HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THÀNH NHÂN

ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 THÀNH NHÂN

ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

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

Mã số: 9380106

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. TS. HOÀNG MINH HỘI

2. TS. HỒ NGỌC HIỂN

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 Thành Nhân

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1

Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI 13

1.1. Tình hình nghiên cứu 13

1.2. Đánh giá và những vấn đề đặt ra cần tiếp tục nghiên cứu trong luận án 35

1.3. Câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu 39

Chương 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN 44

2.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 44

2.2. Nội dung, quy trình, tiêu chí đánh giá hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 57

2.3. Các điều kiện đảm bảo áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 79

2.4. Kinh nghiệm quốc tế về áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án tranh chấp đất đai và bài học rút ra cho Việt Nam 82

Chương 3: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM 90

3.1. Khái quát hệ thống Tòa án nhân dân và hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai 90

3.2. Thực trạng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 97

Chương 4: QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM 155

4.1. Quan điểm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 155

4.2. Giải pháp nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân 161

KẾT LUẬN 191

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN 193

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 194

PHỤ LỤC 208

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

ADPL	:	Áp dụng pháp luật
BLDS	:	Bộ luật Dân sự
BLTTDS	:	Bộ luật tố tụng dân sự
HĐTP	:	Hội đồng thẩm phán
HĐXX	:	Hội đồng xét xử
HTPL	:	Hệ thống pháp luật
QHPL	:	Quan hệ pháp luật
QLNN	:	Quản lý Nhà nước
QPPL	:	Quy phạm pháp luật
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
TAND	:	Tòa án nhân dân
TANDTC	:	Tòa án nhân dân tối cao
THADS	:	Thi hành án dân sự
TTDS	:	Tố tụng dân sự
TTHC	:	Tố tụng hành chính
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VKSND	:	Viện kiểm sát nhân dân
VKSNDTC	:	Viện kiểm sát nhân dân tối cao

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1: Ma trận đối chiếu 07 tiêu chí đánh giá với các bước của quy trình ADPL 68

Bảng 3.1: Hệ thống nguồn dữ liệu thực chứng, quy mô mẫu và giới hạn suy luận 99

Bảng 3.2: Thống kê tỷ lệ án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị hủy, sửa và nhóm nguyên nhân (Giai đoạn 2020 - 2025) 137

Bảng 4.1: Ma trận liên kết tổng thể cơ sở lý luận, thực tiễn và giải pháp 162

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Đất đai là nguồn tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất, không gian phát triển kinh tế - xã hội và nguồn lực quan trọng đối với quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giá trị QSDĐ ngày càng gia tăng, kéo theo sự đa dạng, phức tạp của các quan hệ quản lý, sử dụng và giao dịch đất đai. Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 203/2025/QH15) tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [68]. QSDĐ vừa là quyền tài sản được pháp luật bảo vệ, vừa chịu sự điều chỉnh của pháp luật đất đai, dân sự và tố tụng, làm cho tranh chấp đất đai có tính đặc thù, phức tạp và nhạy cảm về mặt xã hội.

Quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa và phát triển thị trường bất động sản làm gia tăng các giao dịch về QSDĐ và tranh chấp đất đai. Theo các báo cáo tổng kết của hệ thống TAND, tranh chấp đất đai luôn chiếm tỷ lệ đáng kể trong tổng số vụ án dân sự được thụ lý, giải quyết [86]. Nhiều vụ án kéo dài do khó xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, giá trị chứng cứ của hồ sơ địa chính hoặc quyền, nghĩa vụ của các bên được xác lập qua nhiều thời kỳ. Việc giải quyết đúng tranh chấp đất đai vì vậy không chỉ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà còn góp phần bảo đảm ổn định xã hội, hiệu lực quản lý nhà nước và niềm tin đối với hoạt động tư pháp [121].

Luật Đất đai năm 2024 đã tạo khuôn khổ pháp lý mới về quản lý, sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, định giá đất, quyền của người sử dụng đất và cơ sở dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, việc thi hành Luật đặt ra yêu cầu mới đối với hoạt động ADPL của TAND, nhất là với các quan hệ được xác lập qua nhiều thời kỳ. Tòa án phải xử lý quan hệ chuyển tiếp và bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2024 với BLDS năm 2015, BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và các văn bản hướng dẫn thi hành. Những vấn đề về xác định quan hệ tranh chấp, lựa chọn QPPL, hiệu lực giao dịch về

QSDĐ, chứng cứ, thời hiệu và tài sản gắn liền với đất đòi hỏi phải được nhận thức và áp dụng thống nhất.

Tính cấp thiết của đề tài trước hết nằm ở yêu cầu nghiên cứu ADPL tại cấp xét xử sơ thẩm, chứ không chỉ ở sự phức tạp của tranh chấp đất đai. Xét xử sơ thẩm là cấp xét xử đầu tiên, nơi Tòa án trực tiếp xác định QHPL tranh chấp, phạm vi yêu cầu và chủ thể tham gia tố tụng; thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ; xác định sự thật khách quan; lựa chọn, giải thích và áp dụng QPPL để hình thành phán quyết. Đối với tranh chấp đất đai, các hoạt động này đặc biệt phức tạp do chứng cứ thường gắn với hồ sơ địa chính, giấy tờ về QSDĐ và lịch sử quản lý, sử dụng đất qua nhiều thời kỳ. Vì vậy, chất lượng ADPL tại cấp sơ thẩm có ý nghĩa nền tảng đối với tính đúng đắn của bản án và hiệu quả bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Sai sót tại cấp sơ thẩm trong xác định quan hệ pháp luật, thu thập, đánh giá chứng cứ hoặc lựa chọn, vận dụng QPPL có thể dẫn đến phán quyết không phù hợp, kéo theo kháng cáo, kháng nghị, xét xử lại và kéo dài thời gian giải quyết. Thực tiễn cho thấy vẫn có trường hợp bản án bị hủy, sửa do chưa xác định đúng quan hệ tranh chấp, chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đánh giá chưa đầy đủ chứng cứ hoặc áp dụng chưa thống nhất pháp luật đất đai, dân sự và TTDS. Do đó, nghiên cứu ADPL tại cấp sơ thẩm có ý nghĩa quan trọng trong phòng ngừa sai sót ngay từ cấp xét xử đầu tiên.

Mặt khác, ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai đòi hỏi Thẩm phán xử lý đồng thời các vấn đề về quan hệ chuyển tiếp, hiệu lực giao dịch, chứng cứ, thời hiệu và sự giao thoa giữa pháp luật đất đai, dân sự và TTDS. Việc vận dụng các nghị quyết hướng dẫn của HĐTP TANDTC và án lệ có liên quan có vai trò quan trọng trong bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật. Đây là những nội dung phản ánh trực tiếp chất lượng và hiệu quả của ADPL trong xét xử sơ thẩm.

Yêu cầu nâng cao chất lượng ADPL càng cấp thiết trong tiến trình xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam và cải cách tư pháp. Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị xác định TAND là trung tâm của

hoạt động tư pháp, xét xử là trọng tâm của hoạt động tư pháp [7]. Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới tiếp tục yêu cầu xây dựng nền tư pháp chuyên nghiệp, hiện đại, công bằng, nghiêm minh, liêm chính, phụng sự Tổ quốc, phục vụ Nhân dân, bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân và bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật.

Mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu về pháp luật đất đai, tranh chấp đất đai và xét xử của TAND, nhưng nghiên cứu chuyên sâu, có hệ thống về ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai thuộc phạm vi tố tụng dân sự vẫn còn hạn chế. Đặc biệt, chưa làm rõ đầy đủ mối quan hệ giữa xác định quan hệ tranh chấp, chứng minh và đánh giá chứng cứ, lựa chọn QPPL, vận dụng án lệ và nghị quyết của HĐTP TANDTC trong quá trình hình thành phán quyết sơ thẩm, nhất là trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024, BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và mô hình TAND khu vực được vận hành theo Luật Tổ chức TAND năm 2024 đặt ra những yêu cầu mới.

Từ đó, nghiên cứu đề tài "Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân ở Việt Nam" là cần thiết cả về lý luận và thực tiễn, nhằm làm rõ cơ sở lý luận, đánh giá thực trạng, nhận diện hạn chế, nguyên nhân và yếu tố ảnh hưởng đến ADPL tại cấp sơ thẩm; trên cơ sở đó đề xuất giải pháp bảo đảm ADPL đúng đắn, thống nhất, nâng cao chất lượng bản án sơ thẩm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới.

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

2.1. Mục đích nghiên cứu

Luận án nhằm làm rõ cơ sở lý luận, đánh giá thực trạng và đề xuất các quan điểm, giải pháp nhằm bảo đảm hoạt động và nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai theo thủ tục tố tụng dân sự

của TAND ở Việt Nam, đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa hiện nay.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND theo thủ tục tố tụng dân sự, bao gồm khái niệm, đặc điểm, vai trò, nội dung**,** quy trình và các tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL.

- Phân tích và đánh giá thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND ở Việt Nam, chỉ ra những kết quả đạt được, những hạn chế và nguyên nhân của các hạn chế đó trên cơ sở khung lý luận và dữ liệu thực chứng.

- Đề xuất các quan điểm và giải pháp khả thi, đồng bộ nhằm bảo đảm chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND, phù hợp với yêu cầu cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là hoạt động ADPL của TAND trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai ở Việt Nam thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Nội dung nghiên cứu tập trung vào các quy định pháp luật điều chỉnh việc giải quyết tranh chấp đất đai trong xét xử sơ thẩm; thực tiễn áp dụng các quy định đó trong hoạt động xét xử của TAND; đồng thời xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng ADPL và những vấn đề đặt ra trong thực tiễn xét xử hiện nay.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Để bảo đảm tính tập trung và khả thi, luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu trên một số phương diện sau:

- *Về nội dung:* Luận án tập trung giới hạn nghiên cứu hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại

Bộ luật Tố tụng dân sự (gồm: tranh chấp ai có quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất). Luận án phân định rõ ranh giới với các vụ án hành chính về đất đai (khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính quản lý đất đai được giải quyết theo Luật Tố tụng hành chính). Theo đó, các quyết định hành chính cá biệt có liên quan (như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, thu hồi đất, bồi thường) chỉ được xem xét trong vụ án dân sự theo thẩm quyền quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025) dưới góc độ là tiền đề pháp lý hành chính hoặc căn cứ liên quan trực tiếp đến việc công nhận hoặc bác bỏ quyền sử dụng đất của đương sự, không xem xét vụ án như một vụ án hành chính độc lập.

- *Về chủ thể:* nghiên cứu hoạt động xét xử sơ thẩm trong hệ thống TAND, trong đó chú trọng vai trò của Thẩm phán và HĐXX trong quá trình ADPL để giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai tại TAND cấp huyện (và mô hình TAND khu vực từ ngày 01/7/2025) và TAND cấp tỉnh khi xét xử sơ thẩm.

- *Về không gian:* được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, có khảo cứu thực tế tại các địa bàn đại diện ba miền Bắc, Trung, Nam.

- *Về thời gian:* Luận án tập trung phân tích thực tiễn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai giai đoạn 2020 - 2025, có cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật và thực tiễn xét xử đến thời điểm năm 2025 - 2026.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

4.1. Cơ sở lý luận

Luận án được thực hiện trên cơ sở vận dụng các quan điểm của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, cùng với các chủ trương của Đảng và quy định của Nhà nước về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, cải cách tư pháp và quản lý, sử dụng đất đai, trọng tâm là Nghị quyết số 27-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII.

Bên cạnh đó, luận án tiếp thu có chọn lọc các lý thuyết pháp lý về Nhà nước pháp quyền, ADPL, quyền con người, quyền công dân và vai trò của TAND trong bảo vệ công lý, cũng như các quan điểm lý luận về chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai và cơ chế giải quyết tranh chấp trong hoạt động tư pháp. Những cơ sở này tạo nền tảng cho việc phân tích và đánh giá thực tiễn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

4.2.1. Phương pháp luận

Luận án được triển khai trên nền tảng phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, quán triệt các quan điểm của Đảng về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, cải cách tư pháp và bảo đảm quyền con người, quyền công dân trong hoạt động tư pháp.

4.2.2. Phương pháp cụ thể

- Nhóm phương pháp nghiên cứu lý luận và pháp lý: Luận án sử dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, diễn dịch và quy nạp để làm rõ các vấn đề lý luận về ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai. Phương pháp phân tích QPPL được sử dụng để đánh giá các quy định của Luật Đất đai, BLTTDS và các văn bản pháp luật liên quan.

- Nhóm phương pháp nghiên cứu thực tiễn: Để đánh giá thực tiễn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND, luận án sử dụng điều tra xã hội học kết hợp phỏng vấn sâu, nhằm thu thập dữ liệu thực tiễn, nhận diện kết quả, hạn chế, nguyên nhân và đề xuất giải pháp.

+ Điều tra xã hội học: tổng thể nghiên cứu gồm những người có kinh nghiệm và liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND, gồm: Thẩm phán, Thư ký TAND; Luật sư, Kiểm sát viên; Chấp hành viên thi hành án dân sự và đương sự từng tham gia các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Cơ sở chọn mẫu được thực hiện theo phương pháp chọn mẫu phân tầng kết hợp chọn mẫu có chủ đích, dựa trên tiêu chí đại diện về chức danh tư pháp và phân bổ theo nhóm đối tượng và địa bàn tại 9 tỉnh, thành phố đại diện có mật độ tranh chấp đất đai cao (Hà Nội, Hải Phòng, Nam Định ở

miền Bắc; Đà Nẵng, Nghệ An, Đắk Lắk ở miền Trung; TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Cần Thơ ở miền Nam).

Khảo sát gồm 300 người, trong đó 100 Thẩm phán, Thư ký TAND; 60 Luật sư, Kiểm sát viên; 40 Chấp hành viên thi hành án dân sự và 100 đương sự. Theo địa bàn, có 128 người ở Bắc Bộ, 96 người ở Trung Bộ và 76 người ở Nam Bộ. Cơ cấu mẫu bảo đảm sự đa dạng về chủ thể và vùng miền, phù hợp với mục tiêu nghiên cứu. Quy trình khảo sát được thử nghiệm trước với 20 phiếu thăm dò nhằm hoàn thiện bảng hỏi; các câu hỏi chuyên môn được thiết kế có thêm phương án "không biết/không có ý kiến" để tránh tính dẫn dắt; dữ liệu thiếu và không hợp lệ được sàng lọc, xử lý và kiểm định độ tin cậy bằng phần mềm SPSS trước khi phân tích. Kết quả kiểm định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha đạt mức > 0.8 cho các thang đo cốt lõi, khẳng định tính nhất quán nội tại của dữ liệu. Chi tiết các biến quan sát và hệ số tin cậy được đối chiếu thực tế với nội dung cấu trúc của Phiếu hỏi ở Phụ lục 4 của luận án.

Phiếu khảo sát gồm câu hỏi đóng kết hợp câu hỏi mở, tập trung vào thực tiễn ADPL, xác định quan hệ pháp luật, thu thập và đánh giá chứng cứ, lựa chọn quy phạm pháp luật, chất lượng bản án, các yếu tố ảnh hưởng, nguyên nhân hạn chế và giải pháp. Dữ liệu khảo sát được thu thập theo hai đợt (đợt 1 giai đoạn 2023 - 2024 thu về 250 phiếu hợp lệ và đợt cập nhật, bổ sung chuyên sâu trong năm 2025 thu về 50 phiếu hợp lệ sau khi Luật Đất đai năm 2024 được thông qua và mô hình TAND mới được định hình). Kết quả khảo sát được phân tổ theo từng nhóm chủ thể và khu vực địa lý nhằm xác định đúng mức độ khái quát hóa; đồng thời được sử dụng để phản ánh nhận thức, trải nghiệm thực tiễn của người tham gia tố tụng mà không thay thế các chỉ báo pháp lý khách quan về tính hợp pháp của bản án. Kết quả sử dụng 300 phiếu hợp lệ.

+ Phỏng vấn sâu: luận án thực hiện 30 cuộc phỏng vấn, lựa chọn có chủ đích các chủ thể có chuyên môn và kinh nghiệm, gồm 10 Thẩm phán, 6 Kiểm sát viên, 5 Luật sư, 3 Chấp hành viên, 3 cán bộ địa chính và 3 nhà nghiên cứu, giảng viên luật đến khi đạt độ bão hòa thông tin. Bằng chứng xác định điểm

bão hòa được ghi nhận khách quan khi tiến hành đến cuộc phỏng vấn thứ 25: các ý kiến phản hồi bắt đầu lặp lại, không xuất hiện thêm chủ đề pháp lý hay vướng mắc thực tiễn nào mới; 05 cuộc phỏng vấn cuối cùng được thực hiện thuần túy để tái kiểm chứng các xu hướng đã định hình.

Phỏng vấn được tiến hành theo hình thức bán cấu trúc, tập trung vào 04 chủ đề trọng tâm: (i) Thực tiễn và vướng mắc trong định danh quan hệ pháp luật tranh chấp; (ii) Khó khăn trong thu thập, đối chiếu chứng cứ địa chính lịch sử và đo vẽ thực địa; (iii) Lựa chọn quy phạm, quy định chuyển tiếp và vận dụng án lệ; (iv) Chất lượng lập luận của phán quyết và điều kiện bảo đảm thi hành án. Nội dung được ghi chép, mã hóa theo hệ mã chủ đề (thematic analysis) và sử dụng ẩn danh. Hệ mã (coding system) được thiết lập logic theo từng nhóm đối tượng, minh họa ẩn danh cụ thể như: [PVS-TP01] dành cho Thẩm phán số 01, [PVS-LS05] dành cho Luật sư số 05. Trong quá trình giải mã và đối chiếu dữ liệu, luận án đặc biệt lưu tâm phân tích các trường hợp có ý kiến khác biệt (divergent opinions), điển hình như sự xung đột quan điểm rõ rệt giữa nhóm Thẩm phán và nhóm Luật sư trong việc đánh giá giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay, hoặc sự mâu thuẫn về ranh giới trách nhiệm đo đạc thực địa giữa Tòa án và cán bộ địa chính. Kết quả được phân nhóm, đối chiếu với khảo sát xã hội học, nghiên cứu hồ sơ bản án cụ thể và các nguồn dữ liệu khác.

Việc kết hợp điều tra xã hội học và phỏng vấn sâu giúp luận án vừa nhận diện xu hướng đánh giá của các nhóm đối tượng, vừa làm rõ nguyên nhân, bối cảnh của những vấn đề thực tiễn, qua đó tăng tính khách quan và độ tin cậy của các kết luận nghiên cứu.

Ngoài ra, để đánh giá thực tiễn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND, luận án còn sử dụng phương pháp nghiên cứu tình huống và thống kê số liệu để phản ánh thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai; phương pháp so sánh pháp luật được sử dụng ở mức độ phù hợp nhằm tham khảo kinh nghiệm quốc tế phục vụ việc đề xuất giải pháp.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án

5.1. Ý nghĩa khoa học của luận án

Thứ nhất, luận án góp phần bổ sung và làm rõ cơ sở lý luận về ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, thông qua việc phân tích khái niệm, đặc điểm, vai trò, nguyên tắc, quy trình và tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL trong hoạt động xét xử của TAND.

Thứ hai, các kết luận và kiến nghị của luận án được xây dựng trên cơ sở phân tích lý luận và thực tiễn, góp phần cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện HTPL, đặc biệt là pháp luật đất đai và BLTTDS trong bối cảnh xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa.

Thứ ba, luận án là tài liệu tham khảo có giá trị cho nghiên cứu, giảng dạy và học tập trong lĩnh vực Nhà nước và pháp luật, nhất là các nội dung liên quan đến ADPL, giải quyết tranh chấp dân sự và pháp luật đất đai.

5.2. Ý nghĩa thực tiễn của luận án

Thứ nhất, luận án góp phần làm rõ thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND ở Việt Nam, thông qua việc phân tích số liệu thống kê, báo cáo của ngành Tòa án và một số bản án điển hình, từ đó chỉ ra những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân.

Thứ hai, các quan điểm và giải pháp được đề xuất trong luận án có thể cung cấp cơ sở tham khảo cho việc hoàn thiện chính sách, pháp luật và bảo đảm hiệu quả hoạt động xét xử, đặc biệt trong lĩnh vực pháp luật đất đai và TTDS.

Thứ ba, kết quả nghiên cứu của luận án là nguồn tài liệu tham khảo hữu ích đối với các chủ thể hoạt động tư pháp như Thẩm phán, Hội thẩm, Kiểm sát viên, luật sư và cán bộ pháp lý trong quá trình ADPL để giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ tư, luận án có thể được sử dụng làm tài liệu phục vụ đào tạo và bồi dưỡng cán bộ tư pháp tại các cơ sở đào tạo pháp luật và các cơ sở bồi dưỡng nghiệp vụ trong hệ thống tư pháp.

6. Đóng góp mới của luận án

Luận án có một số đóng góp mới chủ yếu về phương diện lý luận và thực tiễn như sau:

Thứ nhất, về khung lý thuyết:

- *Tri thức đã có:* Các công trình nghiên cứu trước đây (của Nguyễn Văn Cương, Trần Ngọc Đường...) chủ yếu phân tích hoạt động áp dụng pháp luật dưới góc độ lý luận chung về quyền tư pháp hoặc tiếp cận tranh chấp đất đai như một quan hệ dân sự thuần túy.

- *Nội dung thực sự bổ sung:* Luận án xây dựng hệ thống khái niệm, 06 đặc điểm bản chất và thiết lập quy trình 04 bước đặc thù của hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai; luận chứng rõ ranh giới pháp lý giữa việc giải quyết tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất với việc đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt theo Điều 34 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi 2025).

- *Chứng cứ so sánh:* Khác với các nghiên cứu đi trước thường gộp chung án đất đai vào án dân sự nói chung, công trình này bóc tách rõ tính phức hợp "dân sự - hành chính công" của loại án này, từ đó xác lập một khung lý thuyết chuyên biệt để Thẩm phán có thể giải mã chứng cứ lịch sử và định hình bản chất pháp lý của vụ án.

Thứ hai, về công cụ đánh giá:

- *Tri thức đã có:* Thực tiễn ngành Tòa án và các nghiên cứu quản trị tư pháp trước đây chủ yếu đánh giá chất lượng Thẩm phán và chất lượng bản án thông qua chỉ tiêu cơ học là "tỷ lệ án bị hủy, sửa".

- *Nội dung thực sự bổ sung:* Luận án thiết lập hệ thống 07 tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL (Tính hợp pháp; Tính chính xác, khách quan; Tính công bằng và hợp lý; Tính thống nhất; Tính khả thi; Tính kịp thời và hiệu quả; Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình). Các tiêu chí này được cụ thể hóa bằng các chỉ báo định tính và định lượng gắn với từng khâu tố tụng.

- *Chứng cứ so sánh:* Công cụ đo lường này khắc phục triệt để tình trạng đồng nhất cơ học giữa chất lượng ADPL với tỷ lệ án bị hủy/sửa hậu kiểm. Luận án cung cấp thước đo giám sát toàn bộ *quá trình* tư duy, nhận thức và thao tác nghiệp vụ của Thẩm phán ngay từ giai đoạn thụ lý đến khi ban hành phán quyết.

Thứ ba, về thực tiễn thực chứng:

- *Tri thức đã có:* Các báo cáo tổng kết ngành và các công trình khoa học trước đây (của Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Văn Hòa...) chủ yếu dừng lại ở việc phân tích quy phạm pháp luật, khảo cứu hồ sơ vụ việc đơn lẻ hoặc điều tra xã hội học với quy mô mẫu nhỏ (dưới 100 người).

- *Nội dung thực sự bổ sung:* Luận án nhận diện chính xác 04 nhóm nguyên nhân cốt lõi dẫn đến án bị hủy, sửa tại cấp sơ thẩm, bóc tách rành mạch giữa lỗi chủ quan của Thẩm phán (năng lực phân tích chứng cứ lịch sử) và nguyên nhân khách quan (sự đứt gãy của hồ sơ địa chính, khoảng trống quy định chuyển tiếp).

- *Chứng cứ so sánh:* Điểm mới này được chứng minh bằng một nền tảng dữ liệu thực chứng quy mô lớn và toàn diện nhất hiện nay về chủ đề này: sử dụng phần mềm SPSS kiểm định 300 phiếu khảo sát (từ Thẩm phán, Kiểm sát viên, Luật sư, Chấp hành viên, đương sự) và 30 cuộc phỏng vấn sâu đạt độ bão hòa thông tin, mang lại giá trị đo lường có tính đại diện cao thay vì các nhận định định tính chung chung.

Thứ tư, về các giải pháp hoàn thiện:

- *Tri thức đã có:* Các đề xuất cải cách trước đây thường mang tính nguyên tắc vĩ mô (hoàn thiện thể chế, nâng cao năng lực) hoặc dừng ở mức kêu gọi "tăng cường cơ chế phối hợp" mà thiếu các công cụ chế tài pháp lý đặc thù.

- *Nội dung thực sự bổ sung:* Luận án không coi "tính đồng bộ" là điểm mới tự thân, mà đề xuất các giải pháp lập pháp và tổ chức mang tính đột phá, nhắm thẳng vào các điểm nghẽn thực tiễn: (i) Kiến nghị trao thẩm quyền trực tiếp cho TAND khu vực hủy quyết định cá biệt của UBND cấp huyện theo

Điều 34 BLTTDS; (ii) Luật hóa thời hạn và bổ sung chế tài xử phạt hành chính tư pháp tại Điều 106 BLTTDS đối với cơ quan quản lý đất đai chậm/né tránh cung cấp chứng cứ; (iii) Đề xuất cơ chế phân định lỗi chủ quan/khách quan để bảo vệ Thẩm phán khi án bị hủy, sửa do lỗi của quy định chuyển tiếp Luật Đất đai năm 2024.

