơ là trong khâu thu thập và đối soát bằng chứng, dẫn đến những sai lệch đáng tiếc. Bởi vậy, khi phân xử các vụ kiện đòi lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm - trong trường hợp không thuộc diện áp dụng thời hiệu của Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay các điều chỉnh của Luật Đất đai - Hội đồng xét xử bắt buộc phải rà soát kỹ hệ thống hồ sơ địa chính, sổ mục kê, bản đồ và giấy chứng nhận QSDĐ. Các tài liệu này cần phản ánh rõ hiện trạng thửa đất tại các cột mốc thời gian quan trọng như trước khi chuyển nhượng, trong hợp đồng mua bán và các chỉ số về tứ cận sau khi giao dịch. Nếu diện tích đất được phân chia cho nhiều chủ thể, Thẩm phán phải thẩm định thứ tự ưu tiên của các hợp đồng, mốc giới thực tế và quá trình chiếm hữu của từng bên. Trong trường hợp số liệu giữa các văn bản có sự mâu thuẫn, việc trưng cầu giám định hoặc đo đạc lại hiện trạng là bước đi tất yếu để xác định chính xác ranh giới. Đặc biệt, đối với phần diện tích bị lấn chiếm đã tồn tại nhà cửa kiên cố, cơ quan tài phán cần có cái nhìn thực tế. Nếu việc cưỡng chế tháo dỡ gây sụp đổ toàn bộ công trình hoặc không khả thi do tường xây liền kề, Tòa án nên ưu tiên phương án bảo toàn tài sản. Theo đó, trừ khi bên lấn chiếm cố tình xây dựng bất chấp lệnh cấm của cơ quan chức năng, Tòa án nên cân nhắc buộc bên vi phạm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo sát giá thị trường hoặc bồi thường thiệt hại cho phần không gian mà chủ đất không thể khai thác.

Thứ hai: Bảo vệ quyền lợi của chủ thể chiếm hữu ngay tình

Trong quá trình bảo vệ quyền sử dụng đất chính đáng, cần nhận thức rõ rằng Bộ luật Dân sự năm 2015 đã thiết lập cơ chế bảo hộ mạnh mẽ hơn cho người chiếm hữu ngay tình. Điểm mới đáng chú ý là quyền đòi lại bất động sản từ người thứ ba ngay tình sẽ bị giới hạn nếu người này nhận được tài sản thông qua đấu giá hoặc giao dịch với chủ thể mà tại thời điểm đó, theo bản án hoặc quyết định của cơ quan nhà nước, đang là chủ sở hữu hợp pháp. Sự thay đổi này đòi hỏi một tư duy pháp lý mới dựa trên Điều 258 Bộ luật Dân sự. Nếu một giao dịch chuyển nhượng được thực hiện dựa trên một phán quyết có hiệu lực, thì dù sau đó bản án

ấy bị hủy bỏ, chủ sở hữu cũ cũng không được quyền đòi lại hiện vật mà chỉ có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại từ bên có lỗi. Quy định này giữ vai trò then chốt trong việc duy trì tính ổn định của thị trường bất động sản tại ĐBSCL, nơi mà người dân luôn đặt niềm tin vào tính pháp lý tuyệt đối của các quyết định từ cơ quan tư pháp khi tiến hành các giao dịch chuyển nhượng sôi động tại địa phương.

Thứ ba: Vận dụng hệ thống quy phạm dân sự để bảo vệ quyền sử dụng đất

Một thực trạng tồn tại là nhiều Thẩm phán, Kiểm sát viên và Luật sư còn lúng túng khi viện dẫn căn cứ pháp lý để bảo vệ QSDĐ, thường chỉ ghi chung chung là "căn cứ pháp luật dân sự" mà thiếu đi các điều luật cụ thể. Xét về bản chất, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý, song người sử dụng đất có các quyền năng quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 tương tự như quyền sở hữu. Do đó, việc bảo hộ người sử dụng đất hợp pháp cần được thực hiện tương đương với bảo vệ quyền sở hữu tài sản của công dân và tổ chức. Khi giải quyết các yêu cầu này, tùy theo tính chất vụ việc, Tòa án nên trực tiếp viện dẫn các quy định tại Chương XIV Bộ luật Dân sự năm 2015 - bao gồm các Điều từ 189 đến 191 và từ 245 đến 273 - liên quan đến quyền hưởng dụng, quyền bề mặt và quyền đối với bất động sản liền kề. Việc kết hợp nhuần nhuyễn giữa luật nội dung dân sự và pháp luật đất đai sẽ tạo nên nền tảng pháp lý vững chắc cho mỗi 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

