

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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
NGÀNH: LÝ LUẬN VÀ LỊCH SỬ NHÀ NƯỚC VÀ PHÁP LUẬT  
Mã số: 9380106

HÀ NỘI - 2026

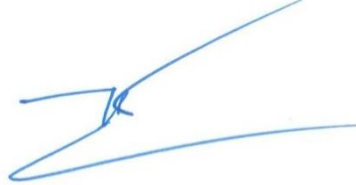
**Công trình được hoàn thành tại**  
**Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

*Chủ tịch Hội đồng*



**PGS.TS. Tào Thị Quyên**

*Người hướng dẫn khoa học*



**PGS.TS. Trương Hồ Hải**

***Phản biện 1: GS.TS. Nguyễn Quốc Sửu***

*Học viện Hành chính và quản trị công*

***Phản biện 2: PGS.TS. Đỗ Thị Phụng***

*Trường Đại học Luật Hà Nội*

***Phản biện 3: PGS.TS. Nguyễn Hoàng Anh***

*Đại học Quốc gia Hà Nội*

**Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện  
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

*Vào hồi 8 giờ 30 ngày 29 tháng 12 năm 2025*

**Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc gia  
và Thư viện Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Việc xác lập vị trí nền tảng của quan hệ đất đai đối với sự ổn định kinh tế xã hội và an ninh quốc gia đã trở thành nhiệm vụ trọng tâm của Đảng và Nhà nước, điều này được cụ thể hóa qua các Nghị quyết chiến lược như Nghị quyết số 18, 27 và 49 của Đảng vốn xác định Tòa án là trung tâm của hoạt động tư pháp có trách nhiệm giải quyết dứt điểm các tranh chấp đất đai phức tạp. Sự đặt đề bối cảnh chính trị pháp lý nêu trên dẫn tới yêu cầu thực tiễn về việc chuẩn hóa hoạt động áp dụng pháp luật, nhất là khi hệ thống quy phạm về đất đai đang trải qua quá trình chuyển tiếp liên tục từ năm 1993 đến năm 2024 vốn tạo ra sự đan xen giữa luật nội dung và luật hình thức khiến cơ quan xét xử đôi khi gặp lúng túng. Thứ nhất, hoạt động xét xử ở cấp phúc thẩm đóng vai trò là chốt chặn tố tụng tối quan trọng có nhiệm vụ rà soát tính hợp pháp của bản án sơ thẩm để từ đó hạn chế những sai sót gây tổn kém chi phí xã hội và củng cố niềm tin của nhân dân vào công lý. Thứ hai, áp lực thực tiễn tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) trở nên đặc biệt gay gắt do đây là trung tâm nông nghiệp lớn nhất cả nước mà ở đó các tranh chấp thường mang tính chất phức tạp do hệ lụy từ lịch sử quản lý đất đai và tập quán canh tác đặc thù dẫn đến tỷ lệ bản án bị hủy hoặc sửa vẫn duy trì ở mức cao. Thứ ba, vẫn còn tồn tại một khoảng trống trong nghiên cứu khoa học pháp lý khi chưa có công trình nghiên cứu toàn diện nào đặt hoạt động xét xử phúc thẩm vào mối tương quan với các đặc điểm kinh tế, văn hóa và xã hội mang tính riêng biệt của vùng ĐBSCL.

Chính vì những đòi hỏi cấp thiết về mặt chính trị cùng sự phức tạp trong thực tiễn pháp lý và khoảng trống trong nghiên cứu khoa học kể trên, nghiên cứu sinh đã 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 thực hiện 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 áp dụng pháp luật (ADPL) trong xét xử phúc thẩm các

vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân (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 tập trung vào 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.

### **3.2. 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

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

### **4.1. Về cơ sở lý luận**

Luận án vận dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử để làm nền tảng xuyên suốt cho quá trình nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn liên quan đến nội dung đề tài.

## **4.2. Về phương pháp nghiên cứu**

Trên cơ sở phương pháp luận nói trên, luận án sẽ sử dụng các phương pháp nghiên cứu: phương pháp phân tích tài liệu; Phương pháp hỏi chuyên gia; phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp; phương pháp thống kê; phương pháp kết hợp lý luận với thực tiễn; phương pháp so sánh.

## **5. Đóng góp mới của luận án**

Luận án hoàn thiện cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất, đánh giá toàn diện thực trạng và đặc thù xét xử tại ĐBSCL, đồng thời đề xuất hệ thống quan điểm và giải pháp nâng cao chất lượng xét xử trong bối cảnh mới.

## **6. Ý nghĩa khoa học của luận án**

### **6.1. Ý nghĩa về mặt lý luận**

Luận án làm rõ cơ sở lý luận của hoạt động xét xử phúc thẩm tại TAND cấp tỉnh, xác lập cấu trúc và các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả áp dụng pháp luật, đồng thời chỉ ra những yếu tố mới tác động đến xét xử ở ĐBSCL trong bối cảnh phát triển.

### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Luận án cung cấp căn cứ khoa học cho hoạch định chính sách, nâng cao nhận thức về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL, đồng thời có giá trị tham khảo cho nghiên cứu và giảng dạy chuyên ngành.