- *Chứng cứ so sánh:* So với các công trình trước, các giải pháp của luận án đi thẳng vào việc sửa đổi kỹ thuật lập pháp (điều, khoản luật cụ thể) và xây dựng các cơ chế bảo đảm độc lập tư pháp có khả năng ứng dụng thực thi ngay vào mô hình TAND khu vực từ ngày 01/7/2025.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục công trình khoa học của tác giả đã công bố có liên quan đến đề tài luận án, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, luận án được kết cấu gồm 4 chương, 11 tiết

Chương 1
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI

1.1. TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU

Để bảo đảm tính khách quan, hệ thống và độ tin cậy khoa học của việc tổng quan tình hình nghiên cứu, tác giả luận án đã xác lập các tiêu chí tìm kiếm, phạm vi nguồn, tiêu chuẩn lựa chọn, tiêu chuẩn loại trừ và phương pháp xử lý tài liệu cụ thể:

(i) Về tiêu chí tìm kiếm: sử dụng các từ khóa chuyên ngành pháp lý cốt lõi gồm "áp dụng pháp luật", "xét xử sơ thẩm", "tranh chấp đất đai", "chất lượng áp dụng pháp luật", "án lệ đất đai", kết hợp các từ khóa tiếng Anh tương ứng như "judicial application of land law", "land dispute adjudication", "first-instance civil adjudication", "court independence in land disputes";

(ii) Về nguồn và cơ sở dữ liệu: Tra cứu tại Thư viện Quốc gia Việt Nam, Thư viện Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Viện Nhà nước và Pháp luật, Cổng thông tin Tòa án nhân dân tối cao, Tạp chí Tòa án nhân dân, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Tạp chí Luật học, cùng các cơ sở dữ liệu học thuật quốc tế như HeinOnline, Scopus, SpringerLink, hệ thống báo cáo của Ngân hàng Thế giới (World Bank), Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc (FAO) và Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc (UNDP);

(iii) Về phạm vi thời gian: Tập trung chủ yếu vào các công trình công bố từ năm 2010 đến năm 2025, có liên hệ mở rộng với các công trình kinh điển đặt nền móng lý thuyết.

(iv) Về tiêu chuẩn lựa chọn tài liệu: Luận án ưu tiên lựa chọn các công trình đáp ứng 03 tiêu chuẩn học thuật nghiêm ngặt: (1) Thuộc chuyên ngành Luật học hoặc khoa học liên ngành kinh tế - xã hội học pháp luật có đối tượng nghiên cứu trực tiếp hoặc liên quan mật thiết đến cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai và tài phán tư pháp; (2) Được công bố trên các diễn đàn khoa học uy tín có bình duyệt (tạp chí khoa học thuộc danh mục được Hội đồng Giáo sư Nhà nước tính điểm, luận án tiến sĩ, đề tài khoa học cấp Bộ, báo cáo nghiên cứu

chính thức của các tổ chức quốc tế); (3) Chứa đựng các luận điểm lý thuyết nền tảng hoặc dữ liệu thực chứng có phương pháp luận rõ ràng.

(v) Về tiêu chuẩn loại trừ tài liệu: Luận án chủ động loại bỏ: (1) Các bài viết mang tính phản ánh sự vụ, tin tức báo chí đơn thuần, thiếu tính khái quát lý luận; (2) Các bài bình luận án vụ việc tản mạn không đặt trong hệ quy chiếu phân tích quy trình áp dụng pháp luật; (3) Các nghiên cứu cũ đã bị vô hiệu hóa hoàn toàn bởi sự thay đổi của Hiến pháp năm 2013 và các đạo luật tố tụng, đất đai hiện hành mà không còn giá trị lịch sử tư tưởng.

Trên cơ sở đó, tình hình nghiên cứu được phân tích không đơn thuần theo thứ tự liệt kê cơ học từng tài liệu, mà được cấu trúc hóa theo các nhóm vấn đề, các hướng tiếp cận lý thuyết và những luồng tranh luận học thuật đối lập giữa các trường phái nghiên cứu trong và ngoài nước. Mỗi luồng tranh luận đều được luận án chỉ rõ các công trình đại diện tiêu biểu, từ đó xác định rành mạch khối tri thức lý luận và thực tiễn mà luận án sẽ kế thừa, phản biện hoặc tiếp tục bổ sung để giải quyết các khoảng trống nghiên cứu.

1.1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước

1.1.1.1. Các công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai giải, quyết tranh chấp đất đai

Trong nhóm công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai và cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam, các tác giả đã hình thành hai hướng tiếp cận chính với những góc nhìn và tranh luận học thuật sâu sắc: (i) Hướng tiếp cận từ lập pháp và quản lý hành chính nhà nước về đất đai; và (ii) Hướng tiếp cận từ thiết chế tài phán tư pháp và hiệu lực thực tế của phán quyết Tòa án.

- Ở hướng tiếp cận thứ nhất (lập pháp và quản lý nhà nước), các nghiên cứu tập trung luận giải nguyên nhân phát sinh tranh chấp từ chính các điểm nghẽn thể chế, sự bất cập của pháp luật nội dung và sự thiếu đồng bộ của công tác quản lý địa chính:

Nguyễn Quang Tuyến (2017) với công trình *"Pháp luật về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện"* [109] đã phân tích quá trình hình thành và phát triển của pháp luật đất đai Việt Nam từ Luật Đất đai 1987 đến

Luật Đất đai 2013, đồng thời chỉ ra một số điểm chưa thống nhất giữa Luật Đất đai, BLDS và BLTTDS. Tác giả bảo vệ quan điểm cho rằng nguyên nhân căn cốt của tranh chấp đất đai bắt nguồn từ sự thiếu đồng bộ, chồng chéo của các văn bản quy phạm pháp luật và sự phân tán trong các quy định điều chỉnh giao dịch đất đai. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu tiếp cận từ góc độ lập pháp và QLNN về đất đai, chưa phân tích sâu cơ chế ADPL trong hoạt động xét xử của TAND, đặc biệt đối với xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Vì vậy, công trình này cung cấp cơ sở lý luận quan trọng để luận án kế thừa trong việc xem xét sự phát triển của pháp luật đất đai, đồng thời mở rộng nghiên cứu sang phương diện tư pháp nhằm làm rõ mối liên hệ giữa hệ thống quy phạm và hoạt động ADPL trong xét xử.

Nguyễn Đình Bồng (2018) trong bài viết *"Cơ chế quản lý Nhà nước về đất đai và nguyên nhân tranh chấp hiện nay"* đăng trên Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam [11] đã phân tích cơ chế QLNN về đất đai và chỉ ra một số nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai như hạn chế trong quy hoạch, cấp giấy chứng nhận QSDĐ và sự phối hợp giữa các cấp chính quyền. Khác với góc nhìn thuần túy lập pháp của Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Đình Bồng nhấn mạnh các sai lệch bắt nguồn từ khâu thực thi hành chính cơ sở, đặc biệt là tình trạng buông lỏng quản lý và sự đứt gãy của hồ sơ địa chính qua các thời kỳ lịch sử. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu tiếp cận từ góc độ quản lý hành chính, chưa phân tích sâu hoạt động ADPL trong xét xử. Công trình là cơ sở tham khảo để luận án nhận diện nguyên nhân tranh chấp và tiếp tục làm rõ tác động của công tác QLNN đối với ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai tại TAND.

Đặng Hùng Võ (2020) trong bài *"Giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam: Thực trạng và hướng cải cách"* [122] phân tích mối liên hệ giữa chế độ sở hữu toàn dân, cơ chế quản lý đất đai và sự gia tăng tranh chấp, đồng thời đề xuất các giải pháp như tăng cường minh bạch và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất. Tác giả đưa ra luận điểm kinh tế - pháp lý sắc bén về sự hình thành địa tô chênh lệch và xung đột lợi ích kinh tế trong quá trình đô thị hóa là lực

đẩy chính gây ra tranh chấp gay gắt; phản biện lại các quan điểm coi tranh chấp đất đai thuần túy là bất đồng dân sự thông thường. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu tiếp cận từ góc độ quản lý hành chính và kinh tế đất đai, chưa đi sâu phân tích ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Công trình cung cấp cơ sở tham khảo để luận án tiếp cận mối quan hệ giữa quản lý đất đai và hoạt động tư pháp, đặc biệt trong việc bảo đảm tính minh bạch và khách quan của ADPL tại TAND.

Phạm Hồng Thái (2019) trong *"Pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn"* [110] phân tích tranh chấp đất đai từ góc độ quản lý xã hội và pháp chế hành chính, chỉ ra mối liên hệ giữa tranh chấp với hạn chế trong quản lý và nhận thức pháp luật. Tác giả làm rõ tính chất phức hợp của tranh chấp đất đai khi luôn đan xen giữa quan hệ tài sản tư của người dân với sự can thiệp của quyền lực công. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa làm rõ vai trò của TAND trong xét xử sơ thẩm, cũng như kỹ thuật ADPL trong xét xử. Công trình cung cấp cơ sở thực chứng về nguồn gốc xã hội của tranh chấp đất đai để luận án tiếp tục phân tích chất lượng ADPL của TAND.

Nguyễn Thị Nga (2021) trong luận án *"Cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn"*, Học viện Khoa học xã hội [55] xây dựng khung lý luận khá toàn diện về cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai và nhấn mạnh yêu cầu thống nhất thẩm quyền, tăng cường phối hợp hành chính - tư pháp. Công trình tạo ra bước chuyển tranh luận quan trọng khi chứng minh sự bất cập của cơ chế song trùng thẩm quyền giữa UBND và Tòa án theo Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung 2025), từ đó ủng hộ xu hướng tư pháp hóa toàn diện việc giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa đi sâu vào ADPL trong xét xử sơ thẩm và chưa cụ thể hóa tiêu chí đánh giá chất lượng bản án. Công trình là cơ sở lý luận để luận án tiếp tục nghiên cứu hoạt động ADPL của TAND.

Trần Thị Minh Hà (2016) *trong "Giải quyết tranh chấp đất đai ở cơ sở: Vai trò của hòa giải và chính quyền cấp xã"* [41] làm rõ vai trò hòa giải ở cơ sở trong giải quyết tranh chấp đất đai và khả năng giảm tải cho cơ quan tư

pháp. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa phân tích sự liên thông giữa hòa giải và xét xử sơ thẩm tại TAND. Kết quả nghiên cứu là cơ sở để luận án tiếp cận hòa giải như khâu tiền tố tụng có ảnh hưởng đến chất lượng ADPL.

- Ở hướng tiếp cận thứ hai (thiết chế tài phán và chuỗi giá trị phán quyết tư pháp), các công trình chuyển trọng tâm sang xem xét vai trò của TAND và mối liên hệ nhân - quả giữa chất lượng xét xử sơ thẩm với hiệu quả thi hành án trên thực địa:

Viện Nghiên cứu lập pháp của Quốc hội (2018) trong Báo cáo *"Cơ chế* giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay" [119] chỉ ra sự chồng lấn giữa cơ chế hành chính và tư pháp, khiến nhiều vụ việc kéo dài và dồn áp lực lên TAND, nhất là cấp sơ thẩm. Báo cáo làm nổi bật thực trạng TAND phải gánh chịu hệ quả từ các sai sót tích tụ trong công tác cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của cơ quan hành chính. Tuy nhiên, báo cáo chưa phân tích tác động trực tiếp của tình trạng này đối với ADPL trong xét xử sơ thẩm. Đây là cơ sở thực tiễn để luận án tiếp tục nghiên cứu mối quan hệ giữa thể chế và chất lượng ADPL.

Nguyễn Văn Hiển (2020) *trong "Cơ chế phối hợp giữa cơ quan hành chính và tư pháp trong giải quyết tranh chấp đất đai"* [44] đề xuất chuyển trọng tâm giải quyết tranh chấp từ hành chính sang tư pháp và khẳng định vai trò trung tâm của TAND. Tác giả phản biện quan điểm duy trì cơ chế hành chính thuần túy, cho rằng chỉ có thủ tục tố tụng tư pháp với nguyên tắc tranh tụng công khai mới bảo đảm tính khách quan, công bằng thực chất. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu ở tầm chính sách, chưa phân tích quy trình và tiêu chí ADPL trong xét xử sơ thẩm. Quan điểm này là cơ sở để luận án phát triển hệ thống tiêu chí đánh giá chất lượng xét xử sơ thẩm.

Nguyễn Hữu Chính (2021) trong Báo cáo tổng kết của TANDTC *"Hiệu quả xét xử và thi hành án trong các vụ án dân sự, đất đai"* [27] cung cấp dữ liệu thực chứng giai đoạn 2016 - 2020, cho thấy tỷ lệ án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa còn cao do sai sót trong ADPL và xác định QHPL. Tuy nhiên, báo cáo chủ yếu mang tính thống kê, chưa phân tích sâu cơ chế ADPL trong xét xử sơ

thẩm. Đây là nguồn dữ liệu quan trọng để luận án kế thừa khi đánh giá chất lượng ADPL.

Cục THADS (2022) trong *"Báo cáo chuyên đề về thi hành bản án dân sự liên quan đến đất đai"* [12] cung cấp dữ liệu cho thấy khoảng 35% bản án đất đai khó thi hành hoặc kéo dài, chủ yếu do nội dung bản án chưa rõ ràng hoặc thiếu tính khả thi so với thực tế sử dụng đất. Báo cáo khẳng định mối liên hệ giữa chất lượng xét xử và hiệu quả thi hành án. Tuy nhiên, công trình chưa phân tích nguyên nhân từ góc độ ADPL trong xét xử sơ thẩm và chưa xây dựng tiêu chí đánh giá tính khả thi của bản án. Đây là cơ sở thực tiễn để luận án phát triển tiêu chí "tính khả thi của bản án" trong đánh giá chất lượng ADPL.

Phan Trung Hiền (2022) trong bài *"Hiệu quả của bản án đất đai và mối quan hệ giữa xét xử - thi hành án"* [45] nhấn mạnh rằng tính khả thi của bản án là thước đo hiệu quả xét xử và chỉ ra mối liên hệ giữa xét xử sơ thẩm và THADS. Tác giả đưa ra góc nhìn phản biện đối với quan niệm truyền thống vốn tách rời hoạt động xét xử với thi hành án, khẳng định một bản án dù đúng về mặt câu chữ quy phạm nhưng không thể thi hành trên thực địa thì hoạt động ADPL đó chưa đạt chất lượng trọn vẹn. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa làm rõ các yếu tố bảo đảm tính khả thi của bản án từ giai đoạn xét xử sơ thẩm và cơ chế kiểm soát ADPL của Thẩm phán. Công trình gợi mở hướng tiếp cận coi xét xử và thi hành án là một chuỗi ADPL thống nhất.

Trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu nêu trên, luận án tiếp tục đi sâu phân tích ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, qua đó góp phần hoàn thiện cơ chế pháp lý và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong lĩnh vực này ở Việt Nam.

1.1.1.2. Các công trình nghiên cứu về áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Nghiên cứu về ADPL của TAND trong giải quyết tranh chấp đất đai là mảng đề tài thu hút sự quan tâm của nhiều chuyên gia luật học, với ba luồng tranh luận học thuật chủ yếu: (i) Luồng tranh luận về bản chất và giới hạn của ADPL (kỹ thuật tam đoạn luận cơ học hay quá trình tư duy sáng tạo chuẩn

mực); (ii) Luồng tranh luận về nguyên nhân dẫn đến án bị hủy, sửa (lỗi năng lực, phẩm chất Thẩm phán hay do sự xung đột, bất cập thể chế); và (iii) Luồng tranh luận về phương thức bảo đảm tính thống nhất trong ADPL (phát triển án lệ, cơ chế giải thích pháp luật hay cải cách mô hình Tòa án).

- Về bản chất, nguyên tắc và tính độc lập trong ADPL:

Nguyễn Văn Cương (2019) với công trình *"Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử ở Việt Nam hiện nay"* [17], tiếp cận ADPL như một hành vi quyền lực mang tính sáng tạo tư pháp, phân biệt rõ giữa việc tuân thủ pháp luật với hoạt động vận dụng quy phạm trong xét xử. Việc đặt quan hệ giữa pháp luật thành văn, án lệ và lẽ công bằng như ba trụ cột định hướng ADPL đã góp phần làm sáng tỏ vai trò chủ thể của Thẩm phán trong hoạt động tư pháp. Quan điểm của tác giả phản biện lại cách hiểu xơ cứng coi xét xử chỉ là thao tác cơ học ghép quy phạm vào sự kiện thực tế, đồng thời khẳng định Thẩm phán có quyền năng giải thích và lấp lỗ hổng pháp luật. Tuy nhiên, cách tiếp cận thiên về lý luận chung khiến công trình chưa phản ánh được đặc thù của các lĩnh vực xét xử cụ thể, nhất là tranh chấp đất đai, nơi yếu tố xã hội, tập quán và lợi ích kinh tế chi phối mạnh mẽ việc vận dụng pháp luật. Từ nền tảng đó, luận án kế thừa tư duy kết hợp "pháp luật - án lệ - công bằng" để cụ thể hóa thành các tiêu chí đánh giá tính hợp pháp và hợp lý trong phán quyết sơ thẩm các vụ án đất đai.

Tác giả Nguyễn Ngọc Chí (2022), trong bài *"Đảm bảo tính độc lập của Tòa án trong ADPL ở Việt Nam"* đăng trên Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp [21], nhấn mạnh mối liên hệ trực tiếp giữa độc lập tư pháp và chất lượng ADPL, coi đây là điều kiện tiên quyết để bảo đảm công lý trong xét xử. Phân tích các yếu tố tổ chức và tâm lý ảnh hưởng đến tính độc lập của Thẩm phán cho thấy ADPL không chỉ là vấn đề kỹ thuật, mà còn là vấn đề thể chế. Dù vậy, nghiên cứu vẫn dừng ở bình diện nguyên tắc, chưa làm rõ cách thức mà mức độ độc lập tư pháp tác động cụ thể đến hiệu quả của bản án trong từng lĩnh vực xét xử. Cách tiếp cận này tạo cơ sở để luận án phát triển khung phân tích về mối quan hệ giữa độc lập trong xét xử và chất lượng ADPL sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, lĩnh vực nhạy cảm với sự can thiệp hành chính và lợi ích cục bộ.

Trần Ngọc Đường (2018) trong công trình *"Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam và vấn đề thực thi pháp luật"* [36], tiếp cận ADPL từ nền tảng hiến định của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, coi hoạt động xét xử là thước đo hiệu lực của pháp luật trong đời sống xã hội. Việc xác lập ba yêu cầu cơ bản của ADPL hợp pháp, khách quan và khả thi, mang ý nghĩa định hướng lý luận quan trọng. Tuy nhiên, do tập trung ở bình diện nguyên lý pháp quyền, công trình chưa đi sâu vào cơ chế vận hành của các yêu cầu này trong thực tiễn xét xử, đặc biệt là ở cấp sơ thẩm và trong các tranh chấp đất đai có tính chất phức hợp. Những luận điểm nền tảng của tác giả được luận án tiếp thu và phát triển thành hệ tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL gắn với thực tiễn xét xử cụ thể.

Phạm Hồng Thái (2020), trong bài *"Cơ sở pháp lý của việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực đất đai"* [111], đã làm rõ đặc trưng hiến định của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và hệ quả của nó đối với hoạt động xét xử. Việc đặt ADPL đất đai trong mối quan hệ biện chứng giữa quyền lực công và QSDĐ đã góp phần lý giải tính đặc thù của các tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, các phân tích vẫn mang tính nguyên tắc, chưa chuyển hóa thành các chỉ báo cụ thể để đánh giá chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm. Từ gợi mở này, luận án kế thừa cách tiếp cận đặc thù hóa lĩnh vực đất đai để xây dựng mô hình và tiêu chí đánh giá hoạt động ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai ở cấp sơ thẩm.

Nguyễn Đình Quyền (2019) *"Bảo đảm công lý trong cải cách tư pháp Việt Nam"* [76] tiếp cận ADPL như trung tâm của tiến trình bảo đảm công lý trong cải cách tư pháp, coi sai sót trong ADPL là nguyên nhân trực tiếp làm suy giảm niềm tin xã hội vào TAND. Việc chỉ ra tình trạng thiếu thống nhất trong vận dụng pháp luật giữa các cấp xét xử cho thấy tính hệ thống của vấn đề. Dù vậy, công trình vẫn dừng ở bình diện cải cách tư pháp chung, chưa đi sâu vào phân tích các lĩnh vực có độ phức tạp cao như tranh chấp đất đai. Quan điểm của tác giả tạo nền tảng để luận án xác lập luận điểm rằng chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm chính là thước đo trực tiếp của hiệu quả tư pháp và mức độ hiện thực hóa công lý ở cấp cơ sở.

- *Về thực trạng sai sót, nguyên nhân án bị hủy, sửa và bối cảnh thể chế:*

Nguyễn Bá Chiến (2020), trong *"Cải cách tư pháp và vai trò của Tòa án nhân dân trong giai đoạn hiện nay"* [22], xem hoạt động ADPL tại TAND địa phương là chỉ báo phản ánh chất lượng cải cách tư pháp. Qua khảo sát bản án và báo cáo ngành Tòa án, tác giả nhận diện tình trạng án bị hủy, sửa do xác định không đúng QPPL điều chỉnh hoặc vận dụng những quy định thiếu thống nhất. Kết quả cho thấy sai sót không chỉ bắt nguồn từ năng lực Thẩm phán mà còn từ cấu trúc và tính đồng bộ của HTPL, nhất là ở lĩnh vực đất đai, dân sự và hành chính. Tác giả nhấn mạnh vai trò của TAND trong định hướng ADPL thống nhất, bảo đảm công bằng; đồng thời đề xuất tăng cường hướng dẫn, phát triển án lệ, giải thích pháp luật và nâng cao tư duy pháp lý, năng lực phản biện độc lập của Thẩm phán. Tuy nhiên, công trình chưa phân tích quy trình ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai theo từng khâu, từ xác định quan QHPL, lựa chọn quy phạm, đánh giá chứng cứ đến hình thành phán quyết; cũng chưa xây dựng tiêu chí đo lường chất lượng của từng khâu.

Nguyễn Hòa Bình (2021), trong *"Cải cách tư pháp trong bối cảnh xây dựng Nhà nước pháp quyền ở Việt Nam"* [5], khai thác thực tiễn tổng kết của ngành Tòa án để nhận diện khó khăn trong giải quyết tranh chấp đất đai. Từ báo cáo của TAND tối cao (TANDTC), tác giả chỉ ra tình trạng nhầm lẫn giữa tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) với tranh chấp thừa kế tài sản là QSDĐ, dẫn đến xác định sai QHPL và lựa chọn không đúng quy phạm điều chỉnh. Điều đó cho thấy năng lực phân loại tranh chấp, kỹ năng vận dụng pháp luật của Thẩm phán và tính thống nhất của hướng dẫn, án lệ tác động trực tiếp đến chất lượng ADPL sơ thẩm. Tác giả đề cao việc nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp của Thẩm phán, nhất là ở cấp cơ sở, đồng thời đề xuất xây dựng cơ sở dữ liệu án lệ thống nhất toàn quốc. Dù vậy, nghiên cứu chưa phân tích đầy đủ các bước ADPL và tác động của cấu trúc pháp luật đất đai nhiều tầng, chồng chéo.

Phạm Duy Nghĩa (2019), trong *"Nhà nước và pháp luật trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa"* [57], tiếp cận pháp luật đất đai từ

góc độ kinh tế chính trị học pháp luật, nhấn mạnh đặc trưng sở hữu toàn dân và vai trò can thiệp của Nhà nước trong quản lý đất đai. Theo tác giả, tính hành chính hóa của lĩnh vực này khiến việc ADPL giải quyết tranh chấp không chỉ chịu tác động của quy phạm mà còn có thể bị chi phối bởi định hướng quản lý địa phương, lợi ích kinh tế - xã hội và yếu tố hành chính. Tác giả đề cập "độ vênh thể chế" giữa pháp luật với tư cách chuẩn mực và pháp luật trong vận hành thực tế. Cách tiếp cận này bổ sung chiều cạnh thể chế, tránh quy toàn bộ trách nhiệm về sai sót cho năng lực cá nhân của Thẩm phán; đồng thời gợi mở mối liên hệ giữa độc lập tư pháp và tính khách quan của phán quyết. Tuy nhiên, công trình chưa chỉ rõ các yếu tố hành chính, chính trị tác động đến từng khâu ADPL sơ thẩm như thế nào, cũng chưa xây dựng công cụ đo lường tác động đó.

Nguyễn Mạnh Hùng (2022), trong *"Vấn đề áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp đất đai tại các tỉnh đồng bằng sông Hồng"* [49], và Trần Minh Đức (2021), trong *"Sai sót thường gặp trong áp dụng pháp luật đất đai - Nhìn từ góc độ thực tiễn xét xử"* [35], cùng khảo sát thực tiễn xét xử tranh chấp đất đai, chủ yếu tại khu vực đồng bằng sông Hồng. Các tác giả cho thấy chất lượng ADPL gắn với khả năng xác định đúng QHPL, vận dụng thống nhất Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự (BLDS), đánh giá chứng cứ và lập luận pháp lý của Thẩm phán. Các nghiên cứu có giá trị ở việc nhận diện sai sót từ thực tiễn bản án, song phạm vi còn giới hạn theo địa bàn, chủ yếu mô tả hiện tượng mà chưa xây dựng khung lý thuyết hoặc hệ tiêu chí đo lường chất lượng ADPL.

- Về công cụ bảo đảm tính thống nhất và tiêu chí đánh giá chất lượng áp dụng páp luật:

Nguyễn Đức Hạnh (2022), trong bài viết *"Án lệ và tính thống nhất trong áp dụng pháp luật đất đai"* [42], phân tích án lệ như công cụ giải thích, cụ thể hóa quy định và khắc phục khoảng trống pháp luật trong xét xử tranh chấp đất đai. Tác giả lưu ý ý nghĩa của án lệ đối với các vấn đề như thừa kế QSDĐ, hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay và bảo vệ người sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận. Nghiên cứu cho thấy án lệ góp phần chuẩn hóa nhận thức, hạn chế khác biệt trong nhận định và phán quyết. Tuy nhiên, công trình chưa

làm rõ quy trình lựa chọn, viện dẫn và vận dụng án lệ ở cấp sơ thẩm; chưa đánh giá tác động của án lệ đến chất lượng bản án và khó khăn của Thẩm phán khi áp dụng án lệ cùng các quy định thành văn.

Nguyễn Văn Tiến (2021), trong *"Thống nhất áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án dân sự"* [82], phân tích tình trạng thiếu thống nhất trong ADPL giữa các cấp TAND, coi đây là yếu tố làm suy giảm tính dự báo của pháp luật và niềm tin xã hội vào công lý. Tác giả đề cao phát triển án lệ, tăng cường giải thích pháp luật thống nhất và nâng cao hiệu lực định hướng của các quyết định giám đốc thẩm. Công trình khẳng định yêu cầu thống nhất không chỉ ở nội dung quy phạm mà cả trong hoạt động xét xử. Tuy nhiên, nghiên cứu bàn về án dân sự nói chung, chưa tập trung vào đặc thù tranh chấp đất đai, sai sót ở thủ tục sơ thẩm và năng lực Thẩm phán.

Trần Thị Mai Hương (2022), trong *"Tính thống nhất của pháp luật và vai trò của Tòa án trong hệ thống tư pháp"* [51], xác định tính thống nhất của ADPL là điều kiện bảo đảm công lý, trật tự pháp lý và khả năng dự báo của xét xử. Theo tác giả, yêu cầu này cần được bảo đảm ở ba cấp độ: giải thích pháp luật của cơ quan trung ương; ADPL giữa các cấp TAND; và tổ chức thi hành bản án. Công trình nhấn mạnh vai trò định hướng của TANDTC thông qua giải thích pháp luật, tổng kết thực tiễn và phát triển án lệ. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa đi sâu vào tranh chấp đất đai, nguyên nhân khác biệt trong xét xử sơ thẩm và thước đo đánh giá mức độ thống nhất.