Nhằm tối ưu hóa hiệu quả thực thi pháp luật, việc nâng cao chất lượng tổ chức thực hiện các quy chuẩn về xử lý tranh chấp đất đai cần được triển khai qua các trọng tâm sau đây:

Thứ nhất, cần thiết lập một quy trình tố tụng và hành chính đồng bộ, minh bạch, đồng thời phổ biến rộng rãi để tạo động lực cho người dân thực hiện đầy đủ các quyền năng của mình đối với đất đai. Quan điểm chủ đạo là phải coi trình tự thủ tục hành chính như một loại hình dịch vụ công thiết yếu mà Nhà nước có trách nhiệm cung ứng cho cộng đồng. Mọi cá nhân đều sở hữu quyền yêu cầu cơ quan công quyền cung cấp các dịch vụ cơ bản này. Bên cạnh đó, các cơ quan hữu quan phải quy định rõ rệt trách nhiệm trong việc cung cấp các loại giấy tờ pháp lý về

QSDĐ, hộ khẩu và hộ tịch. Song song đó, việc hiện đại hóa công sở và ứng dụng triệt để thành tựu công nghệ thông tin vào quản lý, đặc biệt là tại các bộ phận lưu trữ dữ liệu đất đai, sẽ giúp việc khai thác thông tin trở nên nhanh chóng và chính xác hơn.

Thứ hai, việc thúc đẩy tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ là tiền đề quan trọng để chuyển giao phần lớn các vụ việc tranh chấp đất đai sang hệ thống Tòa án phân xử. Theo lộ trình của Luật Đất đai năm 2024, TAND đóng vai trò chủ chốt trong việc giải quyết các xung đột mà diện tích đất liên quan đã được xác lập tư cách pháp lý qua giấy chứng nhận. Dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có kế hoạch phủ kín việc kê khai và cấp giấy trên quy mô toàn quốc, thực tế công tác này vẫn chưa về đích do nhiều rào cản khách quan và chủ quan. Với tư cách là thiết chế quản lý đất đai cao nhất, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần tập trung tối đa nguồn lực về con người, ngân sách cũng như hạ tầng kỹ thuật để đẩy nhanh quy trình này, tạo điều kiện cho các quan hệ đất đai sớm đi vào khuôn khổ pháp lý thống nhất.

Thứ ba, việc vận dụng các nền tảng thông tin điện tử để số hóa văn bản quy phạm pháp luật, nhất là các hướng dẫn nghiệp vụ của ngành Tòa án, giữ vai trò đặc biệt cấp thiết trong bối cảnh hiện nay. Việc xây dựng các diễn đàn trực tuyến nhằm trao đổi kỹ năng xét xử và kinh nghiệm ADPL trong mảng đất đai không chỉ giới hạn ở Việt Nam mà còn cần kết nối với tri thức của các quốc gia trong vùng và quốc tế. Giải pháp này không chỉ bảo đảm quy chế dân chủ, tính minh bạch và công khai của hoạt động tư pháp, mà còn củng cố nguyên tắc độc lập xét xử cũng như tinh thần thượng tôn pháp luật của toàn hệ thống.

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

Việc duy trì hoạt động đào tạo, tập huấn nghiệp vụ định kỳ cho đội ngũ cán bộ TAND, trọng tâm là lực lượng Thẩm phán, giữ vai trò quyết định trong việc bảo đảm hiệu suất và tính chính xác của công tác giải quyết các mâu thuẫn về đất đai.