## **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***

Các nghiên cứu trong và ngoài nước đã làm rõ khái niệm, nội hàm, quy trình và các loại áp dụng pháp luật, đồng thời chỉ ra nhiều hạn chế trong thực tiễn áp dụng ở các lĩnh vực khác nhau, nhưng chưa nghiên cứu chuyên sâu về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

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

Các công trình đã làm rõ cơ sở lý luận, thủ tục, phạm vi và quyền hạn của Hội đồng xét xử phúc thẩm trong tố tụng dân sự, chỉ ra nhiều vướng mắc trong thực tiễn áp dụng, song chưa nghiên cứu chuyên biệt về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL.

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

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

Các công trình đã phân tích toàn diện cơ sở lý luận, pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, chỉ ra nhiều bất cập về thẩm quyền, quy trình và áp dụng pháp luật, đồng thời đề xuất các hướng hoàn thiện, nhưng chưa tập trung nghiên cứu áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các tranh chấp này ở cấp tỉnh, đặc biệt tại khu vực ĐBSCL.

### *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*

Các công trình đã phân tích khá sâu lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất, chỉ ra nhiều sai sót, vướng mắc về chứng cứ, thẩm quyền, phạm vi xét xử và tính thống nhất áp dụng pháp luật, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện, nhưng vẫn thiếu một nghiên cứu toàn diện, hệ thống và chuyên biệt cho hoạt động xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh trong bối cảnh đặc thù của khu vực ĐBSCL.

## **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*

Các công trình đã làm rõ cơ sở lý luận về áp dụng pháp luật và xét xử phúc thẩm, chỉ ra những vướng mắc hệ thống trong giải quyết tranh chấp đất đai và nhận diện đặc thù tranh chấp tại ĐBSCL; đây là nền tảng quan trọng để luận án kế thừa, phát triển và chuyên sâu hóa nghiên cứu về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất ở cấp tỉnh.

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

Các nghiên cứu đã được thực hiện còn thiếu một khung phân tích tổng hợp, chuyên sâu về áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh gắn với đặc thù ĐBSCL, đặc biệt về cơ chế vận hành thực tiễn và hệ thống giải pháp khả thi, đặt ra yêu cầu luận án phải bổ sung cả về lý luận, thực tiễn và giải pháp ứng dụng.

## **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

phức 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 phức 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 tổ 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 phức 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 phức 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?

## **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***

Quyền sử dụng đất là một quyền tài sản đặc thù do Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai trao cho tổ chức, cá nhân, cho phép họ khai thác công dụng, hưởng lợi ích từ đất trong khuôn khổ pháp luật, vừa phụ thuộc vào quyền sở hữu toàn dân về đất đai, vừa có tính độc lập tương đối trong quá trình sử dụng và giao dịch.

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

Tranh chấp quyền sử dụng đất là những xung đột pháp lý giữa các chủ thể về việc xác định ai có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc về phạm vi, nội dung quyền và nghĩa vụ trong quá trình sử dụng đất; loại tranh chấp này có tính phức tạp, gay gắt, gắn chặt với quản lý nhà nước, đan xen nhiều quan hệ pháp luật và được phân loại thành nhiều dạng như tranh chấp hợp đồng, ranh giới, thừa kế, ly hôn, đòi lại đất, bồi thường khi thu hồi đất và tranh chấp mục đích sử dụng 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*

Xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh là giai đoạn tố tụng dân sự trong đó Tòa án cấp tỉnh xem xét lại tính hợp pháp và tính có căn cứ của bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật về tranh chấp QSDĐ, trên cơ sở kháng cáo, kháng nghị, nhằm sửa sai hoặc bảo vệ phán quyết đúng đắn.

### *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*

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ là hoạt động quyền lực nhà nước của Hội đồng xét xử cấp tỉnh, thông qua việc lựa chọn và cá biệt hóa các quy phạm pháp luật để ban hành phán quyết phúc thẩm, khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm hoặc giữ nguyên bản án đúng pháp luật.

### ***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***

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất có ba đặc điểm nổi bật: mang tính quyền lực nhà nước và cơ chế sửa sai đối với bản án sơ thẩm; mang tính phức hợp do đan xen chặt chẽ giữa pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung về đất đai; và mang tính cá biệt hóa cao, đòi hỏi xem xét sâu yếu tố lịch sử, thực tiễn sử dụng đất và đặc thù xã hội - hành chính của từng vụ việc cụ thể.

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

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất giữ vai trò then chốt trong việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, sửa chữa sai sót của cấp sơ thẩm, thống nhất cách hiểu và áp dụng pháp luật, bảo đảm pháp chế xã hội chủ nghĩa, góp phần hoàn thiện pháp luật và giữ gìn trật tự, ổn định 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***

Quá trình áp dụng pháp luật gồm 4 giai đoạn: (1) nghiên cứu-đánh giá toàn diện hồ sơ, tình tiết và chứng cứ; (2) tìm, chọn quy phạm phù hợp (kiểm tra hiệu lực, khả năng áp dụng tương tự khi thiếu quy phạm); (3) ban hành bản án/quyết định phúc thẩm (giữ nguyên/sửa/hủy... với lập luận đúng luật, thuyết phục); (4) tổ chức thực hiện phán quyết (phối hợp thi hành án, gửi bản án/quyết định đúng hạn và đúng đối tượng theo BLTTDS).