Đinh Văn Mậu (2023), trong *"Tòa án và cải cách tư pháp ở Việt Nam hiện nay: Nhìn từ thực tiễn xét xử"* [53], tiếp cận yêu cầu thống nhất ADPL từ phương diện tổ chức và cải cách tư pháp. Tác giả đề xuất xây dựng hệ thống "tiền lệ tư pháp" có giá trị định hướng ràng buộc đối với Tòa án cấp dưới nhằm khắc phục tình trạng áp dụng khác nhau, nâng cao khả năng dự báo của xét xử. Tác giả đồng thời xem án lệ là thiết chế kết nối lý luận với thực tiễn, hỗ trợ Thẩm phán giải quyết vụ việc có tình tiết tương tự; hiệu quả của án lệ phụ thuộc vào cơ chế bảo đảm tuân thủ và đào tạo, bồi dưỡng thống nhất. Các gợi mở này đặt ra vấn đề về quan hệ giữa tiền lệ tư pháp, án lệ và truyền thống

pháp luật thành văn ở Việt Nam. Tuy nhiên, công trình chưa làm rõ cơ chế, phạm vi và mức độ ràng buộc của tiền lệ, cũng như việc sử dụng án lệ trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai.

Nguyễn Hữu Chính (2020), trong *"Phương pháp đánh giá chất lượng bản án và quyết định của Tòa án"* [25], đề xuất năm thành tố đánh giá chất lượng bản án: tính hợp pháp, hợp lý, khách quan, khả thi và thống nhất với án lệ. Cách tiếp cận này chuyển trọng tâm từ hình thức văn bản sang chất lượng thực chất của phán quyết, có ý nghĩa với các vụ án phức tạp như tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, các tiêu chí chủ yếu đánh giá kết quả cuối cùng, chưa phản ánh quy trình ADPL tạo nên bản án; một số tiêu chí còn định tính, chưa được lượng hóa và chưa tính đến đặc thù từng nhóm tranh chấp.

Nguyễn Văn Hòa (2021), trong *"Cơ chế giám sát và đánh giá hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân"* [46], tiếp cận chất lượng xét xử từ cơ chế giám sát nội bộ, nhấn mạnh vai trò của kiểm tra chuyên môn, đánh giá nghiệp vụ và trách nhiệm giải trình trong phòng ngừa sai sót ADPL. Theo tác giả, hoạt động của Thẩm phán cần được xem xét thường xuyên trên cơ sở tiêu chí rõ ràng để nâng cao tính minh bạch và hiệu quả xét xử. Tuy nhiên, nghiên cứu chủ yếu bàn về tổ chức, quản lý, chưa phân tích tác động của giám sát đối với ADPL sơ thẩm tranh chấp đất đai, cũng chưa đề xuất công cụ đánh giá cụ thể.

Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp (2022), trong Báo cáo chuyên đề *"Đánh giá tác động của việc sửa đổi Luật Đất đai đến hoạt động xét xử"* [118], phân tích ảnh hưởng của quá trình sửa đổi Luật Đất đai đối với hoạt động xét xử. Báo cáo cảnh báo thay đổi về kỹ thuật lập pháp và thuật ngữ có thể làm phát sinh cách hiểu khác nhau, nhất là trong lĩnh vực chịu sự điều chỉnh của nhiều đạo luật; vì vậy, cần hướng dẫn kịp thời, đồng bộ để hạn chế sai sót ADPL. Công trình có giá trị ở việc chỉ ra tác động của biến động chính sách, pháp luật trong giai đoạn chuyển tiếp. Tuy nhiên, báo cáo chủ yếu đánh giá tác động chính sách, chưa phân tích cụ thể chất lượng ADPL sơ thẩm, vai trò án lệ và năng lực Thẩm phán khi áp dụng quy định mới.

Nguyễn Bá Chiến (2020), trong *"Tòa án nhân dân trong bối cảnh đổi*

mới tư pháp" [23], xác định TAND là trung tâm thực hiện quyền tư pháp trong tiến trình xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Tác giả xem ADPL trong xét xử là biểu hiện tập trung của quyền tư pháp; năng lực ADPL của Thẩm phán có ý nghĩa trực tiếp đối với việc bảo vệ công lý, quyền con người và quyền công dân. Công trình đặt chất lượng ADPL ở vị trí trung tâm của cải cách tư pháp, nhưng chưa phân loại sai sót, xây dựng tiêu chí đánh giá năng lực Thẩm phán hoặc gắn lý luận với thực tiễn tranh chấp đất đai.

Nguyễn Văn Cương (2019), trong *"Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử"* [17], cho rằng xét xử không đơn thuần là thao tác máy móc đưa quy phạm vào sự kiện mà là quá trình nhận thức, diễn giải và lập luận pháp lý của Thẩm phán. Do pháp luật không thể dự liệu mọi tình huống, người tiến hành xét xử phải làm rõ nội dung quy phạm, đánh giá sự kiện và vận dụng tinh thần pháp luật, lẽ công bằng để đưa ra phán quyết. Cách tiếp cận này làm nổi bật vai trò tư duy và diễn giải pháp lý. Tuy nhiên, công trình chưa xác định đầy đủ giới hạn của hoạt động diễn giải, chưa xây dựng mô hình đánh giá lập luận và chưa gắn với đặc thù tranh chấp đất đai.

Nguyễn Ngọc Chí (2022), trong *"Bảo đảm độc lập tư pháp trong hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân Việt Nam"* [20], xem độc lập tư pháp là nguyên tắc nền tảng của Nhà nước pháp quyền và điều kiện bảo đảm chất lượng xét xử. Tác giả nhấn mạnh Thẩm phán phải độc lập trong nhận định, đánh giá chứng cứ và ADPL; sự can thiệp từ hành pháp hoặc sức ép ngoài tư pháp có thể làm sai lệch phán quyết, ảnh hưởng tính khách quan. Công trình phân tích phương diện thể chế của độc lập tư pháp, nhưng chưa đi sâu từng giai đoạn ADPL và chưa có minh chứng thực chứng về tác động của thiếu độc lập đến án bị hủy, sửa trong tranh chấp đất đai.

Trần Ngọc Đường (2018), trong *"Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và quyền tư pháp ở Việt Nam"* [37], khẳng định ADPL của TAND là biểu hiện tập trung của quyền tư pháp, đồng thời nhấn mạnh các yêu cầu về tính hợp pháp, khách quan và khả thi của phán quyết. Công trình làm rõ vai trò của Tòa án trong bảo vệ công lý và quyền con người, cung cấp cơ sở hiến định,

lý luận cho việc đánh giá xét xử. Tuy vậy, nghiên cứu chưa đi sâu vào thao tác nghiệp vụ của quá trình ADPL, cơ chế bảo đảm thống nhất và đặc thù tranh chấp đất đai.

Nguyễn Hữu Chính (2020), trong *"Một số vấn đề về chất lượng xét xử và vai trò của Thẩm phán trong cải cách tư pháp"* [24], phân tích mối quan hệ giữa chất lượng xét xử và năng lực Thẩm phán, xem tỷ lệ án bị hủy, sửa là chỉ báo phản ánh hạn chế trong ADPL. Tác giả xác định hai nhóm nguyên nhân: năng lực chuyên môn của Thẩm phán, nhất là cấp sơ thẩm, chưa đồng đều; và pháp luật đất đai còn phức tạp, thiếu thống nhất. Công trình kết nối yếu tố chủ thể với chất lượng HTPL trong lý giải sai sót. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa phân tích quy trình ADPL theo từng khâu, cũng chưa đặt năng lực Thẩm phán trong quan hệ với án lệ, kiểm soát nội bộ và công cụ hỗ trợ nghiệp vụ.

Nguyễn Văn Hòa (2021), trong *"Giải quyết tranh chấp đất đai: Kinh nghiệm thực tiễn từ một số địa phương"* [47], khảo sát 300 vụ án tại Bắc Ninh, Hà Nam và Thanh Hóa, cho thấy khoảng 70% vụ án bị kháng cáo, kháng nghị có nguyên nhân liên quan đến việc TAND cấp sơ thẩm áp dụng chưa đúng QPPL hoặc chưa xác định đầy đủ căn cứ pháp lý về QSDĐ. Sai sót chủ yếu tập trung ở xác định QHPL, đánh giá chứng cứ về nguồn gốc đất và lựa chọn căn cứ điều chỉnh. Dữ liệu khảo sát có giá trị thực tiễn, phản ánh tính phổ biến của hạn chế trong ADPL sơ thẩm. Tuy nhiên, công trình chưa phân tích sâu nguyên nhân về nhận thức, kỹ năng của Thẩm phán và chưa phân loại sai sót theo nhóm tranh chấp, giai đoạn tố tụng.

Nguyễn Văn Bình (2019), trong *"Kinh nghiệm rút ra từ các vụ án đất đai bị hủy, sửa"* [6], tổng kết 500 bản án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do TAND cấp cao tại Hà Nội xét xử giai đoạn 2015 - 2018. Tác giả chỉ ra bốn nhóm sai sót ở cấp sơ thẩm: xác định sai thẩm quyền; xác định không đúng đối tượng tranh chấp; áp dụng sai quy định về thời hiệu; và sai sót trong thu thập, đánh giá chứng cứ. Nguyên nhân được liên hệ với sự chồng chéo của HTPL đất đai và hạn chế về năng lực diễn giải, lập luận pháp lý của một bộ phận Thẩm phán. Công trình cung cấp tư liệu thực chứng có giá trị, nhưng chưa xác định rõ

sai sót phát sinh ở khâu nào, quan hệ giữa các nhóm lỗi và giải pháp mang tính hệ thống.

Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), trong Đề tài cấp Bộ *"Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay"* [116], nghiên cứu thực tiễn ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai. Khảo sát Thẩm phán ở nhiều địa phương cho thấy 43% người được hỏi "tự tin hoàn toàn" khi lựa chọn, áp dụng QPPL, trong khi 57% gặp khó khăn, chủ yếu do chồng chéo giữa Luật Đất đai và BLDS và hạn chế về kỹ năng diễn giải. Kết quả phản ánh nhu cầu tăng cường năng lực chuyên môn và bảo đảm tính rõ ràng, thống nhất của pháp luật. Tuy nhiên, đề tài chưa đối chiếu mức độ tự tin với tỷ lệ án bị hủy, sửa; chưa phân tích đầy đủ sai sót theo quy trình ADPL và chưa xây dựng khung năng lực chuẩn cho Thẩm phán.

Một số nghiên cứu khác tiếp cận chất lượng ADPL từ góc độ chủ thể xét xử và điều kiện bảo đảm. Nguyễn Ngọc Khánh (2019) [52] nhấn mạnh đạo đức nghề nghiệp, tính vô tư và liêm chính của Thẩm phán, nhưng chưa làm rõ mối liên hệ giữa chuẩn mực đạo đức với từng giai đoạn xét xử và chưa khảo sát riêng tranh chấp đất đai. Trần Thị Thu Hằng (2020) [43] đề cập vai trò của đào tạo, kinh nghiệm và môi trường làm việc đối với năng lực ADPL, song chưa phân tích khác biệt giữa các cấp xét xử và tác động của HTPL đất đai phức tạp. Nguyễn Hữu Chính (2021) [26] xem kiểm soát nội bộ là công cụ hạn chế sai sót, nhưng chưa xây dựng mô hình giám sát chuẩn hóa và đánh giá định lượng. Ở tầm vĩ mô, Ban Nội chính Trung ương (2023) [2] và Nguyễn Hòa Bình (2021) [5] khẳng định vị trí trung tâm của TAND trong cải cách tư pháp, song chưa cụ thể hóa tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL và tác động của chuyển đổi số đối với xét xử tranh chấp đất đai. Các nghiên cứu gợi mở cách tiếp cận tích hợp giữa đạo đức, năng lực chuyên môn, kiểm soát và điều kiện bảo đảm ADPL sơ thẩm.

Nguyễn Đình Quyền (2019) [77] cho rằng thiếu cơ chế bảo đảm thống nhất ADPL là một "điểm nghẽn" của cải cách tư pháp, từ đó đề xuất thành lập Hội đồng Giải thích pháp luật thuộc TANDTC, có thẩm quyền ban hành hướng

dẫn mang tính bắt buộc, nhất là trong lĩnh vực đất đai. Đề xuất làm nổi bật vai trò của giải thích pháp luật trong hạn chế tùy nghi và khác biệt xét xử. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa đánh giá đầy đủ tính khả thi về phương diện hiến định, chưa đối chiếu kinh nghiệm quốc tế và chưa làm rõ phạm vi, trình tự, giới hạn của thẩm quyền giải thích được đề xuất.

Nhìn chung, các công trình tiếp cận ADPL của TAND từ nhiều phương diện: án bị hủy, sửa; nguyên nhân pháp lý, thể chế; án lệ, giải thích pháp luật; tiêu chí đánh giá bản án; năng lực, đạo đức, độc lập của Thẩm phán; và cơ chế giám sát, bảo đảm thống nhất. Tuy nhiên, vẫn thiếu nghiên cứu chuyên sâu về ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai, kết hợp lý luận, thực chứng và hệ tiêu chí đánh giá xuyên suốt quy trình. Luận án tập trung giải quyết khoảng trống đó thông qua làm rõ các khâu cấu thành, yếu tố tác động và tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL; trên cơ sở đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao năng lực Thẩm phán và tăng cường điều kiện bảo đảm xét xử đúng pháp luật, khách quan, thống nhất và khả thi.

1.1.2. Tình hình nghiên cứu nước ngoài

1.1.2.1. Các công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai

Nghiên cứu quốc tế tiếp cận tranh chấp đất đai theo hai hướng: thể chế kinh tế - pháp luật chính thức (quyền tài sản, đăng ký sở hữu, Tòa án chuyên biệt) và xã hội học pháp luật - quyền con người (quyền hưởng dụng theo tập quán, nhóm yếu thế, thiết chế phi chính thức).

Nghiên cứu *"The Land Governance Assessment Framework"* (Khung đánh giá quản trị đất đai) của Ngân hàng Thế giới (World Bank, 2012) [180], Klaus Deininger và cộng sự xây dựng bộ tiêu chí quản trị đất đai, coi hiệu quả giải quyết tranh chấp là chỉ dấu Nhà nước pháp quyền. Cơ chế này bảo vệ quyền tài sản, giảm chi phí, hạn chế xung đột. Báo cáo chưa phân tích ADPL của TAND theo giai đoạn xét xử và tiêu chí về lập luận, lựa chọn quy phạm, tính thống nhất. Luận án kế thừa để xây dựng tiêu chí ADPL.

Báo cáo *"Land Governance Assessment Report for East Asia and Pacific"* (Báo cáo đánh giá quản trị đất đai tại khu vực Đông Á - Thái Bình Dương) (World Bank, 2020) [181] nhận định tranh chấp tại khu vực, gồm Việt Nam, phức tạp do năng lực tư pháp hạn chế, pháp luật chồng chéo, thông tin thiếu minh bạch. Báo cáo chưa làm rõ ADPL của TAND ở cấp sơ thẩm, đặc thù sở hữu toàn dân và quan hệ hành chính - tư pháp tại Việt Nam. Công trình giúp luận án phân tích sai sót và yêu cầu thống nhất xét xử.

Tài liệu *"Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests"* (Hướng dẫn tự nguyện về quản trị có trách nhiệm quyền hưởng dụng đất, nghề cá và rừng trong bối cảnh an ninh lương thực quốc gia) (FAO, 2012) [148] đề cao tiếp cận công lý, tôn trọng quyền sở hữu hợp pháp, QSDĐ theo tập quán và cơ chế hòa giải, trọng tài, Tòa án. Tài liệu nhấn mạnh pháp luật minh bạch, tư pháp độc lập, nhưng mang tính khuyến nghị, chưa đề cập ADPL và đặc thù sở hữu toàn dân tại Việt Nam.

Nghiên cứu *"Access to Justice and Land Dispute Resolution in Southeast Asia"* (Tiếp cận công lý và giải quyết tranh chấp đất đai ở Đông Nam Á) của UNDP (2015) [168], khảo sát Lào, Campuchia, Việt Nam, cảnh báo hành chính hóa quản lý đất đai hạn chế tiếp cận TAND, bảo vệ quyền. Báo cáo nhấn mạnh tư pháp độc lập, minh bạch, nhưng chưa phân tích xác định QHPL, đánh giá chứng cứ, thống nhất ADPL giữa các cấp TAND.

Nghiên cứu *"Responsible Business Conduct in the Land Sector"* (Thực hành kinh doanh có trách nhiệm trong lĩnh vực đất đai) của OECD (2021) [158] đề cập thẩm định quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư, yêu cầu cơ chế khiếu nại minh bạch, tư pháp độc lập để bảo vệ cộng đồng. Báo cáo nhấn mạnh trách nhiệm giải trình, kiểm soát xung đột lợi ích giữa doanh nghiệp và người sử dụng đất, gợi mở yêu cầu công bằng, khách quan khi xét xử sơ thẩm tranh chấp dự án.

Trong *"Land Policies for Growth and Poverty Reduction"* (Chính sách đất đai vì tăng trưởng và giảm nghèo), Klaus Deininger (2003) [140] khẳng định an ninh QSDĐ và tài phán nhanh, minh bạch góp phần tăng trưởng, giảm

nghèo, ổn định xã hội; tư pháp hiệu quả giảm chi phí giao dịch, khuyến khích đầu tư. Nghiên cứu chưa phân tích ADPL theo cấp xét xử hoặc bối cảnh Việt Nam, nhưng làm rõ ý nghĩa của chất lượng xét xử sơ thẩm.

Trong *"Conflict Resolution and Land Rights"* (Giải quyết xung đột và quyền về đất đai) (2007) [155], Stephen F. Krech cho rằng thiếu phối hợp hành chính - tư pháp gây chồng chéo thẩm quyền, kéo dài giải quyết tranh chấp. Mô hình đa cơ quan đặt TAND ở vị trí trung tâm, các thiết chế khác hỗ trợ; gợi mở yêu cầu phối hợp chủ thể trong bối cảnh Việt Nam.

Nghiên cứu *"Land Dispute Resolution in Southeast Asia: Mechanisms and Challenges"* (Giải quyết tranh chấp đất đai ở Đông Nam Á: Cơ chế và thách thức) của UN-Habitat (2018) [167] khảo sát 7 quốc gia, phản ánh quá tải tại Ủy ban tài phán đất đai và kinh nghiệm Indonesia, Philippines về Land Adjudication Boards bán tư pháp. Công trình chưa đánh giá ADPL tại TAND Việt Nam hay tính tương thích với chế độ sở hữu toàn dân, nhưng gợi mở chuyên môn hóa thiết chế sơ thẩm.

Công trình *"Judicial Reform and Land Conflict in the Mekong Region"* (Cải cách tư pháp và xung đột đất đai tại khu vực sông Mekong) của ADB (2019) [127] cho thấy tư pháp độc lập, minh bạch hạn chế xung đột, còn can thiệp hành chính làm giảm hiệu quả giải quyết. Nghiên cứu chưa phân tích khâu ADPL, sai sót sơ thẩm, thống nhất giữa các cấp TAND và đặc thù sở hữu toàn dân tại Việt Nam. Luận án kế thừa góc nhìn này về chất lượng xét xử.

Báo cáo *"Access to Justice and Rural Land Governance in Asia"* (Tiếp cận công lý và quản trị đất đai nông thôn ở châu Á) của ADBI (2022) [128] đề xuất gắn hòa giải cơ sở với tòa án khu vực, ứng dụng công nghệ thông tin trong đăng ký, chứng thực đất đai để phòng ngừa tranh chấp. Báo cáo chưa phân tích ADPL sơ thẩm ở Việt Nam hoặc quan hệ hòa giải - tố tụng; gợi mở giải pháp giảm tải TAND, mở rộng tiếp cận công lý.

Báo cáo *"Land Use Governance in Emerging Economies"* (Quản trị sử dụng đất tại các nền kinh tế mới nổi) của OECD (2023) [160] coi minh bạch, trách nhiệm giải trình là nền tảng tư pháp hiệu quả, hạn chế xung đột, củng cố

niềm tin vào HTPL. Tuy nhiên, báo cáo chưa xem xét ADPL trong tranh chấp đất đai tại Việt Nam, thống nhất giữa các cấp TAND và sai sót sơ thẩm. Công trình giúp luận án làm rõ vai trò minh bạch, giải trình với chất lượng ADPL.

Nhìn chung, nghiên cứu nước ngoài đề cập bảo vệ quyền tài sản, tiếp cận công lý, tư pháp độc lập, minh bạch, trách nhiệm giải trình, phối hợp đa thiết chế; đồng thời gợi mở vai trò hòa giải, chuyên môn hóa, công nghệ số. Tuy nhiên, phần lớn chưa đi sâu quy trình ADPL của TAND trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai tại Việt Nam, nhất là xác định QHPL, đánh giá chứng cứ, lựa chọn quy phạm, hình thành phán quyết và tiêu chí chất lượng. Đây là khoảng trống luận án nghiên cứu theo đặc thù HTPL, chế độ sở hữu đất đai Việt Nam.

1.1.2.2. Các công trình nghiên cứu về áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai

Chuỗi ấn phẩm FAO gồm *"Land Tenure Studies, 1995 - 2022"* [147], *"Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure, 2012"* [148] và *"Legal Empowerment and Access to Justice for Land Users, 2019"* [149] xem tranh chấp đất đai trong mối liên hệ với quyền con người, công bằng xã hội và phát triển bền vững. Các nghiên cứu nhấn mạnh minh bạch pháp lý, tư pháp hiệu quả, năng lực chủ thể ADPL và vai trò án lệ. Tuy nhiên, các công trình chủ yếu ở tầm chính sách, chưa phân tích quy trình ADPL trong xét xử sơ thẩm hoặc quan hệ giữa TAND với cơ chế hỗ trợ tại Việt Nam.

Báo cáo *"Access to Justice in the Context of Land Disputes"* của UNDP (2015) [169] xác định chất lượng ADPL phụ thuộc vào tính độc lập của TAND, khả năng tiếp cận pháp luật và tính thống nhất HTPL. Báo cáo nhấn mạnh vai trò tư pháp trong bảo vệ quyền tài sản, nhưng chưa phân tích sai sót ở cấp sơ thẩm và cơ chế thống nhất ADPL trong hệ thống TAND.

Báo cáo *"Justice for the Poor: Land Dispute Resolution Pathways"* của UNDP (2019) [170] cảnh báo áp dụng pháp luật hình thức; hòa giải cộng đồng tuy linh hoạt nhưng thiếu cơ sở pháp lý và giám sát có thể gây bất bình đẳng, ảnh hưởng nhóm yếu thế. Báo cáo đề xuất mô hình "lai" (hybrid models), kết hợp pháp luật chính thức với quy ước cộng đồng, trong đó TAND bảo đảm

cuối cùng về pháp lý. Nghiên cứu chưa đánh giá khả năng vận dụng mô hình trong HTPL đất đai Việt Nam.

Báo cáo *"Rule of Law and Land Rights in Asia-Pacific"* của UNDP (2022) [173] đề xuất đổi mới đào tạo tư pháp, tra cứu án lệ và chia sẻ dữ liệu pháp lý đất đai. Tuy nhiên, báo cáo chưa phân tích thực tiễn xét xử và sai sót ADPL tại TAND cấp sơ thẩm.

Tài liệu *"Land Tenure and Property Rights Framework"* của USAID (2016) [175] xem hiệu quả ADPL trong tranh chấp đất đai là chỉ báo về công bằng quản trị, phát triển bền vững và vai trò TAND trong quản trị đất đai.

Nghiên cứu *"Judicial Approaches to Land Disputes in Developing Countries"* (Các cách tiếp cận tư pháp đối với tranh chấp đất đai tại các nước đang phát triển) của USAID (2019) [176], đề xuất thiết lập các Tòa án chuyên biệt, qua đó góp phần tập trung hóa thẩm quyền giải quyết tranh chấp và bảo đảm chất lượng ADPL.

Tài liệu *"Developing Indicators for Judicial Application of Land Law"* (Xây dựng hệ thống chỉ số đánh giá hiệu quả áp dụng pháp luật của Tòa án trong tranh chấp đất đai) của USAID (2022) [177], nhấn mạnh yêu cầu xác lập bộ chỉ số đánh giávề tỷ lệ bản án, quyết định bị hủy, sửa; thời gian xét xử; mức độ hài lòng của đương sự và tính thống nhất trong giải thích pháp luật. Đây là gợi mở quan trọng cho nghiên cứu hoàn thiện cơ chế xét xử đất đai.

Công trình *"Legal Empowerment and the Law: Overcoming Inequality in Access to Land"* (Trao quyền pháp lý và pháp luật: Khắc phục bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai) của Lorenzo Cotula (2007) [133], phân tích tính công bằng xã hội. Khi pháp luật thiếu công bằng, quá trình áp dụng thường thiên lệch về nhóm có ưu thế kinh tế - chính trị. Công trình cung cấp cơ sở lý luận quan trọng để nghiên cứu sinh phân tích tính công bằng trong ADPL đất đai.

Công trình *"Land Rights and the Rule of Law in Africa"* (Quyền về đất đai và nhà nước pháp quyền ở châu Phi) của Cotula và cộng sự (2011) [136], khẳng định vai trò của án lệ và việc công khai bản án trong bảo đảm thống nhất trong ADPL, là gợi mở quan trọng cho nghiên cứu hoàn thiện xét xử đất đai.

Công trình *"The Great African Land Grab? Legal and Institutional Dimensions of Large-Scale Land Deals"* (Làn sóng chiếm đoạt đất đai quy mô lớn ở châu Phi? Các khía cạnh pháp lý và thể chế của những thỏa thuận đất đai quy mô lớn) của Cotula (2013) [134], chỉ ra khoảng trống pháp lý của pháp luật quốc gia trong xử lý tranh chấp đất đai xuyên biên giới, qua đó gợi mở yêu cầu phối hợp giữa luật quốc gia và luật quốc tế trong ADPL đất đai.

Công trình *"Strengthening Judicial Capacity in Land Dispute Adjudication"* (Tăng cường năng lực tư pháp trong xét xử tranh chấp đất đai) của Cotula và cộng sự (2016) [137], đề xuất xây dựng "Chỉ số năng lực tư pháp" nhằm đánh giá năng lực ADPL của Thẩm phán trong các vụ án đất đai. Công trình cung cấp cách tiếp cận mới, có giá trị tham khảo cho nghiên cứu sinh khi nghiên cứu giải pháp bảo đảm chất lượng trong hoạt động xét xử và lộ trình cải cách tư pháp ở Việt Nam.