Trong giai đoạn vừa qua, mặc dù Học viện Tòa án trực thuộc TAND tối cao đã triển khai các chương trình bồi dưỡng cho Thẩm phán, Thẩm tra viên và Thư ký tòa án theo từng chuyên đề, song thực tế vẫn thiếu vắng các lớp đào tạo chuyên sâu về giải quyết tranh chấp QSDĐ nói chung và hoạt động XXPT loại án này nói riêng. Đáng chú ý, nhóm vụ án này đang có xu hướng gia tăng mạnh mẽ về số lượng và trở nên phức tạp về tính chất, chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng số các vụ việc dân sự mà hệ thống TAND thụ lý hàng năm. Do những yếu tố khách quan, TAND tối cao hiện chưa thực hiện tổng kết toàn diện công tác xét xử mảng nội dung này để làm nền tảng xây dựng đường lối xử lý cũng như khung chương trình bồi dưỡng chuyên biệt. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất các biện pháp cụ thể nhằm nâng cao nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ tòa án như sau:

Thứ nhất, hệ thống TAND các tỉnh vùng ĐBSCL cần chủ động liên kết với Học viện Tòa án để thiết kế các khóa tập huấn riêng biệt phù hợp với đặc thù khu vực. Quy trình này bao gồm việc lập kế hoạch chi tiết dựa trên định hướng của lãnh đạo TAND tối cao, mời đội ngũ giảng viên có kinh nghiệm để thống nhất nội dung giảng dạy, chuẩn bị cơ sở vật chất và thông báo rộng rãi về chương trình để các đơn vị địa phương cử cán bộ tham gia đầy đủ.

Thứ hai, Viện Khoa học xét xử có trách nhiệm trung cầu ý kiến từ các TAND địa phương, đặc biệt là khu vực ĐBSCL, nhằm nhận diện những rào cản và vướng mắc thực tế trong quá trình xử lý án đất đai. Kết quả tổng hợp này sẽ là căn cứ để đề xuất các nội dung tập huấn thiết thực, đồng thời phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu sâu về các quy định pháp luật hiện hành.

Thứ ba, Tòa Dân sự và Tòa Kinh tế thuộc TAND tối cao cần thực hiện tổng kết thực tiễn thông qua hoạt động giám đốc thẩm. Việc này giúp nhận diện những sai sót phổ biến mà các tòa án địa phương thường mắc phải, phân tích nguyên nhân cốt lõi và đề ra giải pháp khắc phục, từ đó hình thành nguồn học liệu quý giá cho công tác đào tạo nghiệp vụ.

Thứ tư, Văn phòng TAND tối cao đóng vai trò đảm bảo nguồn kinh phí và các nguồn lực hỗ trợ cần thiết để các khóa bồi dưỡng đạt kết quả thực chất. Trong báo cáo tổng kết hàng năm, lãnh đạo TAND tối cao cần nghiêm túc kiểm điểm,

đánh giá những mặt đã đạt được và tồn tại trong công tác bồi dưỡng cán bộ, từ đó xác lập chương trình hành động cho năm kế tiếp.

Thứ năm, khâu trọng tâm và mang tính quyết định nhất chính là xây dựng nội dung tập huấn về XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ có chất lượng cao. Chương trình đào tạo cần tập trung vào các tiêu chí sau:

(i) *Làm sáng tỏ những đặc điểm riêng biệt của các tranh chấp về QSDĐ*: Nội dung này hỗ trợ Thẩm phán và cán bộ tòa án nhận thức sâu sắc về tính đặc thù của án đất đai, từ đó vận dụng nhuần nhuyễn các nguyên tắc chỉ đạo và áp dụng chính xác các quy định của pháp luật đất đai cũng như tổ tụng dân sự.

(ii) *Nâng cao kỹ năng thực hành nghề nghiệp*: Trọng tâm là kỹ năng thiết lập hồ sơ, phương pháp điều tra, thu thập chứng cứ, định giá tài sản và lấy ý kiến chuyên môn từ chính quyền địa phương. Đặc biệt, cần chú trọng "nghệ thuật" hòa giải, đòi hỏi sự kiên trì và đầu tư tâm sức của Thẩm phán, tránh tình trạng thực hiện mang tính hình thức trong bối cảnh các tranh chấp đất đai thường diễn ra rất gay gắt.

(iii) *Hướng tới mục tiêu chuyên môn hóa*: Công tác bồi dưỡng phải tạo ra được một đội ngũ chuyên gia am tường về lĩnh vực đất đai, sở hữu đầy đủ năng lực và phẩm chất để đáp ứng yêu cầu công việc trong tình hình mới.