### ***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***

Tập trung kiểm tra điều kiện kháng cáo/kháng nghị và thụ lý đúng thẩm quyền, tổ chức phiên tòa đúng trình tự (bắt đầu phiên tòa-tranh tụng-nghị án-tuyên án; quy định về tạm ngừng/hoãn), và ban hành quyết định phúc thẩm đúng căn cứ (giữ nguyên/sửa/hủy để xét xử lại/hủy và đình chỉ/đình chỉ phúc thẩm/tạm đình chỉ...), qua đó xác lập hiệu lực pháp lý cuối cùng và bảo đảm việc gửi bản án/quyết định đúng quy định.

#### ***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***

Bao gồm xác định đúng quan hệ tranh chấp và tình tiết cần chứng minh, lựa chọn và giải thích quy phạm điều chỉnh (Luật Đất đai, BLDS, văn bản hướng dẫn/án lệ...), đánh giá chứng cứ và tình tiết mới ở cấp phúc

thẩm theo nguyên tắc khách quan-tranh tụng, đồng thời bảo đảm các nguyên tắc tố tụng và quyền con người/quyền công dân trong quá trình giải quyết.

### **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**

#### ***2.3.1. Bảo đảm về chính trị***

Các chủ trương, nghị quyết của Đảng về quản lý đất đai, cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền tạo khuôn khổ chính trị thống nhất, bảo đảm TAND cấp tỉnh áp dụng pháp luật khách quan, độc lập, đúng định hướng khi xét xử phúc thẩm các tranh chấp quyền sử dụng đất.

#### ***2.3.2. Bảo đảm về pháp lý***

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ bảo đảm hiệu quả khi có hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ, rõ ràng và ổn định, phù hợp với thực tiễn phát triển, có tính khả thi và dự đoán được, qua đó tạo cơ sở pháp lý vững chắc để TAND cấp tỉnh áp dụng thống nhất và đúng pháp luật.

#### ***2.3.3. Bảo đảm về tổ chức, nhân sự***

Việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ đạt hiệu quả khi hệ thống tổ chức được phân công rõ ràng, phối hợp liên ngành chặt chẽ và đội ngũ cán bộ, thẩm phán có năng lực chuyên môn vững vàng, đạo đức nghề nghiệp trong sáng.

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

Việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ hiệu quả khi được bảo đảm đầy đủ kinh phí và cơ sở vật chất - kỹ thuật, đặc biệt là nguồn lực cho giám định, định giá, đo đạc và hạ tầng công nghệ số, qua đó nâng cao tính chính xác, minh bạch và hiệu quả xét xử.

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

Việc áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất được bảo đảm hiệu quả khi người dân có ý thức pháp luật đầy đủ, được phổ biến pháp luật kịp thời và có niềm tin vào tính công bằng, minh bạch của Tòa án, qua đó giảm tranh chấp, hạn chế khiếu kiện kéo dài và củng cố ổn định xã hội.

## **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***

Hoa Kỳ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất dựa trên chế độ sở hữu tư nhân, hệ thống án lệ và cơ chế kiểm soát tư pháp đối với quyết định hành chính, trong đó tòa án áp dụng linh hoạt các học thuyết pháp lý để cân bằng giữa bảo vệ quyền tài sản cá nhân và lợi ích công cộng.

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

Trung Quốc duy trì chế độ sở hữu đất đai nhà nước/tập thể nhưng phát triển mạnh quyền sử dụng đất như một quyền tài sản có thời hạn và có thể giao dịch, đồng thời áp dụng cơ chế “nhị thẩm chung thẩm” với phạm vi phúc thẩm rộng (xét lại cả phakt và pháp luật) để kịp thời sửa sai, bảo đảm ổn định xã hội và hiệu quả quản lý đất đai.

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

Pháp áp dụng mô hình sở hữu tư nhân kết hợp quản lý đất đai bằng quy hoạch chặt chẽ, với cơ chế xét xử hai hệ thống tòa án (tư pháp và hành chính); trong đó xét xử dân sự và phúc thẩm cho phép xem xét lại toàn diện cả tình tiết và pháp lý, còn Tòa Phá án chỉ kiểm soát việc áp dụng pháp luật, bảo đảm cân bằng giữa bảo vệ quyền sở hữu tư nhân và lợi ích công cộng.

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

Nhật Bản bảo đảm quyền sở hữu tư nhân về đất đai nhưng quản lý chặt chẽ bằng quy hoạch và đăng ký, đồng thời áp dụng cơ chế xét xử và phúc thẩm linh hoạt, kết hợp vai trò chủ động của thẩm phán, hòa giải và án lệ để cân bằng giữa bảo vệ quyền tư hữu và lợi ích công cộng.