Bài viết *"Evolution and Chaos in Property Rights Systems: The Third World Tragedy"* (Sự tiến hóa và hỗn loạn trong các hệ thống quyền tài sản: Bi kịch của thế giới thứ ba) của Daniel Fitzpatrick (2006) [145], phân tích khoảng cách giữa "pháp luật trên giấy" và "pháp luật trong hành động"trong ADPL đất đai. Công trình cung cấp một số cơ sở lý luận cơ bản để nghiên cứu sinh lý giải khoảng cách giữa quy định pháp luật và thực tiễn xét xử tranh chấp đất đai.

Công trình *"Land Claims in East Timor"* (Các yêu sách về đất đai tại Đông Timor) của Daniel Fitzpatrick (2002) [144] và công trình *"Legal Frameworks for Land Dispute Resolution in Post-Conflict Societies"* (Khuôn khổ pháp lý về giải quyết tranh chấp đất đai trong các xã hội hậu xung đột) của Fitzpatrick và Barnes (2013) [143], cho thấy TAND sau xung đột gặp nhiều khó khăn khi ADPL do thiếu hồ sơ địa chính và chồng chéo văn bản pháp lý. Tác giả đề xuất kết hợp pháp luật quốc gia với hòa giải truyền thống nhằm khôi phục niềm tin cộng đồng. Nghiên cứu gợi mở cho nghiên cứu sinh về vai trò bổ trợ của cơ chế phi chính thức trong bối cảnh HTPL chưa hoàn thiện.

Công trình *"Globalisation and the Foreignisation of Space: The Changing Global Land Market"* (Toàn cầu hóa và quá trình ngoại hóa không

gian: Sự biến đổi của thị trường đất đai toàn cầu) của Annelies Zoomers (2010) [182], phân tích áp lực đối với Tòa án. Tác giả cho rằng cần thiết lập các tòa án khu vực có thẩm quyền để bảo đảm tính công bằng và kiểm soát quyền lực trong giải quyết tranh chấp. Công trình gợi mở cho nghiên cứu sinh góc nhìn về thách thức pháp lý trong các tranh chấp đất đai có yếu tố nước ngoài.

Công trình *"Social Safeguards in Global Land Governance: A Rights-Based Approach"* (Các biện pháp bảo đảm an sinh xã hội trong quản trị đất đai toàn cầu: Tiếp cận dựa trên quyền) của Annelies Zoomers (2015) [183], nhấn mạnh yêu cầu Thẩm phán phải tích hợp các chuẩn mựcvào quy trình pháp lý, nhằm bảo đảm việc ADPL trong tranh chấp đất đai gắn với bảo vệ nhân quyền. Nghiên cứu cung cấp cơ sở lý luận để nghiên cứu sinh xem xét yêu cầu lồng ghép quyền con người và công bằng xã hội trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Công trình *"Whose Land Is It? Commons and Conflict States"* (Đất đai thuộc về ai? Đất công và các quốc gia có xung đột) của Liz Alden Wily (2008) [124], đề cao vai trò của Thẩm phán trong việc "diễn giải mở rộng quy phạm" nhằm bảo vệ quyền lợi của cộng đồng yếu thế. Nghiên cứu gợi mở cho nghiên cứu sinh cách tiếp cận linh hoạt trong ADPL để bảo đảm công bằng xã hội trong tranh chấp đất đai.

Công trình *"Formalisation of Land Rights in Sub-Saharan Africa"* (Chính thức hóa quyền về đất đai ở khu vực châu Phi hạ Sahara) của Espen Sjaastad và Ben Cousins (2009) [164], khuyến nghị Tòa án cần áp dụng pháp luật thống nhất và minh bạch để tránh tình trạng "tư pháp hóa" các xung đột mang bản chất hành chính. Công trình cung cấp cơ sở lý luận để nghiên cứu sinh xem xét mối quan hệ giữa chính sách đất đai, quản lý hành chính và hoạt động xét xử tại TAND.

Tài liệu *"Capacity Building for Land Adjudication"* (Nâng cao năng lực xét xử tranh chấp đất đai) của USAID (2022) [177], xác định 03 trụ cột năng lực của Thẩm phán trong xét xử đất đai: (i) hiểu biết chuyên sâu về pháp luật đất đai; (ii) kỹ năng phân tích chứng cứ và lập luận pháp lý; (iii) đạo đức nghề nghiệp và tính liêm chính.

Tài liệu *"Judicial Training Manual on Land Dispute Resolution"* (Sổ tay đào tạo tư pháp về giải quyết tranh chấp đất đai) của FAO (2021) [150], đề xuất kỹ thuật sử dụng các "bản án mẫu" hướng dẫn đào tạo Thẩm phán và cán bộ tư pháp, đề xuất việc sử dụng "án mẫu" (model cases) để thống nhất cách ADPL trong các tình huống tương tự.

Công trình *"Judicial Independence and Land Reform in South Africa"* (Tính độc lập của tư pháp và cải cách đất đai ở Nam Phi) của Ben Cousins (2018) [138], khẳng định tính độc lập và minh bạch của Tòa án là điều kiện tiên quyết để đảm bảo ADPL khách quan, đặc biệt trong các vụ án có yếu tố chính trị - kinh tế.

Những nghiên cứu quốc tế nêu trên giúp luận án có cơ sở để: (i) Xây dựng khung lý luận so sánh về mô hình Tòa án đất đai và cơ chế ADPL; (ii) Đề xuất tiêu chí đánh giá năng lực ADPL của TAND Việt Nam; (iii) Học hỏi kinh nghiệm quốc tế trong việc thống nhất án lệ, tăng cường minh bạch tư pháp và bảo đảm quyền tiếp cận công lý cho người dân.

1.2. ĐÁNH GIÁ VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU TRONG LUẬN ÁN

1.2.1. Đánh giá về kết quả nghiên cứu của các công trình trên

Qua tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài có liên quan đến đề tài, có thể nhận thấy những kết quả chủ yếu đã đạt được, đồng thời cũng bộc lộ một số hạn chế và khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu như sau:

Thứ nhất, về phương diện lý luận, các công trình trong nước đã bước đầu làm rõ những vấn đề cơ bản về ADPL, hoạt động xét xử của TAND và giải quyết tranh chấp đất đai. Phần lớn nghiên cứu tiếp cận ADPL dưới góc độ hoạt động pháp lý của chủ thể có thẩm quyền, nhấn mạnh việc lựa chọn và vận dụng QPPL để giải quyết vụ việc cụ thể. Cách tiếp cận này góp phần xác lập những yêu cầu cơ bản về tính hợp pháp trong xét xử. Tuy nhiên, một số khía cạnh chưa được phân tích đầy đủ, nhất là bản chất của tư duy pháp lý, hoạt động giải thích và lập luận của Thẩm phán, cũng như yêu cầu vận dụng pháp luật trong điều kiện pháp luật đất đai có nhiều thay đổi, quy định chuyển tiếp và quan hệ

đan xen với pháp luật dân sự, tố tụng dân sự. Đặc biệt, ranh giới giữa giải quyết tranh chấp về quyền dân sự đối với đất đai và việc xem xét quyết định hành chính cá biệt có liên quan theo Điều 34 BLTTDS năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, chưa được nghiên cứu một cách hệ thống.

Trong khi đó, các nghiên cứu nước ngoài thường đặt ADPL trong mối quan hệ với quyền tư pháp, nguyên tắc pháp quyền, công bằng thực chất và trách nhiệm giải trình của cơ quan xét xử. Đây là những gợi mở có giá trị về phương diện lý luận và phương pháp tiếp cận. Tuy nhiên, do sự khác biệt về chế độ sở hữu đất đai, mô hình tổ chức quyền lực nhà nước và hệ thống pháp luật, các kết quả nghiên cứu này cần được chọn lọc, vận dụng phù hợp với điều kiện Việt Nam, nơi đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Thứ hai, về mối quan hệ giữa pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng, nhiều công trình đã chỉ ra rằng những sai sót trong xét xử tranh chấp đất đai không chỉ bắt nguồn từ việc nhận thức hoặc áp dụng chưa đúng các quy định pháp luật nội dung mà còn liên quan đến việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ và tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, các nghiên cứu chủ yếu phân tích từng nhóm sai sót riêng lẻ, chưa hình thành được khung phân tích tích hợp để làm rõ sự tác động qua lại giữa pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng trong toàn bộ quá trình xét xử sơ thẩm.

Thứ ba, về các nguyên tắc và tiêu chí bảo đảm, đánh giá chất lượng ADPL, các nghiên cứu trong nước chủ yếu nhấn mạnh những yêu cầu như tính hợp pháp, tính khách quan và tính khả thi. Trong khi đó, một số nghiên cứu quốc tế còn đề cập đến các phương diện như minh bạch tư pháp, khả năng tiếp cận công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nhóm yếu thế, công bằng thực chất và trách nhiệm giải trình. Những cách tiếp cận này cho thấy cần có một hệ thống tiêu chí toàn diện hơn để đánh giá chất lượng ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai, không chỉ từ góc độ tuân thủ pháp luật mà còn từ chất lượng lập luận, nội dung phán quyết và khả năng bảo đảm quyền của các chủ thể liên quan.

Thứ tư, về phương diện thực tiễn, các báo cáo tổng kết xét xử và những nghiên cứu đã công bố cho thấy tranh chấp đất đai là nhóm vụ án có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều loại tài liệu, chứng cứ và quan hệ pháp luật khác nhau. Những sai sót thường được đề cập gồm xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, cũng như khó khăn trong tiếp cận thông tin, tài liệu địa chính. Mặc dù một số công trình đã đề cập đến năng lực chuyên môn, đạo đức và trách nhiệm của Thẩm phán, việc phân tích mối liên hệ giữa các yếu tố này với chất lượng ADPL và kết quả xét xử cụ thể vẫn chưa được triển khai đầy đủ.

Như vậy, các công trình đã công bố cung cấp cơ sở lý luận và thực tiễn quan trọng cho việc nghiên cứu đề tài. Tuy nhiên, vẫn cần tiếp tục làm rõ một cách có hệ thống nội hàm, đặc điểm, quy trình, tiêu chí đánh giá và các yếu tố tác động đến ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai; đồng thời kiểm chứng những nhận định lý luận bằng dữ liệu thực tiễn và đề xuất giải pháp phù hợp với yêu cầu cải cách tư pháp, hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.2.2. Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu trong luận án

Trên cơ sở kế thừa, phân tích và đánh giá các kết quả nghiên cứu đã có, luận án tập trung tiếp tục giải quyết những vấn đề sau:

Thứ nhất, về kế thừa học thuật: Luận án kế thừa có chọn lọc những kết quả nghiên cứu về bản chất hiến định của quyền tư pháp, nguyên tắc độc lập tư pháp, tư duy và phương pháp ADPL, cũng như những nhận diện về sai sót trong hoạt động xét xử được đề cập trong các công trình của Trần Ngọc Đường, Nguyễn Đình Quyền, Nguyễn Ngọc Chí, Nguyễn Văn Cương, Nguyễn Hòa Bình, Nguyễn Bá Chiến, Nguyễn Văn Bình và các tác giả khác. Những kết quả này là cơ sở để luận án tiếp tục phát triển cách tiếp cận ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai như một hoạt động tư pháp có tính chuyên môn, quyền lực nhà nước và chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật nội dung, pháp luật tố tụng.

Thứ hai, về quan điểm phản biện học thuật: Luận án không đồng tình với cách tiếp cận quy toàn bộ nguyên nhân án bị hủy, sửa cho những hạn chế chủ quan của Thẩm phán; đồng thời không xem tỷ lệ án bị hủy, sửa là căn cứ duy nhất để đánh giá chất lượng ADPL hoặc năng lực của Thẩm phán. Theo luận án, chất lượng xét xử là kết quả tác động tổng hợp của nhiều yếu tố, trong đó có tính đồng bộ và khả năng áp dụng của hệ thống pháp luật, chất lượng hoạt động thu thập và cung cấp chứng cứ, năng lực chuyên môn và bản lĩnh nghề nghiệp của người tiến hành tố tụng, điều kiện bảo đảm hoạt động xét xử và cơ chế phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan liên quan. Vì vậy, việc đánh giá cần xem xét cả quá trình ADPL và chất lượng phán quyết, đồng thời phân tích nguyên nhân của từng dạng sai sót trong bối cảnh cụ thể.

Thứ ba, về những tri thức mới luận án tập trung bổ sung: Xây dựng và phát triển khung lý luận chuyên biệt về ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai; làm rõ khái niệm, đặc điểm, vai trò và quy trình ADPL gồm bốn bước, gắn với đặc thù của tranh chấp đất đai và mô hình tổ chức TAND theo Luật Tổ chức TAND năm 2024, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Xây dựng hệ thống bảy tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai, gồm: tính hợp pháp; tính chính xác và khách quan; tính khả thi; tính công bằng và hợp lý; tính thống nhất; tính kịp thời và hiệu quả; tính minh bạch và trách nhiệm giải trình. Trên cơ sở đó, xác định các chỉ báo định tính và định lượng phù hợp để đánh giá hoạt động ADPL từ khâu thụ lý, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đến quá trình lập luận và ban hành bản án.

Bổ sung cơ sở thực tiễn thông qua khảo sát xã hội học với 300 phiếu hợp lệ, bao gồm các nhóm Thẩm phán, Luật sư, Kiểm sát viên, Chấp hành viên và đương sự tại ba miền; kết hợp phỏng vấn sâu 30 người có kinh nghiệm và chuyên môn liên quan. Việc sử dụng dữ liệu khảo sát, phỏng vấn và hồ sơ xét xử nhằm nhận diện thực trạng, phân tích các yếu tố tác động và kiểm chứng những nhận định của luận án. Trên cơ sở rà soát các luận án tiến sĩ luật học và đề tài nghiên cứu cấp bộ trong giai đoạn 2010–2025, luận án cũng xem xét

mức độ và phạm vi các nghiên cứu thực chứng đã được thực hiện, qua đó xác định đóng góp của mình về phương diện dữ liệu và phương pháp nghiên cứu.

Đề xuất hệ thống giải pháp có tính đồng bộ và khả thi, tập trung vào hoàn thiện quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý quyết định hành chính cá biệt có liên quan và cơ chế cung cấp chứng cứ; hướng dẫn áp dụng quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024; nâng cao năng lực xử lý hồ sơ địa chính lịch sử của Thẩm phán; tăng cường phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thi hành án dân sự; đẩy mạnh kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động xét xử.

Những vấn đề trên xác định phạm vi kế thừa, nội dung phản biện và hướng bổ sung tri thức của luận án, đồng thời tạo cơ sở khoa học cho việc xây dựng câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu.

1.3. CÂU HỎI VÀ GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU

1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu

Luận án tập trung trả lời ba câu hỏi nghiên cứu trung tâm sau:

Câu hỏi 1. Nội hàm, đặc điểm và các tiêu chí đánh giá hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND trong điều kiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam là gì?

Câu hỏi 2. Thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai hiện nay như thế nào, những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế đó là gì?

Câu hỏi 3. Cần có những định hướng và giải pháp nào để hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, bảo đảm tính hợp pháp; tính chính xác, tính khách quan; tính khả thi; tính công bằng và hợp lý; tính thống nhất; tính kịp thời và hiệu quả; tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của bản án, quyết định?

1.3.2. Giả thuyết nghiên cứu

Để định hướng giải quyết các câu hỏi nghiên cứu và có thể kiểm chứng bằng dữ liệu khoa học, luận án cấu trúc giả thuyết nghiên cứu thành các mối quan hệ tác động cụ thể sau. Do đặc thù của nghiên cứu luật học và xã hội học

pháp luật không thực hiện các thực nghiệm kiểm soát khép kín để xác lập quan hệ nhân quả tuyệt đối, các giả thuyết dưới đây được xây dựng và kiểm định dưới góc độ đo lường "mối tương quan" và "mức độ ảnh hưởng/liên hệ" giữa các biến số:

Giả thuyết 1 (H_1): Về mối tương quan giữa sự đồng bộ của thể chế và chất lượng phán quyết sơ thẩm.

- Nội dung giả thuyết: Mức độ đồng bộ, minh bạch của pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng dân sự (đặc biệt là các quy định chuyển tiếp và cơ chế giải quyết quyết định cá biệt theo Điều 34 BLTTDS) có mối tương quan thuận chiều với tính thống nhất và tính hợp pháp của bản án sơ thẩm. Khi quy phạm thiếu đồng bộ và chậm được hướng dẫn, nguy cơ bản án bị hủy, sửa do lỗi định danh sai quan hệ pháp luật sẽ gia tăng.

- Hệ biến số và chỉ báo đo lường:

+ Biến độc lập (X_1 - Độ đồng bộ của thể chế): Mức độ rõ ràng của các điều khoản chuyển tiếp; sự chồng chéo, xung đột giữa Luật Đất đai, BLDS và BLTTDS.

+ Biến phụ thuộc (Y_1 - Chất lượng phán quyết): Tỷ lệ bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm/giám đốc thẩm tuyên hủy, sửa do lỗi xác định sai quan hệ pháp luật hoặc áp dụng sai luật nội dung.

- Nguồn dữ liệu kiểm chứng: Khảo sát điều tra 300 phiếu từ các nhóm chủ thể; Báo cáo tổng kết công tác xét xử của TANDTC (giai đoạn 2020 - 2025); Hồ sơ các bản án đất đai bị hủy, sửa điển hình.

- Phương pháp kiểm định: Phân tích thống kê mô tả (Descriptive statistics); Kiểm định tương quan từ dữ liệu khảo sát SPSS; Phân tích tình huống (Case-study analysis) đối với hồ sơ bản án.

Giả thuyết 2 (H_2): Về mối liên hệ giữa năng lực chuyên môn của Thẩm phán và tính chính xác, tính khách quan của lập luận xét xử

- Nội dung giả thuyết: Năng lực phân tích, bóc tách nguồn gốc đất lịch sử, kỹ năng đánh giá chứng cứ địa chính và bản lĩnh độc lập tư pháp của Thẩm

phán có ảnh hưởng tích cực đến tính chính xác, khách quan và sức thuyết phục trong phần lập luận của bản án sơ thẩm.

- Hệ biến số và chỉ báo đo lường:

+ Biến độc lập (X_2 - Năng lực Thẩm phán): Kỹ năng giải mã hồ sơ địa chính cũ (Bản đồ 299, sổ mục kê, tài liệu cấp đổi sổ); Kỹ năng điều hành tranh tụng đối thoại chứng cứ; Tính độc lập khi ra phán quyết trước áp lực hành chính.

+ Biến phụ thuộc (Y_2 - Tính thuyết phục của lập luận): Tỷ lệ bản án đối thoại và giải trình đầy đủ các luận điểm tranh tụng của Luật sư/đương sự; Tỷ lệ đồng thuận chấp nhận phán quyết (không kháng cáo).

- Nguồn dữ liệu kiểm chứng: Dữ liệu khảo sát 100 Thẩm phán, Thư ký TAND và 60 Luật sư, Kiểm sát viên; Dữ liệu phỏng vấn sâu 10 Thẩm phán và 05 Luật sư giàu kinh nghiệm; Báo cáo rút kinh nghiệm xét xử.

- Phương pháp kiểm định: Phân tích định tính theo phương pháp mã hóa chủ đề từ dữ liệu phỏng vấn sâu; So sánh đối chiếu tỷ lệ đánh giá giữa nhóm Thẩm phán và nhóm Luật sư/Kiểm sát viên bằng kiểm định Chi-square (X^2) trên SPSS.

Giả thuyết 3 (H_3): Về mối tương quan giữa cơ chế phối hợp liên ngành và tính khả thi của bản án

- Nội dung giả thuyết: Mức độ kịp thời, đầy đủ trong việc cung cấp thông tin địa chính của cơ quan quản lý đất đai địa phương và sự tham vấn kỹ thuật của Chấp hành viên có mối liên hệ thuận chiều với tính khả thi của phán quyết khi đưa ra thi hành trên thực địa.

- Hệ biến số và chỉ báo đo lường:

+ Biến độc lập (X_3 - Cơ chế phối hợp liên ngành): Thời gian phản hồi yêu cầu cung cấp chứng cứ của cơ quan tài nguyên môi trường; Sự phối hợp tham gia thẩm định tại chỗ của địa chính xã và Chấp hành viên.

+ Biến phụ thuộc (Y_3 - Tính khả thi của bản án): Tỷ lệ bản án tuyên rõ mốc giới, tứ cận, tọa độ (VN-2000) kèm trích lục đo vẽ; Tỷ lệ bản án bị cơ quan THADS trả lại/yêu cầu giải thích do không thể cắm mốc trên thực địa.

- Nguồn dữ liệu kiểm chứng: Khảo sát 40 Chấp hành viên THADS và 100 Thẩm phán; Báo cáo chuyên đề thi hành án dân sự liên quan đến đất đai của Bộ Tư pháp; Phỏng vấn sâu Chấp hành viên và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Phương pháp kiểm định: Thống kê mô tả (tần số, tỷ lệ phần trăm các vụ việc đình trệ); Phân tích nội dung các văn bản Tòa án trả lời yêu cầu giải thích bản án.

Giả thuyết 4 (H_4): Về mối liên hệ giữa ứng dụng công nghệ số và hiệu quả áp dụng pháp luật

- Nội dung giả thuyết: Mức độ liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với hệ thống Tòa án và việc ứng dụng công cụ tra cứu án lệ, Trợ lý ảo tác động tích cực đến việc rút ngắn thời hạn tố tụng và chuẩn hóa nhận thức áp dụng pháp luật của Thẩm phán.

- Hệ biến số và chỉ báo đo lường:

+ Biến độc lập (X_4 - Ứng dụng công nghệ số): Tần suất sử dụng Trợ lý ảo Tòa án; Mức độ kết nối chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai số hóa.

+ Biến phụ thuộc (Y_4 - Hiệu quả áp dụng pháp luật): Thời gian trung bình giải quyết một vụ án tranh chấp đất đai; Sự thống nhất về đường lối xét xử.

- Nguồn dữ liệu kiểm chứng: Khảo sát 100 Thẩm phán/Thư ký; Báo cáo ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số của TANDTC.

- Phương pháp kiểm định: Phân tích thống kê so sánh (T-test hoặc ANOVA) chênh lệch thời gian giải quyết án giữa các Tòa án có mức độ ứng dụng CNTT khác nhau; Phân tích mã hóa định tính từ phỏng vấn sâu.

Tiểu kết chương 1

Thông qua việc rà soát và phân tích các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước, Chương 1 đã khái quát tình hình nghiên cứu liên quan đến tranh chấp đất đai, cơ chế giải quyết tranh chấp và vai trò của pháp luật trong hoạt động xét xử của TAND. Các nghiên cứu trong nước đã tiếp cận vấn đề dưới nhiều góc độ như pháp luật đất đai, QLNN về đất đai và cải cách tư pháp, qua đó góp phần làm rõ bản chất pháp lý của QSDĐ và vai trò của TAND trong bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể.

Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu tập trung vào quy định pháp luật hoặc tổng kết thực tiễn, chưa xây dựng được cách tiếp cận mang tính hệ thống đối với ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Trong khi đó, các nghiên cứu nước ngoài tiếp cận tranh chấp đất đai gắn với quản trị đất đai và hiệu quả hoạt động tư pháp, nhưng chủ yếu có giá trị tham khảo đối với Việt Nam.

Từ tổng quan nghiên cứu cho thấy vẫn tồn tại khoảng trống khoa học về việc nghiên cứu một cách hệ thống ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND. Đây chính là định hướng nghiên cứu mà luận án tiếp tục làm rõ trong các chương tiếp theo.

Chương 2
CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

2.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM, VAI TRÒ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

2.1.1. Một số khái niệm liên quan

2.1.1.1. Khái niệm về đất đai

Trước khi đi sâu làm rõ các khái niệm công cụ trung tâm của đề tài, việc nhận diện và xác lập khái niệm độc lập mang tên "đất đai" có ý nghĩa nền tảng. Dưới góc độ pháp lý, theo quy định tại Điều 53 Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi 2025) và Điều 4 Luật Đất đai năm 2024, "Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, tư liệu sản xuất chủ yếu, không gian phát triển và là tài sản quan trọng thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý". Dưới góc độ học thuật, theo Giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội, đất đai không chỉ là một tặng vật của tự nhiên mà khi được đưa vào quản lý, sử dụng, nó trở thành đối tượng của các quan hệ pháp luật [114].

Từ định nghĩa trên, cần phân biệt rành mạch giữa khái niệm "đất đai" và "quyền sử dụng đất". Về mặt sở hữu, đất đai (thực thể vật chất tự nhiên) thuộc sở hữu toàn dân, tuyệt đối không thuộc sở hữu tư nhân; trong khi đó, QSDĐ là một loại quyền tài sản theo quy định của BLDS, được Nhà nước trao cho các tổ chức, cá nhân thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận QSDĐ. Khi các chủ thể tham gia giao dịch dân sự (chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thừa kế) hoặc phát sinh tranh chấp tại Tòa án, đối tượng thực sự của giao dịch và tranh chấp là "quyền sử dụng đất" chứ không phải là bản thân thực thể "đất đai".

Trong nghiên cứu khoa học pháp lý, nhất là các nghiên cứu về ADPL trong hoạt động xét xử, việc xác định và làm rõ các khái niệm cơ bản không

chỉ nhằm mục đích mô tả mà còn có ý nghĩa phương pháp luận quan trọng. Cách hiểu và cách tiếp cận các khái niệm sẽ chi phối trực tiếp việc xác định phạm vi nghiên cứu, lựa chọn tiêu chí đánh giá thực trạng và xây dựng hệ thống các giải pháp.

Do đó, trên cơ sở chọn lọc, kế thừa các quy định hiện hành của pháp luật, các quan điểm khoa học có liên quan, tác giả luận án tiến hành phân tích, luận giải và đưa ra cách hiểu về các khái niệm: tranh chấp đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai của TAND; và ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND.

2.1.1.2. Khái niệm về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai

Trong khoa học pháp lý, tranh chấp đất đai được xem là một dạng tranh chấp pháp lý đặc thù, gắn liền với chế độ sở hữu đất đai, phương thức quản lý đất đai và chính sách pháp luật của mỗi quốc gia. Khác với các loại tài sản thông thường, đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực đất đai không chỉ phản ánh sự xung đột về quyền và lợi ích giữa các chủ thể sử dụng đất mà còn chịu sự tác động trực tiếp của cơ chế quản lý nhà nước đối với đất đai. Chính đặc điểm này làm cho tranh chấp đất đai mang tính chất tổng hợp, chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự và trong một số trường hợp còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật hành chính.