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

Hiệu quả của hoạt động XXPT đối với các vụ án tranh chấp QSDĐ tại địa bàn ĐBSCL chịu sự chi phối mạnh mẽ từ năng lực cộng tác giữa hệ thống TAND cấp tỉnh và các cơ quan hành chính. Những xung đột này thường mang tính lịch sử và gắn liền với đặc thù quản lý đất đai của từng địa phương qua các thời kỳ. Chính vì vậy, để đảm bảo mỗi bản án phúc thẩm đều đạt được sự khách quan, thấu đáo và có giá trị thực thi cao, việc thắt chặt mối quan hệ phối hợp này trở thành một đòi hỏi mang tính chiến lược, cần được cụ thể hóa qua các phương án sau.

Thứ nhất, việc xây dựng và ban hành một quy chế phối hợp chính thức, có giá trị pháp lý bắt buộc giữa TAND với UBND cùng các cơ quan chuyên môn như Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai là vô cùng quan trọng. Trong văn bản này, cần định nghĩa rõ ràng về trách nhiệm, mốc thời gian và cách thức trao đổi hệ thống hồ sơ, dữ liệu liên quan đến nguồn gốc đất, quá trình biến động địa chính qua từng giai đoạn, cũng như các quy hoạch và quyết định hành chính hiện hành. Giải pháp này sẽ cung cấp cho Tòa án một nền tảng tư liệu thực tiễn vững chắc, từ đó loại bỏ tình trạng án bị kéo dài do sự chậm trễ hoặc thiếu hụt thông tin từ phía các cơ quan quản lý.

Thứ hai, cần chú trọng nâng cao vai trò của đại diện chính quyền địa phương trong quá trình tham gia tố tụng. TAND nên chủ động trong việc triệu tập đúng các thành phần cốt lõi từ UBND hoặc cơ quan địa chính có liên quan trực tiếp đến vụ việc. Phía chính quyền cũng cần thay đổi tư duy, cử những cán bộ có năng lực chuyên môn và am tường về lịch sử sử dụng đất của địa phương tham gia phiên tòa thay vì cử người mang tính chất đối phó. Những luận điểm và ý kiến chuyên môn của các đại diện này phải được xem xét như một nguồn chứng cứ thiết yếu, giúp Hội đồng xét xử nhận diện rõ những yếu tố đặc trưng của vùng miền mà các tài liệu giấy tờ chưa thể phản ánh đầy đủ.

Thứ ba, việc định kỳ thiết lập các buổi đối thoại và hội thảo chuyên đề liên ngành giữa cơ quan xét xử và cơ quan quản lý nhà nước là một yêu cầu cấp thiết. Đây sẽ là không gian chuyên môn để các bên cùng thảo luận, tháo gỡ các rào cản trong hoạt động ADPL đất đai. Thông qua diễn đàn này, sự thống nhất về nhận thức pháp luật sẽ được xác lập, đồng thời giúp Tòa án nắm bắt hơi thở thực tiễn quản lý. Ngược lại, điều này cũng hỗ trợ chính quyền địa phương chuẩn hóa các quy trình hành chính theo đúng yêu cầu tư pháp, từ đó nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đất đai trên toàn địa bàn.

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. Mỗi 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 lối 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

thảm 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.

Nhìn chung, sự gắn kết chặt chẽ, thực chất và đầy trách nhiệm giữa hệ thống Tòa án, Viện Kiểm sát cùng Cơ quan Thi hành án dân sự chính là phương án mang tính then chốt nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động xét xử phúc thẩm các xung đột đất đai tại ĐBSCL. Khi các biện pháp nêu trên được thực hiện một cách nhất quán, hệ quả tất yếu là các phán quyết sẽ không chỉ dừng lại ở mức độ chính xác và khách quan về mặt pháp lý mà còn đảm bảo được tính thực thi trên thực tế. Điều này giữ vai trò quan trọng trong việc tạo dựng và củng cố niềm tin của cộng đồng đối với nền tư pháp, đồng thời duy trì sự ổn định về trật tự xã hội tại vùng kinh tế trọng yếu của quốc gia.