### ***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***

Kinh nghiệm quốc tế gợi mở cho Việt Nam việc hoàn thiện chế định quyền sử dụng đất theo hướng minh bạch, bảo vệ quyền tài sản; mở rộng thẩm quyền xét xử phúc thẩm để xem xét toàn diện vụ án; tăng cường hòa giải và cơ chế tiền tố tụng; thúc đẩy chuyên môn hóa và phát triển án lệ; đồng thời chuẩn hóa thủ tục tố tụng phúc thẩm nhằm nâng cao hiệu quả, thống nhất và công bằng trong xét xử tranh chấp đất đai.

## **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**

**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**

#### ***3.1.1. Các yếu tố ảnh hưởng chung***

##### ***3.1.1.1. Yếu tố kinh tế, xã hội***

Sự phát triển kinh tế thị trường, đô thị hóa và biến động của thị trường bất động sản làm gia tăng mạnh các tranh chấp quyền sử dụng đất (về ranh giới, cấp giấy sai, thừa kế, hợp đồng, bồi thường thu hồi đất...), trong khi pháp luật liên quan còn chồng chéo, thực thi chưa hiệu quả, tạo áp lực lớn và thách thức ngày càng cao đối với công tác xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

##### ***3.1.1.2. Yếu tố pháp luật***

Sự đan xen và chưa thống nhất giữa pháp luật đất đai với pháp luật dân sự, công chứng, hôn nhân và gia đình cùng các lĩnh vực liên quan làm phát sinh nhiều vướng mắc trong xác định quan hệ pháp luật, hiệu lực giao dịch và phân chia quyền sử dụng đất, trở thành nguyên nhân quan trọng dẫn đến tranh chấp và khó khăn trong xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

Trình độ chuyên môn, bản lĩnh nghề nghiệp và phẩm chất đạo đức của thẩm phán là yếu tố quyết định chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất; hạn chế về năng lực hoặc đạo đức dễ dẫn đến sai sót, trong khi đội ngũ vững chuyên môn và trách nhiệm sẽ bảo đảm phán quyết đúng pháp luật, khách quan và thuyết phục.

### *3.1.1.4. Cơ sở vật chất, điều kiện làm việc*

Cơ sở vật chất, trang thiết bị và điều kiện làm việc đầy đủ là yếu tố nền tảng bảo đảm chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất; sự thiếu thốn sẽ làm chậm tố tụng, tăng nguy cơ sai sót, trong khi đầu tư đồng bộ giúp nâng cao hiệu quả, tính khách quan và công bằng của hoạt động xét xử.

## **3.1.2. Các yếu tố đặc trưng ở Đồng bằng sông Cửu Long**

### *3.1.2.1. Ảnh hưởng từ các đặc trưng về kinh tế*

Đặc trưng kinh tế nông nghiệp, quá trình đô thị hóa và biến động mạnh của giá đất ở ĐBSCL làm cho tranh chấp quyền sử dụng đất mang tính gay gắt, phức tạp, phát sinh nhiều dạng mới (bồi thường thu hồi đất, phá vỡ thỏa thuận cũ, bất bình đẳng tiếp cận công lý), đặt ra thách thức lớn cho hoạt động xét xử và hòa giải của Tòa án.

### *3.1.2.2. Ảnh hưởng từ các đặc trưng văn hóa - xã hội*

Đặc trưng văn hóa trọng tình nghĩa và tỷ lệ di cư cao ở ĐBSCL làm gia tăng các giao dịch đất đai phi chính thức, thiếu chứng cứ pháp lý rõ ràng và phát sinh nhiều khó khăn trong tố tụng, khiến việc thu thập chứng cứ, triệu tập đương sự và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án trở nên phức tạp và kéo dài.

### *3.1.2.3. Ảnh hưởng từ yếu tố con người và trình độ dân trí*

Trình độ dân trí và mức độ am hiểu pháp luật còn hạn chế, cùng với sự đa dạng về dân tộc và tập quán ở ĐBSCL, làm gia tăng các giao dịch đất đai không đúng quy định, gây khó khăn cho đương sự trong tố tụng và đòi hỏi Tòa án phải linh hoạt, thận trọng khi áp dụng pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

### ***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 hoàn thiện dần của pháp luật đất đai và tố tụng, cải cách bộ máy, chuyển đổi số trong quản lý đất đai và đầu tư nâng cao năng lực Thẩm phán đã tạo nền tảng thuận lợi, giúp hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm của TAND cấp tỉnh ngày càng thống nhất, chính xác và nâng cao niềm tin của người dân.

#### ***3.1.3.2. Về mặt tiêu cực***

Hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại ĐBSCL còn bị hạn chế bởi lịch sử quản lý đất đai phức tạp, hồ sơ địa chính thiếu đồng bộ, hệ thống pháp luật và hướng dẫn còn chồng chéo, cùng với áp lực án lớn và năng lực chưa đồng đều của đội ngũ cán bộ, dẫn đến nguy cơ sai sót, thiếu thống nhất và tỷ lệ án bị hủy, sửa còn cao.