Dưới góc độ pháp lý, khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: "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". Đây là khái niệm pháp lý chính thức, tạo cơ sở thống nhất để xác định phạm vi các tranh chấp thuộc lĩnh vực đất đai, đồng thời là căn cứ để phân định thẩm quyền giải quyết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như lựa chọn trình tự, thủ tục giải quyết phù hợp.

Trong khoa học pháp lý Việt Nam, khái niệm tranh chấp đất đai được tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau. Theo Giáo trình Luật Đất đai của

Trường Đại học Luật Hà Nội, tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể về việc xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ đất đai [114]. Cách tiếp cận này nhấn mạnh bản chất của tranh chấp là sự xung đột về quyền và lợi ích hợp pháp giữa các chủ thể trong quá trình sử dụng đất.

Ở góc độ quyền tài sản, Nguyễn Cửu Việt cho rằng tranh chấp đất đai cần được hiểu theo nghĩa rộng, không chỉ bao gồm các mâu thuẫn giữa các chủ thể về quyền và nghĩa vụ trong quan hệ sử dụng đất mà còn bao hàm cả những tranh chấp phát sinh từ các quyết định hành chính liên quan đến đất đai, như giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư [121]. Quan điểm này phản ánh đặc điểm đặc thù của pháp luật đất đai Việt Nam khi quyền sử dụng đất vừa mang bản chất của một loại quyền tài sản, vừa chịu sự điều chỉnh của hoạt động quản lý hành chính nhà nước.

Ở một cách tiếp cận khác, Nguyễn Văn Cường cho rằng bản chất của tranh chấp đất đai là sự xung đột về quyền sử dụng đất với tư cách là một loại quyền tài sản đặc biệt được Nhà nước xác lập và bảo đảm thực hiện thông qua hệ thống pháp luật [13]. Theo quan điểm này, QSDĐ là yếu tố trung tâm chi phối hầu hết các dạng tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực đất đai, dù tranh chấp đó liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất hay phát sinh từ các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất.

Từ việc nghiên cứu các quan điểm nêu trên, tác giả luận án nhận thấy mặc dù có sự khác biệt về phạm vi và cách tiếp cận, song các công trình đều thống nhất ở chỗ xác định quyền sử dụng đất là đối tượng trung tâm của tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, để bảo đảm định nghĩa và phạm vi nghiên cứu thống nhất xuyên suốt với phần mở đầu, tác giả nhấn mạnh việc tiếp cận khái niệm tranh chấp đất đai theo nghĩa hẹp, tức là các vụ án tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể bao gồm 04 nhóm tranh chấp cơ bản: (1) tranh chấp ai có quyền sử dụng đất; (2) tranh chấp hợp đồng, giao dịch

về quyền sử dụng đất; (3) tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất; và (4) tranh chấp phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất.

Đồng thời, luận án phân định rành mạch ranh giới pháp lý giữa tranh chấp đất đai dân sự (xung đột về quyền, nghĩa vụ tài sản đối với quyền sử dụng đất giữa các đương sự bình đẳng) với khiếu kiện vụ án hành chính về đất đai (khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính quản lý đất đai của cơ quan công quyền giải quyết theo Luật Tố tụng hành chính). Theo đó, giới hạn xem xét đối với các quyết định hành chính cá biệt có liên quan trực tiếp đến đối tượng tranh chấp (như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư) được thực hiện nghiêm ngặt theo thẩm quyền quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025). Việc Tòa án đánh giá tính hợp pháp, có căn cứ của các quyết định hành chính cá biệt này chỉ được đặt dưới góc độ là tiền đề pháp lý hành chính hoặc căn cứ trực tiếp để công nhận hay bác bỏ quyền sử dụng đất của đương sự. Bản chất của vụ việc vẫn hoàn toàn là vụ án dân sự, giới hạn tài phán hướng tới mục tiêu tối thượng là bảo vệ quyền tài sản hợp pháp của công dân, khôi phục trật tự dân sự bị xâm phạm; tuyệt đối không xem xét vụ án như một vụ án hành chính độc lập hay nhằm mục đích xử lý trách nhiệm công vụ đối với cơ quan, cá nhân ban hành quyết định.

Trên cơ sở kế thừa các quy định của pháp luật và các quan điểm nghiên cứu nêu trên, trong khuôn khổ luận án này, tác giả xác định: *Tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết theo tố tụng dân sự của Tòa án nhân dân là sự xung đột, bất đồng ý chí về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp giữa các chủ thể bình đẳng về mặt pháp lý trong quá trình xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng đất hoặc các giao dịch, thừa kế, chia tài sản chung gắn liền với quyền sử dụng đất, được Tòa án nhân dân thụ lý và giải quyết theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, trong đó quyền sử dụng đất giữ vị trí trung tâm (các quyết định hành chính cá biệt liên quan chỉ được xem xét trong giới hạn như một tiền đề pháp lý) và chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự.*

Định nghĩa tự xây dựng này bao gồm 04 yếu tố cấu thành cơ bản:

(1) Về bản chất: Là sự xung đột, bất đồng ý chí về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp (dân sự) đối với tài sản.

(2) Về chủ thể: Là các cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình bình đẳng về mặt pháp lý tham gia quan hệ dân sự, không mang tính quyền lực mệnh lệnh - phục tùng.

(3) Về khách thể (đối tượng tranh chấp): Trung tâm của sự xung đột là quyền sử dụng đất hoặc các giao dịch, di sản liên quan đến quyền sử dụng đất. Các quyết định hành chính cá biệt (như sổ đỏ cấp sai) chỉ đóng vai trò là tiền đề pháp lý/chứng cứ liên quan để xem xét giải quyết hậu quả dân sự.

(4) Về phương thức giải quyết: Tranh chấp được Tòa án thụ lý và phân xử theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.1.1.3. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Trong nhiều công trình nghiên cứu, giải quyết tranh chấp đất đai của TAND được tiếp cận như một hoạt động ADPL mang tính quyền lực nhà nước. Theo định nghĩa của tác giả Nguyễn Văn Cường, đây là quá trình TAND nhân danh Nhà nước ADPL để giải quyết một tranh chấp cụ thể thông qua việc ban hành bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật bắt buộc thi hành [15]. Một số nghiên cứu đăng trên Tạp chí TAND cho rằng hoạt động này không chỉ nhằm xác định quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tranh chấp mà còn góp phần bảo đảm quyền tiếp cận công lý [104]. Ở bình diện quốc tế, học giả John W. Bruce và Shepherd Gillis cũng định nghĩa Tòa án là thiết chế trung tâm bảo đảm tính ổn định, minh bạch và khả năng dự đoán của các quan hệ đất đai thông qua việc giải quyết tranh chấp bằng phán quyết tư pháp [152].

Kế thừa tư tưởng lý luận từ các học giả trên, tác giả luận án tự xây dựng khái niệm hoàn chỉnh về "giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân" như sau:*"Giải quyết tranh chấp đất đai thông qua TAND là hoạt động thực hiện quyền tư pháp của Tòa án nhân dân theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, nhằm xác minh, thu thập, kiểm tra chứng cứ, làm rõ sự thật khách quan, xác định đúng quyền và nghĩa vụ của các bên để ban hành bản án, quyết định sơ*

thẩm có hiệu lực pháp luật bắt buộc thi hành nhằm bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân và quyền sử dụng đất hợp pháp của các chủ thể, đồng thời góp phần bảo đảm hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai".

Định nghĩa này được cấu thành từ 03 yếu tố cốt lõi:

(1) Về chủ thể quyền lực: Là Tòa án nhân dân – thiết chế duy nhất được Hiến pháp giao trọng trách thực hiện quyền tư pháp nhân danh Nhà nước.

(2) Về quy trình và phương thức: Tuân thủ nghiêm ngặt thủ tục tố tụng dân sự, thông qua các chuỗi hành vi: xác minh, thu thập, kiểm tra chứng cứ và tranh tụng công khai để làm rõ sự thật khách quan.

(3) Về mục đích và hậu quả pháp lý: Hướng tới việc ban hành bản án, quyết định có tính cưỡng chế thi hành, nhằm thiết lập lại trật tự dân sự, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên và khôi phục kỷ cương quản lý đất đai.

2.1.1.4. Khái niệm áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Trong lĩnh vực tư pháp, ADPL thể hiện rõ nét nhất trong hoạt động xét xử của TAND. Trong nghiên cứu về lĩnh vực này, tác giả Nguyễn Văn Cường định nghĩa ADPL trong xét xử các vụ án tranh chấp đất đai là một quá trình pháp lý phức tạp, trong đó Thẩm phán phải thực hiện đồng thời nhiều thao tác nghiệp vụ như xác định đúng QHPL tranh chấp, lựa chọn chính xác QPPL điều chỉnh và vận dụng các quy định pháp luật vào những tình tiết cụ thể của từng vụ án [16].

Xuất phát từ mục tiêu nghiên cứu của đề tài, tác giả luận án tự xây dựng hai khái niệm công cụ trung tâm mang tính xuyên suốt để phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp:

Thứ nhất, định nghĩa về "ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân": *Là quá trình TAND, thông qua hoạt động tố tụng dân sự sơ thẩm của Thẩm phán và HĐXX, tiến hành các thao tác tư duy pháp lý độc lập để nhận diện tình tiết, thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ, lựa chọn, giải thích và áp dụng các quy phạm pháp luật đất đai, dân sự và tố tụng có liên quan nhằm định danh chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp, xác*

định quyền, nghĩa vụ của các bên và ban hành bản án hoặc quyết định sơ thẩm hợp pháp, chính xác, khách quan, khả thi và công bằng.

Khái niệm này bao gồm 04 yếu tố cấu thành:

(1) Về chủ thể: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm;

(2) Về bản chất hoạt động: Là một quá trình thao tác tư duy pháp lý độc lập, kết hợp giữa nhận diện tình tiết thực tế và lựa chọn, giải thích quy phạm (không phải là sự áp dụng, ghép luật một cách cơ học);

(3) Về đối tượng áp dụng: Sự giao thoa và kết hợp giữa hệ thống quy phạm pháp luật nội dung (đất đai, dân sự) và hình thức (tố tụng);

(4) Về kết quả đầu ra: Là phán quyết sơ thẩm bảo đảm 07 tiêu chí chất lượng.

Thứ hai, định nghĩa về "chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân": *Là mức độ đạt được các chuẩn mực pháp lý và giá trị công lý của toàn bộ quá trình nhận thức, thao tác tư duy pháp lý của Thẩm phán và HĐXX (từ khâu thụ lý định danh quan hệ tranh chấp, thu thập và đánh giá chứng cứ, giải thích QPPL đến việc ban hành phán quyết sơ thẩm) nhằm tạo ra bản án, quyết định giải quyết đúng bản chất tranh chấp, bảo đảm tính hợp pháp, khách quan, khả thi, công bằng, thống nhất, kịp thời và minh bạch.*

Yếu tố cấu thành của định nghĩa này nhấn mạnh vào việc đo lường "chất lượng của toàn bộ quá trình tư duy, thao tác nghiệp vụ" của Thẩm phán dựa trên bộ 07 tiêu chí khoa học chuẩn mực. Điều này phân định rạch ròi với quan niệm truyền thống thường đồng nhất cơ học "chất lượng áp dụng pháp luật" với "kết quả tỷ lệ án bị hủy, sửa" hậu kiểm.

2.1.2. Đặc điểm áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

2.1.2.1. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân gắn liền với tính chất đặc thù của đất đai ở Việt Nam

Đặc điểm nổi bật đầu tiên của ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND là sự gắn bó chặt chẽ với tính chất đặc thù của chế độ sở hữu đất đai

ở Việt Nam. Theo quy định của Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và Luật Đất đai năm 2024, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, người sử dụng đất không có quyền sở hữu mà chỉ có các QSDĐ trong khuôn khổ pháp luật.

Chính đặc điểm này làm cho tranh chấp đất đai ở Việt Nam không thuần túy là tranh chấp dân sự về tài sản, mà thường đan xen giữa quan hệ dân sự - hành chính công, buộc TAND khi ADPL phải xử lý đồng thời nhiều tầng quan hệ pháp lý khác nhau. Như Nguyễn Đăng Dung đã chỉ ra, trong tranh chấp đất đai, TAND "không chỉ giải quyết xung đột lợi ích giữa các chủ thể, mà còn phải xem xét tính hợp pháp của các quyết định quản lý đất đai của Nhà nước" [29].

Bên cạnh đó, đất đai còn là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn lực phát triển và không gian sinh tồn của người dân, đặc biệt ở khu vực nông thôn. Vì vậy, ADPL trong lĩnh vực này luôn mang tính nhạy cảm cao, dễ phát sinh khiếu kiện kéo dài, khiếu kiện đông người, tác động mạnh đến ổn định chính trị - xã hội, buộc TAND phải cân nhắc thận trọng giữa tính đúng đắn pháp lý và hệ quả xã hội của bản án [40].

2.1.2.2. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân mang tính đa dạng, phức tạp về đối tượng và chủ thể tranh chấp

ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của TAND thể hiện tính đa dạng và phức tạp cao về cả đối tượng lẫn chủ thể tranh chấp. Về đối tượng, tranh chấp đất đai có thể liên quan đến QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, ranh giới thửa đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất hoặc giá trị bồi thường khi thu hồi đất. Mỗi dạng tranh chấp lại đòi hỏi TAND vận dụng các QPPL khác nhau, từ Luật Đất đai, BLDS đến pháp luật tố tụng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về chủ thể, tranh chấp đất đai không chỉ phát sinh giữa cá nhân với cá nhân, mà còn phát sinh giữa cá nhân với tổ chức, giữa hộ gia đình với cộng đồng dân cư, giữa người sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sự

đa dạng này khiến ADPL của TAND phải xử lý nhiều địa vị pháp lý khác nhau, trong đó đặc biệt phức tạp là các vụ việc có sự tham gia của cơ quan hành chính với tư cách chủ thể ban hành quyết định hành chính về đất đai [80].

Thực tiễn xét xử cho thấy, không ít vụ án đất đai phải đồng thời xem xét cả tranh chấp dân sự và yêu cầu hủy quyết định hành chính, làm gia tăng gánh nặng chứng minh và yêu cầu năng lực tổng hợp của Thẩm phán trong quá trình ADPL [18].

2.1.2.3. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân chịu sự chi phối mạnh mẽ của yếu tố lịch sử - xã hội và phong tục, tập quán địa phương

Một đặc điểm có tính bản chất của ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai là sự chi phối sâu sắc của yếu tố lịch sử - xã hội và phong tục, tập quán địa phương. Phần lớn tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay có nguồn gốc lịch sử phức tạp, gắn với các giai đoạn cải cách ruộng đất, hợp tác hóa nông nghiệp, giao đất theo Nghị định 64/CP, cũng như quá trình đô thị hóa và thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Trong nhiều trường hợp, hồ sơ pháp lý về đất đai không đầy đủ, thiếu thống nhất hoặc được xác lập qua nhiều thời kỳ pháp luật khác nhau, buộc TAND khi ADPL phải truy nguyên nguồn gốc đất, tập quán canh tác, quá trình sử dụng thực tế để làm rõ bản chất tranh chấp [56].

Ngoài ra, tại nhiều địa phương, đặc biệt là vùng nông thôn, miền núi, phong tục, tập quán về sử dụng đất vẫn có ảnh hưởng đáng kể đến nhận thức và hành vi của người dân. Điều này đòi hỏi TAND khi ADPL không thể máy móc áp dụng QPPL thành văn, mà cần vận dụng linh hoạt, có xem xét đến tập quán phù hợp với pháp luật theo tinh thần của BLDS năm 2015 [71].

2.1.2.4. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân đòi hỏi sự kết hợp chặt chẽ giữa tính pháp lý và tính thực tiễn

ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của TAND không chỉ là hoạt động áp dụng thuần túy các QPPL, mà còn là quá trình kết hợp chặt chẽ giữa tính pháp lý và tính thực tiễn. Trong nhiều vụ việc, việc xác định đúng pháp

luật áp dụng chỉ là điều kiện cần, còn điều kiện đủ là khả năng đánh giá đúng tình hình thực tế sử dụng đất, hoàn cảnh cụ thể của các bên tranh chấp.

Thực tiễn cho thấy, nhiều bản án đất đai dù đúng về mặt pháp luật nhưng nếu thiếu cân nhắc thực tiễn xã hội sẽ khó thi hành hoặc gây phản ứng tiêu cực trong cộng đồng. Do đó, TAND khi ADPL cần đặt bản án trong tổng thể các yếu tố kinh tế, xã hội, nhân văn và ổn định trật tự địa phương [78].

Sự kết hợp này thể hiện rõ ở việc TAND thường khuyến khích hòa giải, đối thoại trong quá trình tố tụng, nhằm đạt được giải pháp vừa đúng pháp luật, vừa phù hợp với điều kiện thực tế, hạn chế phát sinh khiếu kiện kéo dài [91].

2.1.2.5. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân mang tính ràng buộc cao và có tác động xã hội rộng lớn

Một đặc điểm quan trọng khác của ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của TAND là tính ràng buộc pháp lý cao và tác động xã hội rộng lớn. Phán quyết của TAND không chỉ xác định quyền, nghĩa vụ của các bên tranh chấp mà còn có thể ảnh hưởng đến lợi ích của cộng đồng dân cư, trật tự quản lý đất đai và niềm tin của người dân vào công lý.

Trong bối cảnh đất đai là nguồn lực kinh tế quan trọng, mỗi bản án liên quan đến đất đai có thể kéo theo sự thay đổi lớn về sinh kế, tài sản và đời sống của người dân. Do đó, ADPL trong lĩnh vực này luôn chịu sự giám sát chặt chẽ của xã hội và dư luận [38].

Tính ràng buộc cao của ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai cũng đặt ra yêu cầu nghiêm ngặt đối với Thẩm phán về tính khách quan, công tâm và tuân thủ pháp luật, bởi sai sót trong xét xử đất đai thường dẫn đến hậu quả xã hội nghiêm trọng và kéo dài.

2.1.2.6. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân chịu ảnh hưởng bởi quá trình cải cách tư pháp và hội nhập quốc tế

Ngoài các yếu tố có tính pháp lý và tổ chức, hoạt động ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của TAND còn chịu tác động ngày càng rõ rệt từ tiến trình cải cách tư pháp và xu thế hội nhập quốc tế. Theo định hướng của Chiến

lược cải cách tư pháp đến năm 2030, hệ thống cơ quan TAND cần tiếp tục bảo đảm chất lượng xét xử, bảo đảm tính độc lập trong hoạt động tư pháp, đồng thời tăng cường hiệu quả bảo vệ quyền con người và quyền công dân, trong đó có các quyền liên quan đến đất đai [8].

Bên cạnh đó, quá trình hội nhập quốc tế, đặc biệt trong bối cảnh Việt Nam tham gia nhiều điều ước quốc tế về bảo hộ đầu tư, quyền tài sản, cũng tác động đến cách thức ADPL của TAND trong các tranh chấp đất đai có yếu tố nước ngoài hoặc liên quan đến nhà đầu tư [113].

Những yêu cầu mới này đòi hỏi TAND không ngừng hoàn thiện kỹ năng ADPL, tiếp cận các chuẩn mực pháp lý tiến bộ, đồng thời bảo đảm sự phù hợp với các điều kiện chính trị - pháp lý mang tính đặc thù ở Việt Nam.

2.1.3. Vai trò áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

2.1.3.1. Hiện thực hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật về đất đai của Nhà nước vào đời sống xã hội, góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa

Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai là phương thức quan trọng đưa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách và pháp luật của Nhà nước vào thực tiễn đời sống. Thông qua hoạt động xét xử, các quy định pháp luật mang tính khái quát được cụ thể hóa thành những phán quyết cá biệt, có tính quyền lực nhà nước và giá trị bắt buộc thi hành [27].

Trong Nhà nước pháp quyền XHCN, TAND giữ vai trò trung tâm trong bảo vệ công lý, bảo đảm pháp luật được thực hiện nghiêm minh, thống nhất [5]. Khi giải quyết tranh chấp đất đai, TAND không chỉ vận dụng các quy định của pháp luật đất đai, dân sự và tố tụng dân sự mà còn trực tiếp bảo đảm thực thi các nguyên tắc hiến định về quyền con người, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, kỷ cương quản lý đất đai và sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, xã hội với các chủ thể sử dụng đất [114]. Đặc biệt, ADPL chính xác, thống nhất ngay từ cấp xét xử sơ thẩm góp phần bảo vệ công lý,

củng cố nguyên tắc thượng tôn pháp luật và nâng cao niềm tin của Nhân dân đối với TAND [4].

2.1.3.2. Giải quyết mâu thuẫn, xung đột lợi ích giữa các chủ thể sử dụng đất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, duy trì ổn định xã hội

Đây là vai trò trực tiếp và quan trọng của ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai. Thông qua việc xác định quyền, nghĩa vụ của các bên và ban hành phán quyết, TAND giải quyết những mâu thuẫn, xung đột lợi ích, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, khôi phục trật tự trong các quan hệ sử dụng đất [120].

Trong nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, quyền sử dụng đất (QSDĐ) gắn liền với lợi ích kinh tế, đời sống và sự phát triển của cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp. Vì vậy, tranh chấp đất đai thường có tính chất phức tạp, bắt nguồn từ nhiều yếu tố đan xen như biến động kinh tế, quan hệ xã hội, tâm lý cộng đồng và những tồn tại lịch sử trong quản lý, sử dụng đất qua các thời kỳ [19]. Nếu không được giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, tranh chấp có thể kéo dài, phát sinh khiếu kiện đông người, vượt cấp, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự và niềm tin của Nhân dân đối với cơ quan nhà nước [89].

Thông qua hoạt động xét xử khách quan, tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng và đánh giá toàn diện chứng cứ, TAND thực hiện chức năng tài phán, phân định rõ quyền, nghĩa vụ của các bên bằng những bản án có giá trị pháp lý và được bảo đảm thi hành bằng quyền lực nhà nước. Qua đó, tranh chấp được giải quyết, trật tự xã hội được khôi phục [14]. Đối với những vụ án liên quan đến quyết định, hành vi hành chính về đất đai, ADPL của TAND còn góp phần kiểm soát việc thực thi quyền lực hành chính, bảo vệ người dân trước những quyết định, hành vi trái pháp luật, đồng thời nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của cơ quan quản lý nhà nước [28].

2.1.3.3. Phổ biến, giáo dục pháp luật và nâng cao ý thức pháp luật của Nhân dân thông qua hoạt động xét xử

ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai còn có vai trò phổ biến, giáo dục pháp luật và định hướng hành vi xã hội [4]. Thông qua các phiên tòa, nhất là

xét xử công khai, các quy định pháp luật được giải thích, vận dụng và thể hiện trực tiếp trong quá trình giải quyết vụ án, giúp người dân nhận thức rõ hơn về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý khi tham gia các quan hệ đất đai.

Giá trị giáo dục pháp luật còn được thể hiện qua lập luận, đánh giá chứng cứ và nội dung bản án. Những phán quyết có căn cứ, lập luận chặt chẽ, bảo đảm khách quan và đúng pháp luật góp phần hình thành chuẩn mực ứng xử, giúp các chủ thể nâng cao nhận thức và chủ động tuân thủ pháp luật trong quản lý, sử dụng đất [114]. Những bản án thấu tình, đạt lý còn củng cố niềm tin của Nhân dân vào công lý và vai trò bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của TAND [19].

Bên cạnh đó, việc xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật đất đai có tác dụng răn đe, phòng ngừa vi phạm, nâng cao ý thức tôn trọng và chấp hành pháp luật [34]. Qua hoạt động xét xử, TAND góp phần hình thành văn hóa pháp lý trong cộng đồng, khuyến khích các chủ thể lựa chọn cơ chế pháp lý để giải quyết mâu thuẫn, thay vì sử dụng những biện pháp tự phát, trái pháp luật.

2.1.3.4. Phát hiện, phản ánh và kiến nghị hoàn thiện pháp luật đất đai và pháp luật liên quan, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất

Thông qua hoạt động xét xử, TAND có vai trò phát hiện, phản ánh những hạn chế, bất cập của hệ thống pháp luật, góp phần cung cấp cơ sở thực tiễn cho hoạt động xây dựng và hoàn thiện pháp luật [34]. Là chủ thể trực tiếp áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp, TAND có điều kiện nhận diện những quy định thiếu rõ ràng, khoảng trống pháp lý, sự thiếu thống nhất hoặc chồng chéo giữa pháp luật đất đai với pháp luật dân sự, tố tụng dân sự và hành chính [120].

Từ những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn xét xử, TAND tiến hành tổng kết kinh nghiệm, đánh giá những bất cập và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan. Những phản ánh này cung cấp luận cứ thực tiễn quan trọng cho quá trình hoàn thiện chính sách, pháp luật, bảo đảm các quy định ngày càng đồng bộ, thống nhất và có tính khả thi. Vai trò này

càng có ý nghĩa trong bối cảnh pháp luật đất đai thường xuyên được sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Qua đó, ADPL của TAND không chỉ giải quyết các tranh chấp cụ thể mà còn góp phần hoàn thiện thể chế, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai [89].

2.2. NỘI DUNG, QUY TRÌNH, TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

2.2.1. Nội dung hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

2.2.1.1. Áp dụng pháp luật ở giai đoạn thụ lý vụ án

Thụ lý vụ án là giai đoạn khởi đầu của quá trình giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục sơ thẩm. Ở giai đoạn này, TAND tiếp nhận, xem xét đơn khởi kiện và đưa vụ việc vào quá trình giải quyết theo trình tự tố tụng. ADPL trước hết thể hiện ở việc Thẩm phán kiểm tra điều kiện khởi kiện, xác định thẩm quyền, nhận diện đúng QHPL tranh chấp và ban hành các văn bản tố tụng cần thiết.

Đối với điều kiện khởi kiện, Thẩm phán phải phân biệt tranh chấp nào thuộc trường hợp phải hòa giải tại UBND cấp xã trước khi khởi kiện và trường hợp không bắt buộc hòa giải, trên cơ sở quy định của BLTTDS và pháp luật đất đai. Việc xác định đúng yêu cầu này có ý nghĩa bảo đảm điều kiện thụ lý và tránh vi phạm tố tụng. Thực tiễn vẫn có trường hợp TAND thụ lý khi chưa có biên bản hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã, dẫn đến bản án bị hủy. Nội dung này được hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của HĐTP TANDTC.

Thẩm phán đồng thời phải xác định đúng thẩm quyền theo loại việc, cấp xét xử và lãnh thổ. Đối với vụ án dân sự có liên quan đến quyết định hành chính cá biệt về đất đai, cần xem xét việc áp dụng Điều 34 BLTTDS năm 2015 để xử lý đúng mối quan hệ giữa thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự và việc xem xét quyết định hành chính có liên quan.