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 lộ trình thực hiện mục tiêu chuyển đổi số trên quy mô toàn quốc, việc đẩy mạnh ứng dụng các thành tựu công nghệ vào hoạt động XXPT đối với các vụ án xung đột QSDĐ tại hệ thống TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL đóng vai trò then chốt. Đây vốn là địa bàn ghi nhận lưu lượng hồ sơ tranh chấp đất đai ở mức cao với tính chất ngày càng lắt léo, gây tác động trực tiếp đến sự ổn định kinh tế - xã hội cũng như quyền lợi căn bản của cộng đồng dân cư. Hệ quả là, trong giai đoạn sắp tới, việc ưu tiên ngân sách để hiện đại hóa hạ tầng kỹ thuật, tích hợp các giải pháp công nghệ tiên tiến từ cuộc Cách mạng 4.0 là yêu cầu cấp thiết. Điều này nhằm hướng tới việc xác lập mô hình Tòa án điện tử và Tòa án số, qua đó tối ưu hóa hiệu quả thực thi quyền tư pháp. Đồng thời, cần chủ động nghiên cứu việc triển khai trí tuệ nhân tạo AI và sử dụng trợ lý ảo hỗ trợ Thẩm phán trong quá trình XXPT các tranh chấp QSDĐ. Những bước tiến này không chỉ giúp giảm tải áp lực hồ sơ mà còn đảm bảo tính chính xác, khách quan trong phán quyết. Sự chuyển đổi này được thúc đẩy bởi những lý do sau:

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

Trong phạm vi Chương 4, luận án đã tập trung phân tích, làm sáng tỏ các quan điểm định hướng và đề xuất hệ thống giải pháp nhằm tối ưu hóa việc ADPL trong hoạt động XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại hệ thống TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL. Những nội dung trọng tâm được đúc kết như sau:

Dựa trên nền tảng lý luận kết hợp với khảo sát thực tiễn, việc ADPL trong công tác XXPT các tranh chấp QSDĐ của TAND cấp tỉnh tại ĐBSCL cần bám sát 04 quan điểm chỉ đạo cốt lõi. Thứ nhất, hoạt động này phải quán triệt sâu sắc các chủ trương, đường lối chính trị của Đảng Cộng sản Việt Nam về quản lý đất đai và cải cách tư pháp. Thứ hai, quy trình ADPL bắt buộc phải đảm bảo sự phù hợp tuyệt đối với các quy định của Hiến pháp cùng hệ thống pháp luật hiện hành. Thứ ba, mục tiêu tối thượng của việc xét xử là bảo vệ công lý, đồng thời hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, cộng đồng cũng như các bên đương sự. Thứ tư, công tác ADPL phải góp phần tích cực vào việc duy trì sự ổn định, trật tự và an toàn xã hội tại địa bàn. Các quan điểm này tạo thành một chỉnh thể thống nhất, có mối liên kết hữu cơ và đóng vai trò là kim chỉ nam cho mọi hoạt động tổ tụng của Tòa án cấp tỉnh tại vùng sông nước miền Tây.

Nhằm phát huy các thành tựu đã đạt được và triệt để khắc phục những rào cản trong hoạt động XXPT tranh chấp QSDĐ tại ĐBSCL thời gian qua, luận án đã xác lập 06 nhóm giải pháp chiến lược: (1) Đầu tiên là giải pháp về hoàn thiện hệ thống quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai và tổ tụng; (2) Kế đến là nâng cao chất lượng công tác hướng dẫn ADPL để tạo sự thống nhất trong diễn giải luật; (3) Giải pháp thứ ba tập trung vào việc kiện toàn bộ máy tổ chức và quy trình thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp; (4) Tiếp theo là chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, Thẩm phán; (5) Giải pháp thứ năm nhấn mạnh vào việc tăng cường cơ chế phối hợp liên ngành giữa TAND với các cơ quan chuyên trách địa phương; (6) Cuối cùng là đẩy mạnh việc số hóa và ứng dụng công nghệ hiện đại trong quy trình xét xử phúc thẩm.

Đây là hệ thống các giải pháp mang tính thực tiễn cao, vừa đáp ứng yêu cầu cấp bách của thời đại, vừa có giá trị chiến lược lâu dài. Việc triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp này sẽ tạo ra sự chuyển biến tích cực trong hoạt động tư pháp, đảm bảo cho việc ADPL đạt được các mục tiêu công bằng và hiệu quả như kỳ vọng.

KẾT LUẬN

Bằng cách tiếp nhận, đánh giá và phát triển các thành tựu nghiên cứu trong nước cũng như quốc tế về lĩnh vực đất đai và tổ tụng dân sự, luận án đã tập trung khai thác những khía cạnh còn bỏ ngỏ. Đặc biệt, công trình đi sâu vào các đặc trưng riêng biệt của hoạt động XXPT các tranh chấp QSDĐ tại hệ thống TAND cấp tỉnh khu vực ĐBSCL, nơi mà các yếu tố về kinh tế, văn hóa và xã hội luôn tạo ra những áp lực phức tạp đối với công tác tư pháp.