### **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***

BLTTDS 2015 đã tạo khuôn khổ pháp lý tương đối đầy đủ, mở rộng thẩm quyền và tăng bảo đảm quyền tố tụng cho đương sự trong xét xử phúc thẩm, nhưng vẫn còn bất cập như lạm dụng kháng cáo, hủy án tùy nghi và thiếu hướng dẫn thống nhất về chứng cứ mới, ảnh hưởng đến hiệu quả và tính ổn định của phán quyết phúc thẩm.

#### ***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***

Luật Đất đai 2013 đã tạo cơ sở pháp lý tương đối rõ ràng cho Tòa án giải quyết tranh chấp QSDĐ theo tố tụng dân sự, đề cao giá trị Giấy chứng nhận và bảo đảm quyền tố tụng của đương sự; tuy nhiên, thực tiễn vẫn gặp nhiều vướng mắc do khó xác định thẩm quyền và chứng cứ với đất không có giấy tờ, thủ tục hòa giải bắt buộc còn hình thức và sự chông lán giữa

tranh chấp dân sự với yêu cầu hủy quyết định hành chính về cấp Giấy chứng nhận, gây lúng túng và thiếu thống nhất trong xét xử phúc thẩm.

### ***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***

Bộ máy TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL được tổ chức theo mô hình các tòa chuyên trách, trong đó Tòa dân sự đảm nhiệm xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ; tuy nhiên, đội ngũ thẩm phán còn mỏng, cơ cấu ngạch chưa cân đối và tỷ lệ cán bộ có trình độ cao chưa nhiều, gây áp lực lớn và ảnh hưởng đến chất lượng giải quyết các vụ án phức tạp.

### ***3.2.4. Thực trạng tình hình tranh chấp quyền sử dụng đất ở Đồng bằng sông Cửu Long***

Tranh chấp quyền sử dụng đất tại ĐBSCL gia tăng nhanh và chiếm tỷ lệ lớn trong án dân sự, chủ yếu là tranh chấp xác định chủ thể có QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và thừa kế đất đai; tính chất ngày càng phức tạp do đô thị hóa, thị trường bất động sản và khiếu kiện hành chính liên quan, gây áp lực lớn và kéo dài thời gian giải quyết ở cấp phúc thẩm.

## **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**

### ***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***

Trong giai đoạn 2015-2025, TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL đã giải quyết khối lượng lớn án phúc thẩm tranh chấp QSDĐ, với 56% bản án sơ thẩm được giữ nguyên nhưng gần 30% bị sửa hoặc hủy, phản ánh chất lượng xét xử sơ thẩm còn nhiều hạn chế. Tranh chấp tập trung nhiều nhất tại An Giang, Kiên Giang, Đồng Tháp và Tiền Giang, trong khi Bạc Liêu, Sóc Trăng và Vĩnh Long là các địa phương có tỷ lệ án bị sửa, hủy cao, cho thấy vấn đề mang tính hệ thống về năng lực và tính thống nhất áp dụng pháp luật; ngược lại, Long An và Bến Tre là những điểm sáng với chất lượng xét xử ổn định, cần được nhân rộng kinh nghiệm.

### *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*

TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL nhìn chung bảo đảm đầy đủ các giai đoạn áp dụng pháp luật (thụ lý-thông báo đúng hạn, phân loại đúng loại tranh chấp để chọn đúng căn cứ và thủ tục, ban hành bản án/ quyết định đúng thời hạn và chuyển giao thi hành án), đồng thời giải quyết khối lượng án rất lớn với tỷ lệ giải quyết cao, chất lượng thể hiện qua lựa chọn đúng quy phạm (BLDS, BLTTDS, Luật Đất đai, án lệ), tăng cường tranh tụng và công cụ kỹ thuật, kịp thời sửa/hủy để khắc phục sai sót sơ thẩm, và tỷ lệ bị kháng nghị giám đốc thẩm/tái thẩm ở mức thấp, qua đó góp phần nâng tính đúng đắn và thống nhất trong xét xử.

### *3.3.1.3. Nguyên nhân của những kết quả*

Những kết quả đạt được trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở ĐBSCL xuất phát từ bốn nguyên nhân chủ yếu: sự lãnh đạo, định hướng nhất quán của Đảng; hệ thống pháp luật đất đai ngày càng hoàn thiện; trình độ, năng lực của đội ngũ thẩm phán và thư ký được nâng cao; và sự tham gia, phối hợp hiệu quả của Viện kiểm sát, luật sư và các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Các yếu tố này tạo nền tảng quan trọng nâng cao chất lượng, tính khách quan và hiệu quả của hoạt động xét xử phúc thẩm.

### ***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*

Ba nhóm hạn chế chính trong áp dụng pháp luật khi xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ ở ĐBSCL: (i) còn tồn đọng hồ sơ phúc thẩm; (ii) thiếu thống nhất trong vận dụng các luật liên quan và áp dụng án lệ còn rất hạn chế; (iii) chất lượng bản án phúc thẩm chưa bảo đảm, thể hiện ở sai sót nội dung/kỹ thuật và đặc biệt là tỷ lệ án bị hủy/sửa theo giám đốc thẩm rất cao, đồng thời có sự chênh lệch đáng kể giữa các tỉnh. Các sai sót tập trung vào vi phạm tố tụng, thu thập-đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và áp dụng sai pháp luật nội dung (Luật Đất đai, BLDS và luật chuyên

ngành), làm giảm vai trò “chốt chặn” của phúc thẩm và ảnh hưởng niềm tin vào công lý.