Một yêu cầu quan trọng khác là xác định chính xác QHPL tranh chấp. Vụ việc có đối tượng là đất đai có thể là tranh chấp QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thừa kế QSDĐ, tài sản chung của vợ chồng gắn liền với đất, đòi lại đất cho mượn hoặc cho ở nhờ. Vì vậy, việc định danh phải căn cứ vào yêu cầu thực tế, căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ và bản chất quan hệ giữa các bên, không chỉ dựa vào tên gọi trong đơn khởi kiện. Nguyễn Thị Hồng Nhung chỉ ra rằng việc đồng nhất mọi tranh chấp có đối tượng là đất đai với tranh chấp QSDĐ có thể dẫn đến lựa chọn sai quy phạm nội dung và tố tụng [61]. Án lệ số 04/2016/AL cũng cho thấy việc chỉ xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất" là chưa đầy đủ nếu bản chất vụ việc còn bao gồm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

Bên cạnh đó, Tòa án phải kiểm tra tính hợp lệ của đơn khởi kiện, tư cách chủ thể, thời hiệu và tài liệu ban đầu như giấy chứng nhận QSDĐ, giấy tờ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất; đồng thời ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, quyết định thụ lý và thông báo cho các đương sự theo luật định. Nguyễn Văn Cường nhận định: "ADPL trong giai đoạn thụ lý vụ án là quá trình xác lập khuôn khổ pháp lý cho hoạt động xét xử; nếu sai ngay từ giai đoạn này thì các giai đoạn tiếp theo khó khắc phục được" [16]. Trần Văn Nam cũng nhấn mạnh ý nghĩa của việc xác định đúng điều kiện hòa giải bắt buộc tại cơ sở đối với tranh chấp đất đai [54]. Như vậy, thụ lý đúng pháp luật tạo nền tảng cho toàn bộ quá trình xét xử và góp phần bảo đảm tính hợp pháp của phán quyết.

2.2.1.2. Áp dụng pháp luật trong thu thập, đánh giá chứng cứ

Thu thập và đánh giá chứng cứ là nội dung trọng tâm của hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai. Ở khâu này, Thẩm phán vận dụng các quy phạm tố tụng về nghĩa vụ chứng minh, nguồn chứng cứ, trình tự thu thập và giá trị chứng minh, đồng thời đối chiếu với pháp luật nội dung để xác định những sự kiện khách quan làm căn cứ giải quyết vụ án. Cần phân biệt hoạt động thu thập tài liệu, chứng cứ với hoạt động ADPL trong việc kiểm tra, đánh giá tính hợp pháp, xác thực, liên quan và giá trị chứng minh của chúng.

Chứng cứ trong tranh chấp đất đai có tính đặc thù do gắn với lịch sử quản lý, sử dụng đất lâu dài và sự thay đổi chính sách, pháp luật qua nhiều thời kỳ. Tài liệu cần xem xét có thể gồm giấy chứng nhận QSDĐ, giấy tờ về nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc, biên bản giao đất hoặc cho thuê đất, lời khai của đương sự và người làm chứng. Nguyễn Văn Cường cho rằng chứng cứ trong tranh chấp đất đai không chỉ là tài liệu pháp lý mà còn phản ánh quá trình quản lý, sử dụng đất trong bối cảnh lịch sử - xã hội cụ thể, do đó cần được tiếp cận toàn diện [16].

Theo nguyên tắc chung, đương sự có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh yêu cầu và ý kiến của mình. Tuy nhiên, nhiều tài liệu quan trọng được lưu giữ tại cơ quan nhà nước nên đương sự khó tự thu thập. Trong trường hợp luật định, TAND cần hỗ trợ xác minh, yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu và tiến hành các hoạt động thu thập chứng cứ cần thiết, bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự và trọng tâm. Trần Văn Nam xem sự chủ động của TAND trong thu thập chứng cứ là điều kiện cần thiết để làm rõ sự thật khách quan trong các vụ án phức tạp như tranh chấp đất đai [54].

Khi đánh giá chứng cứ, Thẩm phán và HĐXX phải xem xét khách quan, toàn diện, đầy đủ và trong mối liên hệ giữa các chứng cứ. Không thể tuyệt đối hóa giá trị của giấy chứng nhận QSDĐ hoặc một tài liệu riêng lẻ mà cần đối chiếu với nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, thời điểm xác lập quyền, việc thực hiện giao dịch và các tình tiết khác. Nguyễn Thị Hồng Nhung nhấn mạnh việc kết hợp căn cứ pháp lý với thực tiễn quản lý, sử dụng đất để làm rõ bản chất tranh chấp và bảo đảm tính khách quan, công bằng của phán quyết [61].

Án lệ số 02/2016/AL thể hiện yêu cầu xem xét toàn diện chứng cứ trong trường hợp người bỏ tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ nhờ người khác đứng tên. Tòa án cần làm rõ nguồn tiền, ý chí các bên, quá trình quản lý, sử dụng đất và công sức của người đứng tên trong việc quản lý, bảo quản, tôn tạo, làm tăng giá trị QSDĐ. Án lệ số 03/2016/AL cũng cho thấy cần đối chiếu tài liệu địa chính, giấy tờ về QSDĐ qua các thời kỳ với lời khai, hiện trạng, ranh giới và

quá trình sử dụng đất. Những định hướng này khẳng định phương pháp đánh giá chứng cứ phải dựa trên tổng hợp, đối chiếu và kiểm chứng lẫn nhau, không dựa đơn lẻ vào một nguồn chứng cứ.

Thực tiễn xét xử cho thấy thu thập chứng cứ chưa đầy đủ hoặc đánh giá chứng cứ thiếu chính xác là nguyên nhân thường gặp dẫn đến bản án sơ thẩm bị hủy, sửa, nhất là trong các vụ án có nguồn gốc đất phức tạp và thời gian sử dụng kéo dài. Vì vậy, ADPL trong thu thập, đánh giá chứng cứ có ý nghĩa quyết định đối với việc xác định sự thật khách quan, bảo đảm tính hợp pháp, công bằng và khả năng thi hành của bản án.

2.2.1.3. Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm vụ án

Xét xử sơ thẩm là giai đoạn trung tâm, thể hiện tập trung hoạt động ADPL của TAND. Trên cơ sở hồ sơ, chứng cứ đã được kiểm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX vận dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung để giải quyết vụ án bằng bản án hoặc quyết định sơ thẩm. Nguyễn Văn Cường cho rằng đây là giai đoạn thể hiện đầy đủ nhất năng lực ADPL của Thẩm phán; sai sót trong xác định sự kiện, lựa chọn quy phạm hoặc lập luận pháp lý đều có thể dẫn đến việc bản án bị hủy, sửa [16].

Trước hết, HĐXX phải điều hành phiên tòa và bảo đảm các nguyên tắc tố tụng, nhất là tranh tụng, bình đẳng giữa các đương sự và quyền trình bày ý kiến, cung cấp, kiểm tra chứng cứ. Việc hạn chế quyền tranh tụng hoặc không bảo đảm điều kiện để đương sự đối chất có thể ảnh hưởng đến tính hợp pháp của quá trình xét xử và là căn cứ để cấp có thẩm quyền xem xét hủy, sửa bản án.

HĐXX phải đánh giá chứng cứ trên cơ sở kết quả tranh tụng công khai, xem xét giá trị của từng chứng cứ trong mối liên hệ tổng thể và gắn với quá trình hình thành, quản lý, sử dụng đất. Nguyễn Thị Hồng Nhung cho rằng việc đánh giá chứng cứ chỉ thực sự khách quan khi được kiểm nghiệm thông qua hoạt động tranh tụng tại phiên tòa [62]. Án lệ số 02/2016/AL cũng nhấn mạnh yêu cầu xem xét toàn diện chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, thay vì chỉ căn cứ vào người đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ.

Trên cơ sở đó, HĐXX lựa chọn và áp dụng đúng QPPL nội dung. Tranh chấp đất đai có thể đồng thời liên quan đến pháp luật đất đai, BLDS, pháp luật hôn nhân và gia đình, thừa kế hoặc pháp luật hành chính. Do đó, cần xác định đúng QHPL tranh chấp và các quy phạm điều chỉnh tương ứng. Lê Thu Hà cho rằng lựa chọn QPPL nội dung là một trong những khó khăn lớn trong xét xử tranh chấp đất đai, nhất là đối với quan hệ được hình thành qua nhiều thời kỳ pháp luật [39]. Việc áp dụng thiếu hoặc sai quy định liên quan của Luật Đất đai và BLDS có thể dẫn đến xác định không đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự và làm phát sinh việc hủy, sửa bản án.

Kết quả ADPL phải được thể hiện trong bản án có lập luận rõ ràng, logic và thuyết phục. Phần nhận định cần chỉ ra chứng cứ được chấp nhận, căn cứ pháp lý được áp dụng và lý do chấp nhận hoặc bác bỏ từng yêu cầu có liên quan. Như vậy, ADPL trong xét xử sơ thẩm không chỉ quyết định nội dung giải quyết tranh chấp mà còn bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, củng cố niềm tin của xã hội đối với hoạt động xét xử và góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2.2.2. Quy trình hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

2.2.2.1. Nghiên cứu, phân tích, đánh giá các tình tiết liên quan đến vụ việc và các đặc trưng pháp lý của nó

Nghiên cứu, phân tích và đánh giá tình tiết vụ án là bước đầu tiên, tạo cơ sở xác định đúng QHPL tranh chấp và lựa chọn QPPL. Thẩm phán phải nhận diện những sự kiện có ý nghĩa pháp lý, kiểm tra chứng cứ và làm rõ bản chất quan hệ tranh chấp. Nguyễn Văn Cường cho rằng ADPL chỉ chính xác khi chủ thể áp dụng xác định đúng các tình tiết có ý nghĩa pháp lý; sai lầm trong nhận thức sự kiện sẽ dẫn đến sai sót ở các bước tiếp theo [16].

Đối với tranh chấp đất đai, việc nghiên cứu không thể chỉ dựa vào đơn khởi kiện hoặc lời trình bày của các bên mà phải xem xét tổng thể tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp pháp. Những vấn đề cần làm rõ gồm: nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất; quá trình quản lý, sử dụng; thời điểm và căn cứ

xác lập QSDĐ; sự thay đổi chủ thể qua các thời kỳ; việc kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận; diện tích, hiện trạng, mốc giới; tài sản gắn liền với đất; giao dịch, thỏa thuận và các sự kiện pháp lý liên quan. Việc phân tích các tình tiết này giúp phân biệt sự kiện có ý nghĩa pháp lý với thông tin chỉ có giá trị tham khảo.

Các tình tiết phải được đánh giá trong mối liên hệ tổng thể, nhất là khi chứng cứ có sự khác biệt hoặc mâu thuẫn. Án lệ số 42/2021/AL cho thấy Tòa án cần xem xét toàn diện nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và căn cứ xác lập quyền đối với đất, không tuyệt đối hóa một tài liệu riêng lẻ. Bên cạnh đó, Thẩm phán phải xác định đúng đặc trưng pháp lý của vụ việc, trước hết là QHPL tranh chấp. Vụ án có đối tượng liên quan đến đất có thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, ranh giới, đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ hoặc tranh chấp liên quan đến việc nhờ người khác đứng tên QSDĐ.

Việc định danh QHPL phải căn cứ vào yêu cầu thực tế, căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ, tình tiết đã được chứng minh và bản chất quan hệ giữa các bên, không phụ thuộc hoàn toàn vào tên gọi trong đơn khởi kiện. Xác định sai QHPL có thể kéo theo việc xác định sai đối tượng chứng minh, thu thập thiếu chứng cứ và lựa chọn không đúng pháp luật nội dung hoặc tố tụng. Án lệ số 64/2023/AL tiếp tục khẳng định TAND phải nhận diện QHPL theo bản chất pháp lý thực sự của vụ việc, không chỉ căn cứ vào cách gọi yêu cầu của đương sự.

Thực tiễn cho thấy bản án sơ thẩm có thể bị hủy, sửa khi Tòa án chưa làm rõ lịch sử sử dụng đất, sự thay đổi chủ thể hoặc chính sách pháp luật qua các thời kỳ. Vì vậy, nghiên cứu, phân tích và đánh giá tình tiết vừa là hoạt động xác định sự kiện, vừa là quá trình nhận thức pháp lý nhằm làm rõ bản chất tranh chấp, định hướng việc chứng minh và tạo tiền đề lựa chọn đúng QPPL.

2.2.2.2. Tìm, lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp để áp dụng giải quyết vụ việc tranh chấp

Tìm kiếm và lựa chọn QPPL là khâu chuyển kết quả nhận thức về sự kiện và bản chất pháp lý của vụ án thành căn cứ pháp lý để giải quyết tranh

chấp. Thẩm phán phải xác định hệ thống quy phạm điều chỉnh, kiểm tra hiệu lực, phạm vi và điều kiện áp dụng của từng quy phạm, đồng thời xử lý mối quan hệ giữa các quy định có liên quan. Nguyễn Văn Cường cho rằng lựa chọn QPPL thể hiện rõ tư duy pháp lý của chủ thể ADPL; xác định thiếu hoặc sai quy phạm điều chỉnh sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tính chính xác của quá trình xét xử [16].

Tranh chấp đất đai thường có tính liên ngành, có thể chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật đất đai, dân sự, hôn nhân và gia đình, thừa kế và trong một số trường hợp là pháp luật hành chính. Vì vậy, không thể chỉ căn cứ vào đối tượng tranh chấp là đất để áp dụng đơn nhất pháp luật đất đai, mà phải xuất phát từ bản chất QHPL và căn cứ phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Luật Đất đai năm 2024 là đạo luật chuyên ngành điều chỉnh chế độ quản lý, sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và giải quyết tranh chấp. Khi lựa chọn quy phạm, Thẩm phán phải xác định thời điểm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp luật để lựa chọn văn bản có hiệu lực tương ứng. Đối với quan hệ được hình thành hoặc biến động qua nhiều thời kỳ, cần xem xét quy định về hiệu lực theo thời gian và điều khoản chuyển tiếp; không mặc nhiên áp dụng pháp luật hiện hành cho toàn bộ sự kiện đã phát sinh trong quá khứ.

BLDS năm 2015 có vai trò quan trọng đối với tranh chấp đất đai mang bản chất dân sự. Chẳng hạn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có thể đòi hỏi áp dụng đồng thời quy định của pháp luật đất đai về điều kiện thực hiện quyền và quy định của BLDS về giao dịch, hợp đồng, hiệu lực giao dịch, hậu quả giao dịch vô hiệu hoặc trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ. Đối với tranh chấp thừa kế QSDĐ, cần kết hợp quy định về quyền sử dụng đất với quy định về di sản, thời hiệu và phân chia di sản. Việc lựa chọn vì vậy phải bảo đảm sự kết hợp phù hợp giữa pháp luật chuyên ngành và pháp luật chung.

Án lệ và thực tiễn xét xử cung cấp định hướng tham khảo để áp dụng thống nhất pháp luật. Án lệ số 42/2021/AL cho thấy cần xem xét mối quan hệ giữa các quy định có liên quan, gắn quy phạm chuyên ngành với các quy định

điều chỉnh quyền, nghĩa vụ của chủ thể. Tuy nhiên, án lệ không thay thế QPPL thành văn và chỉ được áp dụng khi đáp ứng điều kiện theo quy định. Thẩm phán cần xác định quy định điều chỉnh trực tiếp, kiểm tra hiệu lực, xem xét các quy định liên quan và đối chiếu án lệ có tình huống pháp lý tương đồng.

Trong trường hợp pháp luật thành văn chưa có quy định trực tiếp điều chỉnh (khoảng trống pháp lý), Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự theo khoản 2 Điều 4 BLTTDS năm 2015. Việc sử dụng nguồn bổ trợ phải tuân thủ Điều 5, Điều 6 BLDS năm 2015 và Điều 45 BLTTDS năm 2015, theo trình tự sau:

Bước 1: Xác định điều kiện áp dụng nguồn bổ trợ. Thẩm phán phải làm rõ các bên không có thỏa thuận giải quyết và không có QPPL trực tiếp điều chỉnh quan hệ tranh chấp.

Bước 2: Ưu tiên áp dụng tập quán. Tòa án xem xét quy tắc xử sự đã hình thành lâu đời, được cộng đồng thừa nhận trong quản lý, sử dụng đất, như tập quán về ranh giới hoặc lối đi chung, với điều kiện không trái các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

Bước 3: Áp dụng tương tự pháp luật. Khi không có tập quán phù hợp, Thẩm phán lựa chọn quy phạm điều chỉnh quan hệ pháp luật tương tự về bản chất để giải quyết vụ việc.

Bước 4: Áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ và lẽ công bằng theo thứ tự luật định. Các nguyên tắc tại Điều 3 BLDS năm 2015, như bình đẳng, tự do, tự nguyện cam kết, thiện chí và trung thực, được xem xét khi không thể áp dụng tương tự pháp luật; tiếp đó là án lệ có tình tiết, sự kiện pháp lý tương đồng và lẽ công bằng. Lẽ công bằng phải dựa trên lẽ phải được xã hội thừa nhận, bảo đảm nhân đạo, không thiên vị và bình đẳng về quyền, nghĩa vụ.

Như vậy, lựa chọn QPPL đòi hỏi xác định đúng QHPL, thời điểm áp dụng, quy phạm chuyên ngành và quy phạm liên quan, đồng thời tuân thủ thứ tự sử dụng nguồn bổ trợ khi có khoảng trống pháp lý. Thực hiện đúng khâu này

góp phần hạn chế sai sót, bảo đảm tính thống nhất, hợp pháp và thuyết phục của bản án.

2.2.2.3. Làm sáng tỏ tư tưởng, nội dung của quy phạm pháp luật được đưa ra áp dụng giải quyết tranh chấp

Sau khi lựa chọn QPPL, Thẩm phán phải làm rõ tư tưởng, nội dung, mục đích điều chỉnh và phạm vi áp dụng của quy phạm, thay vì chỉ viện dẫn điều luật. Đây là khâu bảo đảm quy phạm được hiểu và vận dụng phù hợp với bản chất vụ án, vị trí của quy phạm trong HTPL đất đai và pháp luật dân sự.

Thứ nhất, làm rõ tư tưởng lập pháp của QPPL. Nguyễn Thị Hồng Nhung cho rằng ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai không phải là việc "gắn cơ học các tình tiết của vụ án với các điều luật", mà là quá trình diễn giải ý chí lập pháp trong hoàn cảnh cụ thể [63]. Với Luật Đất đai năm 2024, Thẩm phán cần nhận thức đồng thời yêu cầu bảo đảm vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và tăng cường minh bạch trong quản lý đất đai.

Thứ hai, xác định nội dung và phạm vi áp dụng của QPPL. Theo Lê Minh Tâm, ADPL đòi hỏi xác định chính xác hiệu lực của quy phạm về thời gian, không gian và đối tượng áp dụng [80]. Đối với quan hệ đất đai hình thành qua nhiều thời kỳ, cần phân biệt quy định có thể áp dụng hồi tố với quy định chỉ điều chỉnh quan hệ phát sinh sau khi văn bản có hiệu lực; đồng thời làm rõ mối quan hệ giữa Luật Đất đai năm 2024 và BLDS năm 2015 trên cơ sở nguyên tắc áp dụng pháp luật chuyên ngành và quy định có liên quan.

Thứ ba, vận dụng án lệ để làm rõ cách hiểu thống nhất của QPPL. Trần Anh Tuấn cho rằng án lệ góp phần định hướng cách hiểu và bảo đảm sự thống nhất trong hoạt động xét xử [106]. Việc nghiên cứu lập luận án lệ về xác định QSDĐ, quá trình sử dụng đất hoặc ranh giới thửa đất giúp Thẩm phán nhận diện cách giải thích phù hợp, nhưng phải bảo đảm điều kiện áp dụng án lệ và không thay thế việc phân tích quy phạm thành văn.

Thứ tư, bảo đảm tính lập luận và khả năng kiểm chứng của bản án. Phạm Duy Nghĩa cho rằng bản án có giá trị khi lập luận pháp lý đủ chặt chẽ để các

bên và xã hội kiểm chứng tính hợp pháp của quyết định xét xử [59]. Vì vậy, phần nhận định cần thể hiện cách hiểu quy phạm, lý do lựa chọn và áp dụng, mối liên hệ giữa chứng cứ với căn cứ pháp lý và cơ sở chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu của đương sự. Làm sáng tỏ nội dung QPPL theo các yêu cầu trên góp phần nâng cao tính chính xác, minh bạch và thống nhất của hoạt động xét xử.

2.2.2.4. Ban hành văn bản áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Ban hành văn bản ADPL là khâu cuối cùng của quy trình xét xử sơ thẩm, thể hiện kết quả tổng hợp từ việc xác định tình tiết, đánh giá chứng cứ, lựa chọn và giải thích QPPL. Kết quả được thể hiện chủ yếu trong bản án hoặc quyết định của TAND. Theo Trịnh Quốc Toản, văn bản ADPL là hình thức chính thức, mang tính quyền lực nhà nước của quyết định áp dụng pháp luật đối với vụ việc cụ thể và có giá trị bắt buộc thi hành đối với các chủ thể liên quan [103].

Văn bản ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai có ba đặc điểm cơ bản: mang tính quyền lực nhà nước vì được ban hành nhân danh Nhà nước; có tính cá biệt vì áp dụng đối với vụ án và chủ thể xác định; có tính phức hợp pháp lý do thường phải vận dụng đồng thời pháp luật đất đai, dân sự, tố tụng dân sự và các quy định liên quan.

Việc ban hành bản án phải đáp ứng yêu cầu về hình thức và nội dung. Về hình thức, bản án phải tuân thủ cấu trúc, thể thức và nội dung theo BLTTDS năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025. Về nội dung, phán quyết phải dựa trên chứng cứ đã được kiểm tra, đánh giá và lập luận pháp lý rõ ràng. Nguyễn Văn Quang cho rằng chất lượng bản án tranh chấp đất đai phụ thuộc vào sự chặt chẽ của lập luận và việc thể hiện mối liên hệ giữa chứng cứ, QPPL và kết luận xét xử [65].

Trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, bản án cần viện dẫn chính xác quy định điều chỉnh, làm rõ quan hệ giữa pháp luật đất đai và pháp luật dân sự, cũng như căn cứ áp dụng quy định chuyển tiếp đối với quan hệ được xác lập trước khi luật mới có hiệu lực. Việc nghiên cứu, vận dụng án lệ

cũng góp phần bảo đảm thống nhất trong xét xử. Đỗ Văn Đại nhận định án lệ là nguồn bổ trợ quan trọng giúp chuẩn hóa cách hiểu và ADPL trong trường hợp pháp luật chưa quy định rõ hoặc còn có cách hiểu khác nhau [33].

Do đó, bản án, quyết định ADPL phải bảo đảm tính hợp pháp, có căn cứ, rõ ràng, logic và có khả năng thi hành. Đây không chỉ là kết quả của quy trình xét xử mà còn là phương tiện bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, góp phần ổn định trật tự quản lý đất đai, tăng cường sự thống nhất trong xét xử và khẳng định vai trò của TAND trong bảo vệ công lý, pháp chế xã hội chủ nghĩa.

2.2.3. Các tiêu chí đánh giá hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Để đánh giá hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân một cách khoa học và toàn diện, cần xây dựng hệ thống tiêu chí phản ánh cả quá trình thực hiện và kết quả ADPL. Theo đó, đánh giá quá trình tập trung vào việc xem xét các thao tác tư duy pháp lý, kỹ năng nghiên cứu, đánh giá chứng cứ, lựa chọn và giải thích quy phạm pháp luật của Thẩm phán, HĐXX; đánh giá kết quả tập trung vào tính đúng đắn, hợp pháp, công bằng, minh bạch và khả năng thi hành của bản án, quyết định sơ thẩm.

Việc xác định tiêu chí đánh giá cần phân biệt hoạt động ADPL với một số hoạt động có liên quan trong quá trình giải quyết và thi hành vụ án:

Thứ nhất, đối với hoạt động tổ chức, thực hiện tố tụng, cần phân biệt các công việc mang tính tổ chức, hành chính với việc vận dụng quy phạm pháp luật để xác định thẩm quyền, điều kiện, trình tự, thủ tục và hậu quả pháp lý của các hành vi tố tụng.

Thứ hai, đối với hoạt động chứng minh, cần phân biệt việc cung cấp, thu thập chứng cứ với hoạt động đánh giá tính hợp pháp, tính xác thực, giá trị chứng minh và mức độ liên quan của chứng cứ để xác định sự thật khách quan của vụ án.

Thứ ba, đối với hoạt động thi hành án dân sự (THADS), tiêu chí tính khả thi tập trung đánh giá chất lượng phán quyết, nhất là việc xác định rõ chủ thể,

đối tượng, quyền và nghĩa vụ phải thực hiện; đối với tranh chấp đất đai, cần bảo đảm tính cụ thể về vị trí, diện tích, ranh giới, mốc giới và tài sản gắn liền với đất. Tiêu chí này không bao gồm hoạt động tổ chức thi hành án thuộc chức năng của cơ quan THADS.

Bảy tiêu chí đánh giá có mối quan hệ chặt chẽ với bốn bước của quy trình ADPL đã trình bày tại Mục 2.2.2. Mỗi bước có thể chịu sự chi phối của nhiều tiêu chí và mỗi tiêu chí có thể được xem xét trong nhiều bước khác nhau. Mối quan hệ này được khái quát tại Bảng 2.1.

Bảng 2.1: Ma trận đối chiếu 07 tiêu chí đánh giá với các bước của quy trình ADPL

Các bước của quy trình ADPL	Tiêu chí đánh giá chủ yếu	Trọng tâm đánh giá và nguồn kiểm chứng
Bước 1: Nghiên cứu, đánh giá tình tiết và xác định đặc trưng pháp lý của vụ án	Tính chính xác, khách quan; tính hợp pháp; tính kịp thời và hiệu quả.	Xác định đúng quan hệ tranh chấp, đánh giá chứng cứ khách quan, đầy đủ và tuân thủ thời hạn tố tụng. Nguồn kiểm chứng: hồ sơ vụ án, tài liệu chứng cứ, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.
Bước 2: Tìm kiếm, lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp	Tính hợp pháp; tính thống nhất; tính chính xác, khách quan.	Lựa chọn đúng quy phạm có hiệu lực, xử lý phù hợp quy định chuyển tiếp và bảo đảm thống nhất với hướng dẫn, án lệ có liên quan. Nguồn kiểm chứng: văn bản pháp luật được viện dẫn, án lệ và phần nhận định của bản án.
Bước 3: Làm sáng tỏ nội dung quy phạm pháp luật	Tính công bằng và hợp lý; tính thống nhất; tính minh bạch và trách nhiệm giải trình.	Giải thích đúng quy phạm, đánh giá quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, lập luận rõ căn cứ chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu. Nguồn kiểm chứng: phần nhận định của Tòa án và nội dung tranh tụng tại phiên tòa.
Bước 4: Ban hành bản án, quyết định sơ thẩm	Cả bảy tiêu chí, trong đó thể hiện tập trung tính khả thi và chất lượng kết quả ADPL.	Bảo đảm bản án đúng pháp luật, giải quyết đầy đủ yêu cầu, phán quyết rõ ràng, cụ thể và có khả năng thi hành. Nguồn kiểm chứng: bản án, quyết định; kết quả xét xử phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm và tài liệu thi hành án.