Dưới góc độ lý luận, luận án đã thực hiện hệ thống hóa và làm sáng tỏ nền tảng khoa học của việc ADPL trong xét xử phúc thẩm. Các khái niệm liên quan được phân tích một cách thấu đáo, gắn kết chặt chẽ với bối cảnh pháp lý thực tế tại Việt Nam. Tác giả khẳng định rằng quá trình ADPL tại giai đoạn phúc thẩm không đơn thuần là việc chọn lựa và vận dụng các điều luật có sẵn; trái lại, đây là một quy trình tư duy phức tạp bao gồm thẩm định chứng cứ, mổ xẻ các tình tiết thực tế và đối chiếu với các chuẩn mực pháp lý nhằm ban hành phán quyết công tâm, đảm bảo sự hài hòa giữa tính pháp lý và thực tiễn đời sống. Luận án đã xác lập bốn bước cốt lõi trong quy trình ADPL của TAND cấp tỉnh gồm có: Thứ nhất là nghiên cứu, phân tích và định giá hệ thống tài liệu, chứng cứ; thứ hai là xác định và lựa chọn các quy phạm pháp luật tương ứng; thứ ba là ban hành các văn bản tố tụng như bản án hoặc quyết định; cuối cùng là tổ chức thực thi các phán quyết đã xác lập.

Về phương diện thực tiễn, thông qua việc khảo sát tại các TAND cấp tỉnh thuộc vùng ĐBSCL, luận án đã phác thảo một bức tranh toàn cảnh về thực trạng tranh chấp QSDĐ và hiệu quả của hoạt động XXPT. Dữ liệu nghiên cứu chỉ ra rằng số lượng các vụ án tại đây đang có xu hướng tăng nhanh với diễn biến ngày càng lắt léo, nhất là trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ và sự hình thành các khu công nghiệp, khu dân cư mới. Trước áp lực đó, các Hội đồng xét xử phúc thẩm đã có nhiều nỗ lực trong việc thẩm định hồ sơ để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra những rào cản nhất định, tiêu biểu như việc thụ lý và xử lý án tại một số đơn vị còn chậm trễ, hay sự lúng túng trong việc áp dụng luật đối với các tình huống đặc thù như

rút kháng cáo, kháng nghị hoặc đình chỉ vụ án. Luận án nhấn mạnh rằng việc kiện toàn chất lượng ADPL tại TAND cấp tỉnh vùng ĐBSCL là nhiệm vụ cấp bách, gắn liền với tiến trình xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và bảo vệ quyền con người.

Về hệ thống giải pháp, luận án đã đề xuất các phương án đồng bộ nhằm tối ưu hóa ưu điểm và khắc phục các khiếm khuyết hiện tại. Các nhóm giải pháp này bao gồm việc hoàn thiện hệ thống luật pháp; tăng cường bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ; cải tiến cơ cấu tổ chức của TAND cấp tỉnh; đầu tư hạ tầng kỹ thuật và số hóa hoạt động tư pháp; cuối cùng là nâng cao tính công khai, minh bạch trong xét xử.

Từ những luận cứ đã phân tích, luận án đi đến kết luận rằng việc nâng cao chất lượng ADPL trong XXPT các vụ án tranh chấp QSDĐ tại ĐBSCL không chỉ mang tính chuyên môn thuần túy mà còn là một nhiệm vụ chính trị - pháp lý mang tầm chiến lược. Đây là chìa khóa để giải tỏa các xung đột xã hội về đất đai, góp phần ổn định chính trị và thúc đẩy kinh tế bền vững. Những kết quả đạt được từ luận án không chỉ bổ sung luận cứ khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật mà còn là tài liệu tham khảo giá trị cho công tác đào tạo, nghiên cứu và thực tiễn hoạt động của các cơ quan tư pháp tại 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-quyet-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 Thuột - Đắc Lắc, 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-phiien-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/phot-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-phot-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 Toà án nhân dân Tối cao về công tác của các toà án trong nhiệm kỳ quốc hội khóa XIV.
37. Minh Tuấn (2020), “Vướng mắc, bất 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-nghi-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-nghi>, [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, Thảm 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 - bất 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?srsId=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?srsId=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. Siniša 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