### *3.3.2.2. Nguyên nhân của hạn chế*

Về khách quan, pháp luật đất đai thay đổi nhiều qua các giai đoạn, thiếu ổn định và tính dự báo, gây khó khăn trong xác định luật áp dụng đối với các tranh chấp có nguồn gốc lịch sử phức tạp. Hệ thống pháp luật còn chồng chéo, thiếu thống nhất giữa luật đất đai, dân sự, nhà ở, thừa kế và tố tụng, tạo “ma trận pháp lý” khiến việc áp dụng không đồng đều giữa các địa phương. Bên cạnh đó, đặc trưng kinh tế - xã hội của ĐBSCL (lịch sử quản lý đất đai phức tạp, di dân, biến đổi khí hậu, đô thị hóa nhanh, sốt đất) làm tranh chấp gia tăng về số lượng và mức độ phức tạp, gây áp lực lớn cho hoạt động xét xử phúc thẩm.

Về chủ quan, tổ chức và hoạt động của TAND cấp tỉnh còn bất cập do thiếu thẩm phán, chất lượng chưa đồng đều, đặc biệt thiếu chuyên gia sâu về đất đai; một bộ phận thẩm phán còn hạn chế năng lực, kỹ năng tranh tụng, tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp, dẫn đến án kéo dài, bị hủy/sửa nhiều. Cơ chế phối hợp liên ngành (UBND, cơ quan tài nguyên-môi trường, THADS) trong thu thập chứng cứ, hòa giải bắt buộc còn vướng mắc, thiếu thống nhất, làm kéo dài tố tụng. Ngoài ra, cơ sở vật chất và hạ tầng công nghệ phục vụ xét xử còn lạc hậu, quản lý hồ sơ thủ công, thiếu trang thiết bị và kỹ năng số, ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng và hiệu quả áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm.

## **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**

**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**

*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*

Cách mạng công nghiệp 4.0 và AI mang lại nhiều cơ hội nhưng cũng đặt ra thách thức đối với áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ. Về mặt tích cực, công nghệ và AI giúp nâng cao khả năng tra cứu pháp luật, phân tích chứng cứ, xử lý dữ liệu địa chính, đồng thời tăng tính minh bạch và trách nhiệm giải trình thông qua số hóa hồ sơ và công bố bản án. Tuy nhiên, việc triển khai còn gặp hạn chế về hạ tầng và trình độ công nghệ, AI chỉ mang tính hỗ trợ, không thể thay thế tư duy pháp lý của thẩm phán, và đặt ra rủi ro về bảo mật dữ liệu, quyền riêng tư, đòi hỏi quản trị và kiểm soát chặt chẽ khi ứng dụng.

#### *4.1.1.2. Sắp xếp, tinh gọn bộ máy nhà nước và hoạt động của chính quyền địa phương hai cấp*

Việc sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính và triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp (tỉnh - xã), cùng với tổ chức TAND và VKS theo khu vực, đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ khi giảm tầng nấc hành chính, tập trung dữ liệu đất đai, nâng cao phối hợp liên ngành và tăng tính độc lập, chuyên nghiệp của tư pháp. Tuy nhiên, quá trình này cũng đặt ra thách thức như gia tăng khoảng cách địa lý, chi phí tiếp cận công lý cho người dân nông thôn, lúng túng trong giai đoạn chuyển tiếp về hồ sơ đất đai, nguy cơ thiếu hụt nhân lực địa phương và chậm trễ trong cung cấp chứng cứ. Hiệu quả áp dụng pháp luật vì vậy phụ thuộc lớn vào chuẩn hóa số hóa hồ sơ, kết nối dữ liệu liên ngành và khả năng thích ứng của đội ngũ thẩm phán trong mô hình tổ chức mới.

#### *4.1.1.3. Luật Đất đai năm 2024*

Luật Đất đai 2024 tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, minh bạch hơn cho xét xử phúc thẩm tranh chấp QSDĐ, giúp thống nhất áp dụng pháp luật và giảm thiểu chứng cứ. Tuy nhiên, giai đoạn chuyển tiếp, khó khăn trong định giá đất theo thị trường và chậm số hóa dữ liệu ở ĐBSCL vẫn là thách thức lớn đối với Tòa án.

### ***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***

*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*

Hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh phải quán triệt sâu sắc đường lối của Đảng về xây dựng Nhà nước pháp quyền, cải cách tư pháp và bảo vệ quyền con người, coi Tòa án là trung tâm của hoạt động tư pháp. Đối với ĐBSCL, việc áp dụng pháp luật cần gắn với đặc thù kinh tế - xã hội, bảo đảm quyền sử dụng đất hợp pháp của người dân, ổn định xã hội và đẩy mạnh hiện đại hóa tư pháp thông qua tinh gọn bộ máy và ứng dụng công nghệ.