2.2.3.1. Tính hợp pháp

Tính hợp pháp là tiêu chí nền tảng đánh giá chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Theo Lê Minh Tâm, tính hợp pháp thể hiện ở "sự phù hợp toàn diện của hoạt động áp dụng pháp luật với các quy định của pháp luật" [80]. Trong xét xử, yêu cầu này bao quát toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, từ xác định thẩm quyền, thụ lý, thu thập chứng cứ đến xét xử và ban hành bản án; thể hiện ở việc đúng thẩm quyền, tuân thủ trình tự, thủ tục và áp dụng đúng pháp luật nội dung.

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là việc Tòa án tuân thủ pháp luật khi giải quyết vụ án tranh chấp đất đai ở cấp sơ thẩm. Phạm vi đánh giá tập trung vào sự phù hợp với pháp luật tố tụng, đất đai, dân sự và các quy định liên quan; nhất là xác định thẩm quyền theo loại việc, cấp Tòa án, lãnh thổ và lựa chọn quy phạm có hiệu lực tại thời điểm phát sinh quan hệ tranh chấp.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

- Chỉ báo định tính: Tòa án xác định đúng thẩm quyền, điều kiện thụ lý; tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng, bảo đảm quyền tranh tụng và nguyên tắc độc lập xét xử; xác định đúng quan hệ tranh chấp, lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp. Việc áp dụng phải chú ý quy định chuyển tiếp và mối quan hệ giữa Luật Đất đai năm 2024, Bộ luật Dân sự năm 2015, pháp luật tố tụng dân sự cùng các văn bản liên quan. Khi xem xét quyết định cá biệt, phải tuân thủ Điều 34 Luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ bản án bị sửa, hủy hoặc bị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng sai pháp luật; tỷ lệ vụ án bị trả lại đơn, đình chỉ hoặc giải quyết không đúng thẩm quyền, điều kiện khởi kiện. Có thể thống kê riêng sai sót về điều kiện hòa giải tại UBND cấp xã trong trường hợp pháp luật quy định đây là điều kiện khởi kiện.

Tính hợp pháp được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án phải xác định đúng thẩm quyền và điều kiện thụ lý,

giải quyết. Do tranh chấp đất đai có thể liên quan đến nhiều quan hệ pháp luật và quyết định hành chính, cần phân biệt tranh chấp quyền sử dụng đất với khiếu kiện quyết định hành chính; xác định đúng thẩm quyền theo cấp, lãnh thổ, tư cách tham gia tố tụng và điều kiện khởi kiện [71].

Thứ hai, Tòa án phải tuân thủ pháp luật tố tụng và áp dụng đúng pháp luật nội dung. Việc giải quyết cần đặt pháp luật đất đai trong mối quan hệ với pháp luật dân sự, đồng thời xác định văn bản có hiệu lực tại thời điểm xác lập, thực hiện hoặc chấm dứt quan hệ tranh chấp. Đối với quan hệ sử dụng đất hình thành trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, phải áp dụng đúng quy định chuyển tiếp, tránh hồi tố hoặc vận dụng sai pháp luật [73].

Thứ ba, Việc viện dẫn án lệ, nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và văn bản hướng dẫn phải đúng điều kiện, phạm vi, nội dung; cần đối chiếu tình tiết vụ án với tình huống pháp lý được hướng dẫn, tránh viện dẫn không phù hợp hoặc mở rộng nội dung án lệ [106].

Tính hợp pháp là điều kiện bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và duy trì kỷ luật pháp luật. Tuy nhiên, tuân thủ đúng thủ tục chưa đồng nghĩa với giải quyết đúng bản chất vụ án, nên cần xem xét tiêu chí này trong mối liên hệ với tính chính xác, khách quan và các tiêu chí khác.

2.2.3.2. Tính chính xác, khách quan

Tính chính xác, khách quan phản ánh mức độ đúng đắn trong xác minh, đánh giá tình tiết và lựa chọn quy phạm pháp luật giải quyết tranh chấp. Tiêu chí này tập trung vào việc xác định sự thật khách quan, đánh giá đầy đủ chứng cứ và bảo đảm kết luận của Tòa án phản ánh đúng bản chất vụ án. Phạm Duy Nghĩa cho rằng tính hợp lý trong xét xử cần được xem xét trên cơ sở tình tiết thực tế và căn cứ pháp lý của vụ việc [58].

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là hoạt động xác minh, thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ và xác định tình tiết có ý nghĩa pháp lý. Phạm vi bao gồm việc làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, hiện trạng đất, các giao dịch, quyền và nghĩa vụ của người liên quan; đồng thời đánh giá tính chính xác trong nhận định, lập luận và kết luận của bản án.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Tòa án xác minh đầy đủ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; đánh giá chứng cứ toàn diện, không thiên lệch; đối chiếu hồ sơ địa chính, giấy tờ về quyền sử dụng đất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và các chứng cứ khác. Bản án phải thể hiện mối liên hệ logic giữa chứng cứ, tình tiết, quy định pháp luật và kết luận.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ bản án bị sửa, hủy do thu thập, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, xác định sai tình tiết cơ bản hoặc bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tỷ lệ kết luận được chứng minh bằng chứng cứ hợp pháp, có khả năng kiểm chứng.

Tính chính xác, khách quan được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án phải nhận diện đúng bối cảnh lịch sử, pháp lý và xã hội của quá trình hình thành, quản lý, sử dụng đất. Do tranh chấp thường kéo dài qua nhiều thời kỳ và chịu tác động của chính sách đất đai, biến động địa giới, thực tiễn quản lý địa phương, việc đánh giá không thể chỉ căn cứ giấy tờ hiện có mà phải xem xét nguồn gốc quyền, quá trình sử dụng và những biến động liên quan [50].

Thứ hai, Tòa án phải lựa chọn giải pháp pháp lý trên cơ sở chứng cứ và bản chất quan hệ tranh chấp. Khi có nhiều căn cứ hoặc phương án giải quyết, cần xem xét quá trình sử dụng đất ổn định, thiện chí và đóng góp hợp pháp của các bên. Nếu không thể bảo vệ quyền sử dụng đất theo hiện trạng, phải xác định đầy đủ hậu quả pháp lý và nghĩa vụ bồi hoàn, thanh toán theo quy định [66].

Thứ ba, Bản án phải thể hiện rõ căn cứ đánh giá chứng cứ và kết luận. Việc chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu của đương sự cần dựa trên tài liệu trong hồ sơ và được giải thích bằng lập luận pháp lý rõ ràng, thuyết phục [65].

Tiêu chí này bảo đảm việc giải quyết không chỉ đúng về hình thức mà còn đúng bản chất vụ án, góp phần bảo vệ quyền lợi các bên và hạn chế án bị sửa, hủy.

2.2.3.3. Tính khả thi

Tính khả thi thể hiện ở khả năng thực hiện trên thực tế các quyết định trong bản án khi có hiệu lực pháp luật. Lưu Tiến Dũng cho rằng yêu cầu này gắn với việc xác định rõ nội dung phán quyết và bảo đảm khả năng tổ chức thi hành [30]. Đối với tranh chấp đất đai, tính khả thi đặc biệt quan trọng do phán quyết thường liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và nghĩa vụ giao trả, bàn giao hoặc tháo dỡ công trình.

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là nội dung quyết định của bản án sơ thẩm và khả năng thực hiện trong điều kiện thực tế. Phạm vi tập trung vào mức độ rõ ràng của phần quyết định; sự phù hợp giữa mô tả thửa đất với hiện trạng, hồ sơ địa chính, tài liệu đo đạc và tính xác định của nghĩa vụ các bên. Tiêu chí này đánh giá chất lượng phán quyết, không đồng nhất với hoạt động tổ chức thi hành án dân sự.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Bản án xác định rõ vị trí, diện tích, kích thước, ranh giới, mốc giới thửa đất; sử dụng sơ đồ, bản trích đo khi cần thiết. Nghĩa vụ giao trả đất, bàn giao tài sản, tháo dỡ công trình, thanh toán hoặc hoàn trả giá trị tài sản phải cụ thể về chủ thể, đối tượng và phương thức thực hiện.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ bản án phải giải thích, sửa chữa, bổ sung do phần quyết định không rõ hoặc khó thi hành; tỷ lệ bản án bị hủy do tuyên không cụ thể; tỷ lệ bản án được thi hành xong trong tổng số bản án có điều kiện thi hành. Khi đánh giá cần phân biệt hạn chế từ nội dung bản án với trở ngại khách quan trong tổ chức thi hành án.

Tính khả thi được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Phần quyết định phải cụ thể, chính xác và có khả năng thực hiện. Việc tuyên nghĩa vụ trả đất hoặc xác định diện tích mà không làm rõ vị trí, ranh giới, mốc giới có thể gây khó khăn khi thi hành. Vì vậy, Tòa án cần căn cứ kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ và hồ sơ địa chính để mô tả chính xác đối tượng tranh chấp [65].

Thứ hai, Phán quyết cần tính đến điều kiện kinh tế - xã hội và hoàn cảnh thực tế của các bên. Việc giao trả đất, tháo dỡ công trình, di dời tài sản có thể ảnh hưởng đến nơi ở và sinh kế. Trong giới hạn pháp luật, Tòa án cần xem xét phương thức thực hiện nghĩa vụ, bồi hoàn, hỗ trợ hoặc xử lý tài sản gắn liền với đất khi có căn cứ [50].

Thứ ba, Tòa án cần dự liệu khó khăn có thể phát sinh khi thi hành án thông qua nghiên cứu án lệ, hướng dẫn và kinh nghiệm xét xử các vụ việc tương tự, nhất là vướng mắc về ranh giới, tài sản trên đất, quyền của người thứ ba và nghĩa vụ của nhiều chủ thể [108].

Tính khả thi bảo đảm bản án có giá trị thực tiễn, hạn chế khiếu nại, tranh chấp phát sinh trong giai đoạn thi hành án và giảm áp lực cho cơ quan thi hành án dân sự.

2.2.3.4. Tính công bằng và hợp lý

Tính công bằng và hợp lý phản ánh yêu cầu cân bằng quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các chủ thể. Theo quan niệm của John Rawls, công bằng gắn với "sự phân bổ hợp lý các quyền, nghĩa vụ và lợi ích trong một cấu trúc xã hội nhất định". Trong xét xử tranh chấp đất đai, công bằng không đồng nghĩa với chia đều lợi ích mà phải căn cứ vào vị trí pháp lý, mức độ đóng góp, lỗi và các tình tiết liên quan. Phạm Duy Nghĩa cũng nhấn mạnh việc xem xét tương quan giữa quyền, nghĩa vụ và lợi ích của các chủ thể khi giải quyết tranh chấp [58].

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là cách thức Tòa án giải thích, lựa chọn và vận dụng pháp luật để xác định quyền, nghĩa vụ và phân bổ lợi ích giữa các bên. Phạm vi tập trung vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, công sức đầu tư, tôn tạo, bảo quản; mức độ thiện chí, lỗi, hoàn cảnh của người liên quan và quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Việc đánh giá phải trong khuôn khổ pháp luật, không thay thế nguyên tắc xét xử theo pháp luật bằng sự cân nhắc chủ quan.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Tòa án xem xét đầy đủ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp; đánh giá công sức quản lý, sử dụng, đầu tư, cải tạo đất; cân nhắc hoàn

cảnh liên quan đến nhà ở, sinh kế trong phạm vi pháp luật cho phép; bảo vệ người thứ ba ngay tình và hạn chế việc một bên hưởng lợi không có căn cứ.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ vụ án giải quyết đầy đủ yêu cầu về công sức đầu tư, tôn tạo, bảo quản đất và tài sản gắn liền với đất; tỷ lệ bản án bị sửa, hủy do đánh giá không đầy đủ quyền, nghĩa vụ hoặc lợi ích hợp pháp. Tỷ lệ đương sự không kháng cáo chỉ là chỉ báo tham khảo, không phải căn cứ duy nhất xác định tính công bằng.

Tính công bằng và hợp lý được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án phải cân bằng lợi ích trên cơ sở quyền, nghĩa vụ pháp lý, đồng thời xem xét thiện chí, mức độ đóng góp và quá trình sử dụng đất. Trường hợp một bên có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng bên kia trực tiếp quản lý, đầu tư, cải tạo hoặc bảo quản đất trong thời gian dài, cần làm rõ giá trị pháp lý của từng yếu tố, tránh bỏ qua quyền lợi hợp pháp của người có đóng góp hoặc tạo lợi ích không có căn cứ cho một bên [66].

Thứ hai, Tòa án cần quan tâm đến chủ thể có vị thế bất lợi hoặc dễ bị tổn thương như người cao tuổi, phụ nữ, người dân tộc thiểu số, người nghèo và người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Việc xem xét hoàn cảnh nhằm đánh giá tác động của phán quyết đến nhà ở, sinh kế và khả năng tiếp cận công lý, không đồng nghĩa với ưu tiên trái pháp luật; đồng thời phải bảo vệ người thứ ba ngay tình khi có căn cứ [64].

Thứ ba, Án lệ và hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần được vận dụng phù hợp để bảo đảm công bằng trong các vụ án tương tự, nhất là về công sức đóng góp, giao dịch quyền sử dụng đất, bảo vệ người thứ ba ngay tình và phân bổ nghĩa vụ [107].

Tiêu chí này nâng cao tính thuyết phục và khả năng được xã hội chấp nhận của bản án, bảo đảm phán quyết vừa có căn cứ pháp luật vừa giải quyết thỏa đáng lợi ích hợp pháp của các chủ thể.

2.2.3.5. Tính thống nhất trong áp dụng pháp luật

Tính thống nhất trong áp dụng pháp luật thể hiện ở việc nhận thức, giải thích và vận dụng quy định tương đối đồng bộ khi giải quyết các vụ án có tình

tiết pháp lý tương tự. Theo Lê Minh Tâm, đây là yêu cầu bảo đảm sự phù hợp trong hoạt động áp dụng pháp luật giữa các chủ thể và trong những trường hợp có cùng bản chất pháp lý [80]. Tiêu chí này có ý nghĩa quan trọng do tranh chấp đất đai thường phức tạp, kéo dài qua nhiều thời kỳ và chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản.

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là mức độ thống nhất trong nhận thức, giải thích và vận dụng pháp luật của Tòa án đối với các vụ án tương đồng. Phạm vi bao gồm sự thống nhất giữa các Thẩm phán trong cùng Tòa án, giữa các Tòa án trên cùng địa bàn và giữa cấp sơ thẩm với cấp xét xử trên; trọng tâm là cách giải quyết các dạng tranh chấp phổ biến, vận dụng án lệ, hướng dẫn xét xử và quy định chuyển tiếp.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Các vụ án có tình tiết pháp lý tương tự được giải quyết trên cơ sở cách hiểu và vận dụng pháp luật nhất quán; án lệ, nghị quyết và hướng dẫn được sử dụng phù hợp; quy định theo từng thời kỳ và quy định chuyển tiếp được áp dụng thống nhất. Khác biệt trong phán quyết phải xuất phát từ sự khác nhau có ý nghĩa pháp lý của tình tiết vụ án.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ bản án sơ thẩm viện dẫn, vận dụng phù hợp án lệ và hướng dẫn trong trường hợp có điều kiện áp dụng; tỷ lệ bản án bị sửa, hủy do nhận thức, giải thích hoặc áp dụng pháp luật không thống nhất; mức độ tương đồng về kết quả giải quyết các nhóm tranh chấp điển hình giữa các Tòa án, cấp xét xử.

Tính thống nhất được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án cần thống nhất nhận thức, giải thích quy định pháp luật về tranh chấp đất đai, nhất là các vấn đề còn có cách hiểu khác nhau như giấy tờ viết tay, nhờ người khác đứng tên, đòi lại đất cho mượn hoặc quá trình sử dụng đất qua nhiều thời kỳ. Việc áp dụng Luật Đất đai năm 2024 và Bộ luật Dân sự năm 2015 phải gắn với thời điểm xác lập quan hệ và quy định chuyển tiếp tương ứng [63].

Thứ hai, Án lệ, nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và văn bản hướng dẫn có vai trò định hướng áp dụng pháp luật. Tòa án cần đối chiếu tình tiết vụ án với tình huống pháp lý được lựa chọn làm án lệ, bảo đảm vận dụng đúng nội dung, phạm vi để hạn chế khác biệt trong giải quyết các vụ án tương tự [105].

Thứ ba, Cần bảo đảm sự thống nhất giữa các cấp xét xử. Bản án sơ thẩm phải phù hợp với định hướng giải thích, hướng dẫn pháp luật của Tòa án cấp trên; những vấn đề còn có cách hiểu khác nhau cần được tổng kết, hướng dẫn kịp thời. Phân tích bản án bị sửa, hủy cũng giúp nhận diện bất cập và nâng cao chất lượng xét xử sơ thẩm [84].

Tính thống nhất góp phần bảo đảm bình đẳng trước pháp luật, nâng cao khả năng dự đoán kết quả giải quyết tranh chấp và hạn chế áp dụng pháp luật tùy nghi.

2.2.3.6. Tính kịp thời và hiệu quả

Tính kịp thời và hiệu quả phản ánh khả năng giải quyết vụ án đúng thời hạn và đạt kết quả thực chất trong bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Đối với tranh chấp đất đai, việc giải quyết kéo dài có thể làm tăng chi phí tố tụng, thay đổi hiện trạng đất, phát sinh giao dịch mới và làm phức tạp tranh chấp. Vì vậy, tiêu chí này cần được xem xét đồng thời trên phương diện thời gian và chất lượng xét xử.

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là tiến độ và kết quả áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm. Phạm vi bao gồm thụ lý, chuẩn bị xét xử, xác minh, thu thập chứng cứ, tổ chức phiên tòa, ban hành bản án và mức độ giải quyết đầy đủ yêu cầu của đương sự. Yêu cầu kịp thời phải gắn với chất lượng xét xử, không làm giảm tính đầy đủ, chính xác của việc xác minh và đánh giá chứng cứ.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Tòa án chủ động xác minh nguồn gốc, hiện trạng đất, thu thập chứng cứ và xem xét, thẩm định tại chỗ khi cần thiết; giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện, phản tố, yêu cầu độc lập; hạn chế kéo dài vụ án do

nguyên nhân chủ quan. Kết quả xét xử phải bảo vệ quyền hợp pháp của các bên và góp phần ổn định quan hệ quản lý, sử dụng đất.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ vụ án giải quyết trong thời hạn luật định; tỷ lệ vụ án tạm đình chỉ, gia hạn hoặc kéo dài do nguyên nhân chủ quan; thời gian giải quyết trung bình theo từng nhóm tranh chấp. Có thể kết hợp tỷ lệ bản án bị sửa, hủy và tỷ lệ bản án được thi hành để đánh giá hiệu quả thực chất.

Tính kịp thời và hiệu quả được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án phải bảo đảm tiến độ theo thời hạn luật định và chủ động thực hiện hoạt động tố tụng cần thiết. Việc xác minh nguồn gốc, hiện trạng đất, thu thập hồ sơ địa chính, lấy lời khai, thẩm định tại chỗ cần được tiến hành có kế hoạch, tránh chậm trễ hoặc phụ thuộc kéo dài vào việc cung cấp thông tin của cơ quan quản lý đất đai.

Thứ hai, Hiệu quả xét xử phải được đánh giá qua mức độ giải quyết toàn diện, đúng đắn tranh chấp. Bản án có hiệu quả khi xác định đúng quan hệ pháp luật, làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, giải quyết đầy đủ yêu cầu của đương sự, có căn cứ pháp lý và bảo đảm khả năng thi hành. Việc kết hợp pháp luật đất đai, dân sự, tố tụng và các quy định liên quan giúp tránh giải quyết rời rạc, thiếu toàn diện.

Thứ ba, Cần xem xét tác động xã hội của hoạt động xét xử. Giải quyết đúng thời hạn góp phần hạn chế mâu thuẫn kéo dài, ngăn ngừa lấn chiếm, chuyển dịch hoặc thay đổi hiện trạng đất trái pháp luật; ngược lại, chậm trễ có thể làm gia tăng xung đột, khiếu nại và ảnh hưởng đến an ninh, trật tự địa phương.

Tính kịp thời và hiệu quả là tiêu chí tổng hợp, gắn với tính hợp pháp, chính xác và khả thi, bảo đảm tranh chấp được giải quyết đúng quy định và đạt kết quả thực chất trong thời gian hợp lý.

2.2.3.7. Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình thể hiện yêu cầu công khai, rõ ràng trong hoạt động xét xử và trách nhiệm giải thích căn cứ của các quyết

định. Tiêu chí này giúp người tham gia tố tụng hiểu quá trình hình thành phán quyết, thực hiện quyền tố tụng và giám sát hoạt động tư pháp.

Đối tượng và phạm vi đánh giá: Đối tượng đánh giá là mức độ công khai, rõ ràng và khả năng giải thích, kiểm chứng hoạt động áp dụng pháp luật của Tòa án. Phạm vi tập trung vào công khai thông tin tố tụng, lập luận trong bản án, căn cứ chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu và quyền tiếp cận thông tin, giám sát xét xử. Việc công bố bản án trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân phải bảo đảm yêu cầu bảo vệ bí mật nhà nước, đời tư và dữ liệu cá nhân.

Hệ thống chỉ báo đánh giá cụ thể:

Chỉ báo định tính: Bản án có lập luận rõ ràng, thể hiện mối liên hệ giữa chứng cứ, tình tiết và quy định pháp luật; giải thích lý do chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu, lời khai, tài liệu, chứng cứ và quan điểm của người tham gia tố tụng. Hoạt động xét xử được công khai theo quy định; việc công bố bản án tuân thủ yêu cầu bảo vệ thông tin cần hạn chế công khai.

Chỉ báo định lượng: Tỷ lệ bản án, quyết định thuộc diện phải công bố được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân; tỷ lệ bản án có đầy đủ nhận định, căn cứ pháp luật và lập luận đối với các yêu cầu chính; số lượng, tỷ lệ khiếu nại, kiến nghị liên quan đến bản án không rõ ràng hoặc thiếu giải thích. Cần phân biệt khiếu nại về nội dung phán quyết với phản ánh về tính minh bạch, trách nhiệm giải trình.

Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình được thể hiện qua ba phương diện:

Thứ nhất, Tòa án phải công khai, minh bạch quá trình tố tụng theo quy định. Các bên cần được tiếp cận thông tin, thông báo đầy đủ quyền và nghĩa vụ, thực hiện bình đẳng quyền cung cấp chứng cứ, trình bày ý kiến và tranh luận. Việc thông báo, tống đạt văn bản tố tụng phải được thực hiện đúng quy định.

Thứ hai, Bản án phải thể hiện rõ căn cứ pháp lý và lập luận đối với những vấn đề quan trọng. Phần nhận định cần làm rõ tình tiết được chấp nhận,

chứng cứ được sử dụng, quy phạm được lựa chọn và lý do kết luận. Đối với vụ án có sự khác biệt giữa hồ sơ quản lý đất đai, quyết định hành chính và quyền dân sự mà các bên yêu cầu bảo vệ, Tòa án cần phân tích rõ mối quan hệ pháp lý, tránh nhận định chung chung hoặc bỏ sót vấn đề.

Thứ ba, Trách nhiệm giải trình gắn với trách nhiệm của Tòa án và người tiến hành tố tụng trong bảo đảm tính đúng đắn, minh bạch của hoạt động xét xử. Cơ chế phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm và hoạt động kiểm sát của Viện kiểm sát góp phần phát hiện, khắc phục sai sót. Công bố bản án, tổng kết thực tiễn và tiếp thu phản ánh hợp pháp của người dân cũng góp phần nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp và chất lượng xét xử.

Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình bảo đảm quyền tiếp cận công lý, tăng cường giám sát hoạt động xét xử và củng cố niềm tin của người dân đối với Tòa án; đồng thời hạn chế sự tùy tiện, thúc đẩy xây dựng nền tư pháp công khai, liêm chính, chuyên nghiệp, phụng sự công lý.

2.3. CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

2.3.1. Chất lượng của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật

Chất lượng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật (QPPL) là điều kiện nền tảng bảo đảm hoạt động áp dụng pháp luật (ADPL) trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Hệ thống pháp luật cung cấp căn cứ để Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên, lựa chọn quy phạm và đưa ra phán quyết.

Do tranh chấp đất đai thường liên quan đến nhiều quan hệ pháp luật như dân sự, thừa kế, chuyển nhượng và quản lý đất đai, các quy định pháp luật cần bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, rõ ràng, tránh chồng chéo, mâu thuẫn hoặc có nhiều cách hiểu khác nhau. Đồng thời, pháp luật cần thường xuyên được rà soát, sửa đổi, bổ sung để phù hợp với thực tiễn. Các nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, văn bản hướng dẫn và án lệ có vai trò định hướng, góp phần thống nhất nhận thức và áp dụng pháp luật. Việc công khai, minh

bạch và bảo đảm khả năng tiếp cận hệ thống văn bản cũng tạo thuận lợi cho Thẩm phán trong quá trình xét xử.

Như vậy, hệ thống pháp luật đầy đủ, thống nhất, rõ ràng và khả thi là cơ sở quan trọng bảo đảm ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai chính xác và hiệu quả.

2.3.2. Trình độ năng lực, phẩm chất đạo đức và các chế độ, chính sách đãi ngộ đối với Thẩm phán, cán bộ Tòa án nhân dân và Hội thẩm nhân dân

Con người là yếu tố trực tiếp quyết định chất lượng ADPL trong xét xử. Thẩm phán, cán bộ TAND và Hội thẩm nhân dân (HTND) thực hiện các nhiệm vụ nghiên cứu hồ sơ, đánh giá chứng cứ, vận dụng pháp luật và giải quyết vụ án theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Do tranh chấp đất đai thường phức tạp, liên quan đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất qua nhiều thời kỳ, Thẩm phán cần có kiến thức vững vàng về pháp luật đất đai, dân sự, tố tụng dân sự và các lĩnh vực liên quan; đồng thời thành thạo kỹ năng nghiên cứu hồ sơ, đánh giá chứng cứ, điều hành phiên tòa và lập luận pháp lý. Cán bộ TAND cần có năng lực chuyên môn, trách nhiệm trong công tác tham mưu, hỗ trợ nghiệp vụ và quản lý hồ sơ. HTND cần có hiểu biết pháp luật, phát huy vai trò tham gia xét xử và nghị án độc lập, khách quan.