*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*

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ nghiêm Hiến pháp và hệ thống pháp luật hiện hành, bảo đảm nguyên tắc độc lập xét xử và thống nhất trong vận dụng pháp luật. TAND cấp tỉnh cần ban hành các bản án có tính khả thi, hiệu lực thi hành cao và sức thuyết phục lớn, qua đó bảo đảm ổn định quan hệ đất đai và thượng tôn pháp luật.

*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*

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất phải hướng tới công lý, bảo vệ hài hòa lợi ích của Nhà nước, xã hội và các bên đương sự trên cơ sở phân tích khách quan, thấu tình đạt lý. Đối với ĐBSCL, việc xét xử cần chú trọng đặc thù văn hóa - xã hội, bảo đảm quyền tiếp cận công lý bình đẳng cho người dân, qua đó giữ vững ổn định xã hội và củng cố niềm tin vào tư pháp.

*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*

Áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại ĐBSCL phải hướng tới ổn định trật tự, an toàn xã hội thông qua các phán quyết thuyết phục, kịp thời, phù hợp với đặc thù kinh tế - văn hóa - xã hội của địa phương. Điều này đòi hỏi TAND cấp tỉnh vừa vận dụng linh

hoạt pháp luật gắn với tập quán vùng sông nước, vừa đẩy mạnh hiện đại hóa và tinh gọn bộ máy để nâng cao hiệu quả xét xử và phục vụ phát triển bền vững.

## **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**

### ***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***

Hoàn thiện pháp luật về xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất cần tập trung mở rộng và làm rõ thẩm quyền của Tòa án, thống nhất quy định về thẩm quyền theo lãnh thổ, thời hiệu, thủ tục và căn cứ pháp lý đối với các giao dịch đất đai lịch sử đặc thù ở ĐBSCL. Đồng thời, cần tăng cường hướng dẫn dưới luật và cơ chế phối hợp liên ngành, nhất là về hòa giải cơ sở và tranh chấp địa giới, để bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất, khách quan và hiệu quả trong xét xử phúc thẩm.

### ***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 tòa án nhân dân***

Cần hướng dẫn rõ thẩm quyền của TAND trong giải quyết tranh chấp đất đai, đặc biệt tại ĐBSCL, theo hướng xem xét thực chất quan hệ pháp luật và tính hợp pháp của việc sử dụng đất, không máy móc dựa vào giấy tờ đứng tên. Đồng thời, cần phân định cụ thể thẩm quyền giải quyết các tranh chấp hợp đồng và giao dịch QSDĐ trước và sau Luật Đất đai 2024, áp dụng linh hoạt đối với giao dịch lịch sử phổ biến ở ĐBSCL để bảo đảm công bằng và thống nhất xét xử.

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

Cần ban hành hướng dẫn thống nhất về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt đối với các giao dịch lịch sử và giấy tay phổ biến ở ĐBSCL, theo hướng công nhận giao dịch đã được thực hiện ổn định, ngay tình và không vi phạm nội dung. Việc áp dụng pháp luật cần linh hoạt theo thời điểm giao kết, mức

độ thực hiện và đầu tư thực tế của các bên, nhằm bảo đảm công bằng, ổn định xã hội và thống nhất xét xử.

*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*

Đối với tranh chấp đất đai liên quan đến trường hợp này, Tòa án phải xử lý thận trọng, tôn trọng các quyết định thu hồi, giao đất hợp pháp của Nhà nước, và không công nhận yêu cầu đòi lại đất đã được giao trong quá trình cải tạo. Việc giải quyết cần phân định rõ thẩm quyền giữa Tòa án và UBND, xem xét đầy đủ chứng cứ lịch sử và quá trình sử dụng đất thực tế để bảo đảm tính nhất quán, ổn định xã hội ở ĐBSCL.

*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*

Nhà nước không công nhận yêu cầu đòi lại đất đã được thu hồi, giao cho người khác theo chính sách cải tạo. Nội dung trọng tâm là phân định rõ thẩm quyền giải quyết (Tòa án dân sự, Tòa án hành chính hoặc UBND) và xác lập các hướng xử lý cụ thể nhằm bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật, tôn trọng các quyết định hành chính hợp pháp đã được ban hành trong lịch sử, góp phần ổn định quan hệ đất đai 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*

Đối với tranh chấp nhà đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhờ người khác đứng tên hộ, Tòa án cần phân biệt rõ trường hợp người bỏ tiền thuộc hay không thuộc diện được sở hữu nhà đất tại Việt Nam để có cách xử lý phù hợp. Việc giải quyết phải bảo vệ quyền lợi tài chính thực tế của người bỏ tiền, xử lý giao dịch vô hiệu theo BLDS một cách công bằng, đồng thời bảo đảm tính nghiêm minh và ổn định của pháp luật đất đai tại ĐBSCL.

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

Tranh chấp đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ cần được giải quyết trên cơ sở xem xét toàn diện lịch sử sử dụng đất, chính sách pháp luật từng thời kỳ và quyền lợi của người đang trực tiếp sử dụng đất ổn định, không máy

móc dựa vào giấy tờ hình thức. Tòa án phải đánh giá chặt chẽ chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh của các bên và yếu tố thời hiệu, ưu tiên bảo đảm ổn định đời sống, sản xuất và công bằng xã hội, đặc biệt tại khu vực ĐBSCL.

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

Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến tặng cho quyền sử dụng đất, đặc biệt trong quan hệ gia đình ở ĐBSCL, cần căn cứ vào ý chí tặng cho thực tế, quá trình sử dụng ổn định, việc kê khai - đứng tên và sự im lặng không phản đối của bên cho. Tòa án phải phân định rõ tài sản được cho riêng, cho chung hay chỉ cho vay/góp vốn, bảo đảm công bằng khi chia tài sản, phù hợp tập quán địa phương và ổn định quan hệ gia đình - xã hội.

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

Khi giải quyết tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất, Tòa án cần phân biệt rõ thỏa thuận của các bên có đủ điều kiện pháp lý như di chúc hay không, tránh áp dụng máy móc làm ảnh hưởng quyền lợi đương sự. Đồng thời, nên tính thời gian hòa giải tại UBND cấp xã vào thời hiệu khởi kiện, nhằm bảo đảm quyền khởi kiện và phù hợp với đặc thù giải quyết tranh chấp đất đai ở địa phương.

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

Đối với các tranh chấp đất đai khác như lấn chiếm, chiếm hữu ngay tình và yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất, Tòa án phải thu thập, đối chiếu đầy đủ hồ sơ địa chính, đo đạc thực tế và áp dụng linh hoạt các quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật đất đai. Việc giải quyết cần ưu tiên tính khả thi thi hành án, bảo vệ người chiếm hữu ngay tình và viện dẫn đúng điều luật cụ thể, nhằm bảo đảm ổn định quan hệ đất đai, đặc biệt tại khu vực ĐBSCL.

***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***

Cần nâng cao chất lượng tổ chức thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thông qua chuẩn hóa, công khai thủ tục hành chính, hiện đại hóa lưu trữ và cung cấp thông tin, coi đây là dịch vụ công

thiết yếu cho người dân. Đồng thời, phải đẩy nhanh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và tăng cường phổ biến pháp luật, trao đổi nghiệp vụ qua nền tảng số, nhằm bảo đảm minh bạch, thống nhất và hiệu quả trong xét xử tranh chấp đất đai.

#### ***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***

Cần thiết phải tăng cường bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ Tòa án, đặc biệt là Thẩm phán, trong bối cảnh các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng và phức tạp nhưng chưa có chương trình đào tạo chuyên sâu tương xứng. Một số đề xuất cụ thể hướng đến bao gồm: tổ chức đào tạo, tổng kết thực tiễn xét xử, bảo đảm nguồn lực và xây dựng nội dung bồi dưỡng trọng tâm. Điều này nhằm nâng cao kỹ năng, năng lực chuyên môn và hướng tới chuyên môn hóa đội ngũ Thẩm phán trong giải quyết, xét xử phúc thẩm các tranh chấp quyền sử dụng đất.

#### ***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***

Việc tăng cường phối hợp chặt chẽ giữa Tòa án nhân dân cấp tỉnh và chính quyền địa phương là điều kiện then chốt để nâng cao chất lượng xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Giải pháp trọng tâm là thiết lập cơ chế phối hợp pháp lý hiệu quả, bảo đảm cung cấp thông tin đầy đủ, thống nhất nhận thức và hỗ trợ Tòa án trong việc áp dụng pháp luật đất đai.

##### ***4.2.5.2. Tăng cường mối quan hệ giữa Tòa án nhân dân với Viện Kiểm sát nhân dân và cơ quan Thi hành án dân sự***

Tăng cường phối hợp thực chất giữa Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân và Cơ quan Thi hành án dân sự là giải pháp trọng tâm nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Trọng tâm của giải pháp là bảo đảm sự liên thông thông tin, tăng cường kiểm sát quyền lực và nâng cao tính khả thi của bản án, từ xét xử đến thi hành án.

#### ***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***

Cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số và trí tuệ nhân tạo trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giúp nâng cao hiệu quả, tính minh bạch và chất lượng áp dụng pháp luật. Trọng tâm là xây dựng Tòa án số, quản lý án và chứng cứ điện tử, tổ chức tố tụng trên nền tảng số và ứng dụng AI hỗ trợ Thẩm phán trong phân tích dữ liệu, án lệ, qua đó bảo đảm phán quyết đúng pháp luật và có tính khả thi cao.

### **KẾT LUẬN**

Luận án làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn của hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của TAND cấp tỉnh ở khu vực ĐBSCL, trên cơ sở phân tích đặc thù kinh tế - xã hội và pháp lý của địa bàn nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu chỉ ra những ưu điểm, hạn chế trong thực tiễn xét xử phúc thẩm, đồng thời khẳng định yêu cầu cấp thiết phải nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật nhằm bảo đảm công lý, quyền con người và hiệu lực pháp luật. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất hệ thống giải pháp đồng bộ và khẳng định ý nghĩa khoa học, thực tiễn của việc nâng cao chất lượng xét xử phúc thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất trong tiến trình xây dựng Nhà nước pháp quyền 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