Bên cạnh năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức, bản lĩnh nghề nghiệp, sự liêm chính và tinh thần trách nhiệm là những yêu cầu thiết yếu, giúp người tiến hành tố tụng không bị chi phối bởi lợi ích cá nhân hoặc tác động bên ngoài. Đồng thời, chế độ tiền lương, đãi ngộ và điều kiện làm việc hợp lý có ý nghĩa tạo động lực, nâng cao trách nhiệm và hạn chế tiêu cực.

2.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị làm việc và các chế độ bảo vệ Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân

Cơ sở vật chất và trang thiết bị làm việc là điều kiện hỗ trợ trực tiếp hoạt động xét xử. TAND cần được bảo đảm trụ sở, phòng xử án, phương tiện làm việc, hệ thống lưu trữ hồ sơ và thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu nghiên cứu, giải quyết vụ án.

Trong bối cảnh tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp, việc ứng dụng công nghệ thông tin, số hóa hồ sơ và khai thác cơ sở dữ liệu pháp luật, dữ liệu đất đai có ý nghĩa quan trọng, giúp Thẩm phán tra cứu, đối chiếu thông tin và đánh giá chứng cứ thuận lợi, chính xác hơn.

Bên cạnh đó, cần có cơ chế bảo vệ Thẩm phán và HTND trước hành vi đe dọa, gây sức ép hoặc can thiệp trái pháp luật. Việc bảo đảm an ninh, an toàn và xử lý nghiêm các hành vi cản trở hoạt động xét xử góp phần tạo môi trường làm việc ổn định, bảo vệ người tiến hành tố tụng và nâng cao chất lượng ADPL.

2.3.4. Bảo đảm tính độc lập, khách quan của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân trong quá trình áp dụng pháp luật xét xử vụ án

Tính độc lập, khách quan của Thẩm phán và HTND là điều kiện cơ bản bảo đảm ADPL đúng đắn, công bằng. Theo đó, việc đánh giá chứng cứ, xác định sự thật khách quan và đưa ra phán quyết phải dựa trên quy định pháp luật, không chịu sự can thiệp trái pháp luật của bất kỳ cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân nào.

Đặc thù tranh chấp đất đai thường gắn với lợi ích kinh tế lớn, quá trình quản lý, sử dụng đất kéo dài và nhiều chủ thể có liên quan, nên người tiến hành xét xử có thể chịu sức ép từ các bên tranh chấp hoặc những tác động bên ngoài. Vì vậy, cần hoàn thiện cơ chế bảo đảm độc lập trong hoạt động xét xử, hạn chế can thiệp hành chính, quy định rõ trách nhiệm và xử lý nghiêm hành vi tác động trái pháp luật. Đồng thời, Thẩm phán và HTND phải có bản lĩnh nghề nghiệp, ý thức tuân thủ pháp luật và trách nhiệm bảo vệ công lý.

Bảo đảm tính độc lập, khách quan góp phần nâng cao chất lượng phán quyết, củng cố uy tín của TAND và niềm tin của Nhân dân đối với hoạt động tư pháp.

2.3.5. Sự phối hợp của các cơ quan liên quan trong quá trình áp dụng pháp luật xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Hoạt động ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai đòi hỏi sự phối hợp của nhiều cơ quan, tổ chức có liên quan. Trước hết, cơ quan quản lý đất đai và

chính quyền địa phương cần cung cấp đầy đủ hồ sơ địa chính, bản đồ, thông tin về nguồn gốc, quá trình sử dụng, biến động đất đai và các quyết định quản lý có liên quan. Các cơ quan chuyên môn về đo đạc, xây dựng, định giá, giám định có trách nhiệm phối hợp thực hiện nhiệm vụ chuyên môn, cung cấp căn cứ phục vụ việc đánh giá chứng cứ.

Bên cạnh đó, sự phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự (THADS) góp phần bảo đảm hiệu lực thực tế của bản án, nhất là đối với các nghĩa vụ giao trả đất, tháo dỡ công trình hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Việc trao đổi thông tin kịp thời giúp nhận diện và hạn chế những vướng mắc trong quá trình thi hành án.

Để nâng cao hiệu quả phối hợp, cần xác định rõ trách nhiệm, thẩm quyền và thời hạn cung cấp thông tin của từng cơ quan; tăng cường trao đổi dữ liệu và xử lý kịp thời yêu cầu của Tòa án, đồng thời bảo đảm không ảnh hưởng đến nguyên tắc độc lập xét xử.

Như vậy, sự phối hợp chặt chẽ, trách nhiệm giữa TAND với cơ quan quản lý đất đai, chính quyền địa phương, cơ quan chuyên môn và cơ quan THADS là điều kiện quan trọng bảo đảm ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai khách quan, kịp thời và hiệu quả.

2.4. KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ BÀI HỌC RÚT RA CHO VIỆT NAM

2.4.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai ở một số quốc gia trên thế giới

Để bảo đảm tính khách quan và độ tin cậy khoa học, luận án thiết lập 03 tiêu chí cốt lõi để lựa chọn 05 quốc gia nghiên cứu (Trung Quốc, Liên bang Nga, Hàn Quốc, Nhật Bản, Đức), bao gồm: (1) Tiêu chí về truyền thống pháp luật: Ưu tiên các quốc gia thuộc dòng họ pháp luật Châu Âu lục địa (Civil Law), có sự tương đồng về kỹ thuật lập pháp thành văn với Việt Nam; (2) Tiêu chí về đặc thù sở hữu và lịch sử: Lựa chọn quốc gia có chế độ sở hữu đất đai tương đồng (như Trung Quốc) hoặc trải qua quá trình chuyển đổi thể chế tài

sản phức tạp (như Liên bang Nga); (3) Tiêu chí về sự phát triển của hệ thống tài phán và địa chính: Lựa chọn các quốc gia có mô hình giải quyết tranh chấp đất đai chuyên nghiệp và hệ thống đăng ký địa chính đạt độ tin cậy cao (Đức, Nhật Bản, Hàn Quốc). Dữ liệu đối chiếu được tác giả tổng hợp và trích dẫn cụ thể từ các đạo luật gốc của từng quốc gia, kết hợp với các báo cáo đánh giá tư pháp của Ngân hàng Thế giới, FAO và UNDP.

2.4.1.1. Trung Quốc

Cơ sở pháp lý và mô hình giải quyết tranh chấp đất đai: Trung Quốc có chế độ pháp lý đất đai đặc thù, quy định tại Hiến pháp năm 1982 (sửa đổi 2018). Theo đó, đất đai ở đô thị thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý; đất đai ở nông thôn thuộc sở hữu tập thể. Cơ sở pháp lý điều chỉnh tranh chấp đất đai được quy định cụ thể tại các tài liệu gốc: Luật Quản lý đất đai (sửa đổi năm 2019), Bộ luật Dân sự Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa (hiệu lực năm 2021), Luật Tố tụng dân sự (sửa đổi năm 2021) và Luật Tố tụng hành chính (sửa đổi năm 2017).

Cách thức áp dụng pháp luật của Tòa án Trung Quốc: Thực tiễn cho thấy, Tòa án áp dụng chặt chẽ Luật Tố tụng hành chính để phân loại các tranh chấp thu hồi, bồi thường (thuộc nhánh hành chính) và áp dụng Quyền Vật quyền của Bộ luật Dân sự 2021 để giải quyết các mâu thuẫn về hợp đồng chuyển quyền (thuộc nhánh dân sự). Việc vận dụng các án lệ do Tòa án Nhân dân Tối cao Trung Quốc (SPC) ban hành đóng vai trò như một nguồn tài liệu kiểm chứng bắt buộc giúp thống nhất nhận thức pháp luật.

2.4.1.2. Liên bang Nga

Cơ sở pháp lý và đặc trưng chế độ đất đai: Khung pháp lý về đất đai của Liên bang Nga được quy định chi tiết trong Hiến pháp năm 1993 (thừa nhận đa sở hữu), Bộ luật Đất đai Liên bang Nga (Zemel'nyj kodeks RF - 2001), Phần thứ nhất Bộ luật Dân sự (GK RF), Bộ luật Tố tụng Dân sự (GPK RF) và Bộ luật Tố tụng Trọng tài (APK RF). Hệ thống này phân định rõ thẩm quyền giữa Tòa án thông thường và Tòa án trọng tài (giải quyết tranh chấp thương mại).

Thực tiễn áp dụng pháp luật của Tòa án Nga: Trong hoạt động xét xử, Tòa án áp dụng đồng thời Bộ luật Đất đai và Bộ luật Dân sự để làm rõ các quyền tài sản. Các Nghị quyết của Hội đồng toàn thể Tòa án Tối cao Liên bang Nga là tài liệu pháp lý định hướng giúp Thẩm phán cân bằng lợi ích giữa Nhà nước và cá nhân khi thẩm tra các quyết định hành chính về đất đai.

2.4.1.3. Hàn Quốc

Cơ sở pháp lý và đặc trưng chế độ đất đai: Tài liệu pháp lý điều chỉnh đất đai ở Hàn Quốc vô cùng chặt chẽ, bao gồm: Bộ luật Dân sự Hàn Quốc (Minbeop), Luật Lập kế hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, Luật Đăng ký Bất động sản (Real Estate Registration Act), và Đạo luật Tố tụng Hành chính. Hiến pháp Hàn Quốc nhấn mạnh "tính xã hội của quyền sở hữu".

Thực tiễn áp dụng pháp luật của Tòa án Hàn Quốc: Thực tiễn xét xử gắn liền với hệ thống Đăng ký Bất động sản số hóa (K-Geo Platform). Tòa án Hàn Quốc coi hồ sơ đăng ký QSDĐ là chứng cứ có giá trị pháp lý cao nhất. Đặc biệt, các phán quyết của Tòa án Tối cao Hàn Quốc (Supreme Court of Korea) được sử dụng như nguồn tài liệu chính thống để giải thích khái niệm "lợi ích công cộng" khi nhà nước thu hồi đất.

2.4.1.4. Nhật Bản

Cơ sở pháp lý và đặc điểm chế độ đất đai: Hệ thống pháp luật đất đai của Nhật Bản được dẫn chiếu từ Điều 29 Hiến pháp năm 1946 (ghi nhận quyền tài sản gắn với phúc lợi công cộng), Bộ luật Dân sự Nhật Bản (Minpō), Luật Tiêu chuẩn Xây dựng, và Luật Thu hồi đất (Land Expropriation Act).

Thực tiễn áp dụng pháp luật của Tòa án Nhật Bản: Đặc trưng lớn nhất trong ADPL của Nhật Bản là Tòa án kết hợp chặt chẽ với cơ chế hòa giải dân sự (Chotei) theo Luật Hòa giải Dân sự (Civil Conciliation Act). Các án lệ của Tòa án Tối cao Nhật Bản (Saikō-saibansho) là tài liệu kiểm chứng bắt buộc đối với Thẩm phán khi đánh giá mức độ bồi thường "công bằng và thỏa đáng".

2.4.1.5. Cộng hòa Liên bang Đức

Cơ sở pháp lý và đặc điểm chế độ đất đai: Là quốc gia tiêu biểu của hệ thống Civil Law, khung pháp lý của Đức gồm: Luật Cơ bản (Hiến pháp -

Grundgesetz), Bộ luật Dân sự (BGB), Luật Quy hoạch xây dựng (Baugesetzbuch - BauGB), và Luật Đăng ký đất đai (Grundbuchordnung - GBO).

Thực tiễn áp dụng pháp luật của Tòa án Đức: Tòa án Đức áp dụng pháp luật dựa trên nền tảng niềm tin tuyệt đối vào hệ thống sổ đăng ký đất đai (Grundbuch). Theo quy định tại Mục 892 BGB, nội dung sổ đăng ký được pháp luật mặc định là đúng sự thật, do đó Thẩm phán dựa vào tài liệu này để bảo vệ người thứ ba ngay tình trong các tranh chấp chuyển nhượng đất đai.

2.4.2. Những giá trị về áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai có thể tham khảo đối với Tòa án nhân dân ở Việt Nam

Trên cơ sở nghiên cứu kinh nghiệm ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án một số quốc gia tiêu biểu như Trung Quốc, Liên bang Nga, Hàn Quốc, Nhật Bản và Cộng hòa Liên bang Đức, có thể rút ra một số giá trị chung mang tính nguyên tắc, phương pháp và tổ chức thực tiễn có ý nghĩa tham khảo hữu ích đối với TAND Việt Nam hiện nay.

2.4.2.1. Giá trị về xác định đúng tính chất pháp lý của tranh chấp đất đai

Việc nhận diện đúng bản chất pháp lý (dân sự hay hành chính) từ giai đoạn thụ lý là tiền đề để lựa chọn đúng hệ thống thủ tục và quy phạm. Bài học này được rút ra và kiểm chứng trực tiếp từ cơ sở pháp lý của Cộng hòa Liên bang Đức (sự tách bạch nghiêm ngặt thẩm quyền giữa Tòa án Dân sự áp dụng BGB và Tòa án Hành chính áp dụng Luật Quy hoạch BauGB) và Trung Quốc (phân định rõ ranh giới điều chỉnh giữa Luật Tố tụng dân sự và Luật Tố tụng hành chính trong các tranh chấp bồi thường giải phóng mặt bằng).

Đối với TAND Việt Nam, kinh nghiệm này đặt ra yêu cầu cần tiếp tục hoàn thiện kỹ năng và cơ chế xác định QHPL tranh chấp trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Yêu cầu này càng trở nên quan trọng đối với những vụ việc liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, những lĩnh vực thường phát sinh sự đan xen giữa yếu tố hành chính và dân sự. Nếu việc xác định tính chất tranh chấp không chính xác, có thể dẫn đến tình trạng "hành chính hóa" hoặc "dân sự hóa" không phù hợp trong quá trình giải quyết.

2.4.2.2. Giá trị về bảo đảm sự thống nhất trong áp dụng pháp luật thông qua án lệ và hướng dẫn xét xử

Án lệ và các giải thích pháp luật tối cao là công cụ chủ lực để chuẩn hóa nhận thức đối với các quy phạm thành văn còn khoảng trống. Kinh nghiệm này có cơ sở kiểm chứng từ thực tiễn áp dụng án lệ mang tính định hướng của Tòa án Tối cao Nhật Bản và hệ thống phán quyết tiền lệ của Tòa án Tối cao Hàn Quốc, nơi các quyết định tối cao được các đạo luật tố tụng mặc nhiên thừa nhận là nguồn luật bổ trợ bắt buộc để bảo đảm sự bình đẳng trước pháp luật.

Đối với Việt Nam, đây là giá trị tham khảo có ý nghĩa thiết thực trong bối cảnh pháp luật đất đai thường xuyên sửa đổi, bổ sung và còn tồn tại nhiều khoảng trống pháp lý. Việc tiếp tục phát triển án lệ về tranh chấp đất đai, đồng thời nâng cao hiệu quả của các nghị quyết hướng dẫn của HĐTP TANDTC, sẽ góp phần khắc phục tình trạng ADPL không thống nhất giữa các địa phương, tăng tính dự đoán và ổn định của hoạt động xét xử.

2.4.2.3. Giá trị về vai trò kiểm soát quyền lực hành chính của Tòa án nhân dân trong lĩnh vực đất đai

Tòa án không chỉ kiểm tra hình thức ban hành mà còn đánh giá nội dung, mục tiêu của các quyết định quản lý đất đai. Cơ sở pháp lý kiểm chứng cho giá trị này xuất phát từ thẩm quyền tài phán mạnh mẽ của hệ thống Tòa án hành chính tại Đức và Liên bang Nga (theo Bộ luật Tố tụng Hành chính), nơi Tòa án được trao quyền hủy bỏ các quyết định thu hồi đất của cơ quan hành pháp nếu vi phạm nguyên tắc cân xứng và không phục vụ lợi ích công cộng thực chất.

Giá trị này có ý nghĩa đặc biệt đối với TAND Việt Nam trong bối cảnh các vụ khiếu kiện hành chính liên quan đến đất đai vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể và có diễn biến phức tạp. Việc tăng cường vai trò của TAND trong kiểm soát hoạt động của cơ quan hành chính sẽ góp phần bảo vệ quyền con người, quyền công dân, đồng thời thúc đẩy các cơ quan QLNN nâng cao trách nhiệm, tăng cường tính minh bạch và bảo đảm việc tuân thủ pháp luật trong lĩnh vực quản lý đất đai.

2.4.2.4. Giá trị về bảo đảm sự cân bằng giữa quyền của người sử dụng đất và lợi ích công cộng

Hoạt động ADPL phải tìm điểm cân bằng giữa quyền tài sản cá nhân và yêu cầu quản lý của nhà nước. Giá trị này được đúc kết từ nguyên tắc hiến định về "nghĩa vụ xã hội của quyền sở hữu" (Sozialbindung des Eigentums) quy định tại Điều 14 Luật Cơ bản (Hiến pháp) của CHLB Đức và Điều 29 Hiến pháp Nhật Bản, định hướng Thẩm phán luôn phải viện dẫn phúc lợi chung khi phân xử tranh chấp.

Đối với Việt Nam, mặc dù đất đai được xác định thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất vẫn là yêu cầu quan trọng của Nhà nước pháp quyền. Kinh nghiệm quốc tế này gợi mở cho TAND Việt Nam trong quá trình xét xử cần vận dụng linh hoạt các nguyên tắc pháp luật, tránh xu hướng nghiêng hẳn về phía yêu cầu QLNN hoặc chỉ chú trọng quyền lợi cá nhân. Cách tiếp cận cân bằng sẽ góp phần nâng cao tính công bằng và hợp lý của các phán quyết trong giải quyết tranh chấp đất đai.

2.4.2.5. Giá trị về vai trò của hệ thống thông tin, đăng ký đất đai đối với hoạt động xét xử

Hệ thống đăng ký đất đai chính xác là điều kiện vật chất nền tảng để Thẩm phán đánh giá chứng cứ nhanh chóng và khách quan. Bài học này được kiểm chứng sinh động qua sự vận hành của Luật Đăng ký đất đai (Grundbuchordnung) của Đức và hệ thống K-Geo Platform của Hàn Quốc, nơi dữ liệu đăng ký điện tử được pháp luật trao giá trị chứng minh tuyệt đối (Mục 892 BGB của Đức) để dập tắt các mâu thuẫn về ranh giới và nguồn gốc đất.

Đối với Việt Nam, giá trị này đặt ra yêu cầu tăng cường sự phối hợp giữa TAND và cơ quan quản lý đất đai, cũng như đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực địa chính tư pháp, nhằm tạo nền tảng kỹ thuật vững chắc cho hoạt động ADPL của TAND.

2.4.2.6. Giá trị về kết hợp giữa xét xử và hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai

Kết hợp hài hòa giữa tài phán và hòa giải giúp giảm thiểu chi phí tố tụng và khôi phục quan hệ xã hội. Kinh nghiệm này có cơ sở kiểm chứng từ cơ chế hòa giải dân sự (Chotei) theo Luật Hòa giải Dân sự của Nhật Bản và thực tiễn áp dụng Bộ luật Tố tụng Dân sự Trung Quốc, trong đó hòa giải được thiết kế thành một thủ tục linh hoạt nhưng đặt dưới sự giám sát tính hợp pháp và công nhận trực tiếp bằng quyết định của Thẩm phán.

Đối với Việt Nam, giá trị này có thể được vận dụng trong việc tiếp tục hoàn thiện cơ chế hòa giải trong tố tụng, bảo đảm hòa giải thực chất, tự nguyện, đúng pháp luật và không làm phương hại đến lợi ích công cộng.

Nhìn chung, những kinh nghiệm rút ra từ thực tiễn quốc tế về ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai đều cho thấy vai trò trung tâm của TAND trong khuôn khổ Nhà nước pháp quyền. TAND không chỉ thực hiện chức năng giải quyết tranh chấp mà còn giữ vai trò quan trọng trong việc bảo đảm công lý, kiểm soát quyền lực Nhà nước và bảo vệ quyền con người trong lĩnh vực đất đai. Việc nghiên cứu và tiếp thu có chọn lọc các kinh nghiệm này sẽ cung cấp cơ sở lý luận và thực tiễn quan trọng để đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện hoạt động ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai của TAND Việt Nam, được trình bày trong Chương 4 của luận án.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 đã tập trung làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn cốt lõi về ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND, làm cơ sở khoa học cho việc đánh giá và đề xuất giải pháp ở các chương tiếp theo. Trên cơ sở khái niệm, đặc điểm và vai trò của ADPL trong xét xử tranh chấp đất đai, chương này đã phân tích nội dung, quy trình, tiêu chí đánh giá và các điều kiện bảo đảm cho hoạt động ADPL của TAND, qua đó khẳng định đây là hoạt động tư pháp đặc thù, đòi hỏi tính chuẩn xác, thống nhất và trách nhiệm nghề nghiệp cao của Thẩm phán.

Điểm nhấn khoa học nổi bật của Chương 2 là đã chuẩn hóa khái niệm trung tâm về "hoạt động áp dụng pháp luật" và "chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai", phân định rành mạch phạm vi tranh chấp đất đai dân sự với khiếu kiện hành chính và cơ chế xem xét quyết định cá biệt theo Điều 34 BLTTDS năm 2015. Đặc biệt, luận án đã xác lập một khung phân tích lý thuyết hoàn chỉnh bằng việc làm rõ mối quan hệ hữu cơ giữa 07 tiêu chí đánh giá chất lượng với 04 bước của quy trình ADPL, xác định rõ đối tượng, phạm vi và các chỉ báo định tính, định lượng của từng tiêu chí; đồng thời phân định rạch ròi hoạt động ADPL với thủ tục tố tụng, hoạt động chứng minh và hoạt động thi hành án dân sự.

Đồng thời, việc nghiên cứu kinh nghiệm và những giá trị tham khảo từ thực tiễn ADPL trong và ngoài nước đã chỉ ra những yêu cầu mang tính phổ quát như bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, hợp lý, công bằng và khả thi của phán quyết, cũng như vai trò của án lệ, giải thích pháp luật và cơ chế bảo đảm thực thi bản án. Những kết quả nghiên cứu đạt được trong Chương 2 không chỉ góp phần củng cố và làm rõ hơn cơ sở lý luận của luận án mà còn tạo tiền đề trực tiếp cho việc phân tích, đánh giá thực trạng cũng như đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Chương 3
THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM

3.1. KHÁI QUÁT HỆ THỐNG TÒA ÁN NHÂN DÂN VÀ HOẠT ĐỘNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

3.1.1. Cơ cấu tổ chức của hệ thống Tòa án nhân dân Việt Nam

Cơ cấu tổ chức hệ thống TAND Việt Nam được xác lập trên cơ sở các nguyên tắc hiến định về tổ chức và thực hiện quyền tư pháp, cụ thể hóa trong Luật Tổ chức TAND năm 2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật này năm 2025. Theo Hiến pháp năm 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, TAND là cơ quan xét xử, thực hiện quyền tư pháp; Thẩm phán, Hội thẩm xét xử độc lập và chỉ tuân theo pháp luật. Tòa án có trách nhiệm bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân, chế độ xã hội chủ nghĩa, lợi ích của Nhà nước và quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân [83].

Từ góc độ ADPL, cơ cấu tổ chức TAND có ảnh hưởng trực tiếp đến phân định thẩm quyền, tính độc lập và chất lượng xét xử. Vì vậy, mô hình tổ chức phải bảo đảm thẩm quyền rõ ràng, hạn chế sự can thiệp không phù hợp và tạo điều kiện để Thẩm phán, Hội thẩm xét xử trên cơ sở pháp luật, chứng cứ của vụ án. Đây cũng là yêu cầu gắn với điều kiện bảo đảm tính độc lập, khách quan đã phân tích tại Mục 2.3.4.

Từ ngày 01/7/2025, hệ thống TAND được tổ chức theo mô hình ba cấp, gồm TAND tối cao, TAND cấp tỉnh và TAND khu vực, thay thế mô hình bốn cấp trước đây. Theo Luật số 81/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức TAND, TAND khu vực được thành lập trên cơ sở sắp xếp các TAND cấp huyện, có địa hạt tư pháp rộng hơn và đảm nhận phần lớn thẩm quyền xét xử sơ thẩm [89]. Việc tổ chức lại nhằm tập trung nguồn lực, khắc

phục tình trạng phân tán về nhân lực và điều kiện hoạt động, tạo cơ sở nâng cao chất lượng xét xử.

TAND tối cao là cơ quan xét xử cao nhất, giữ vai trò trung tâm trong bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật thông qua tổng kết thực tiễn xét xử, giám đốc xét xử, ban hành nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán và phát triển án lệ [89], [18]. Đối với tranh chấp đất đai, hoạt động này có ý nghĩa quan trọng do quan hệ sử dụng đất có thể được xác lập qua nhiều thời kỳ pháp luật, hồ sơ địa chính và giấy tờ về quyền sử dụng đất không phải lúc nào cũng thống nhất. Hướng dẫn và án lệ là cơ sở tham chiếu để Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật, đánh giá chứng cứ và lựa chọn quy phạm áp dụng.

TAND cấp tỉnh thực hiện thẩm quyền phúc thẩm, giám đốc thẩm và tái thẩm theo quy định. Thông qua xem xét bản án, quyết định bị kháng cáo, kháng nghị hoặc có căn cứ xem xét theo thủ tục đặc biệt, TAND cấp tỉnh góp phần phát hiện sai sót trong xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, nguồn gốc đất, đánh giá chứng cứ và lập luận của bản án; từ đó rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng ADPL tại TAND khu vực [89].

TAND khu vực là cấp trực tiếp xét xử sơ thẩm phần lớn các vụ án dân sự, trong đó có tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền. Địa hạt tư pháp rộng hơn tạo điều kiện tập trung nhân lực, cơ sở vật chất và kinh nghiệm giải quyết các vụ án phức tạp liên quan đến nguồn gốc đất, biến động địa giới hành chính và hồ sơ địa chính qua nhiều thời kỳ. Tuy nhiên, hiệu quả hoạt động phụ thuộc vào việc bố trí Thẩm phán phù hợp, bảo đảm khả năng tiếp cận dữ liệu đất đai và phối hợp với cơ quan chuyên môn. Thẩm phán cần có kiến thức pháp luật chuyên sâu, đồng thời am hiểu về đăng ký, đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận, giao đất, thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đây là yêu cầu gắn với điều kiện bảo đảm về năng lực, trình độ và kỹ năng nghề nghiệp tại Mục 2.3.2.

Bên cạnh tổ chức theo cấp, các Tòa chuyên trách như Tòa Dân sự, Tòa Hình sự, Tòa Kinh tế, Tòa Gia đình và người chưa thành niên góp phần nâng cao tính chuyên môn hóa trong xét xử. Tranh chấp đất đai giải quyết theo thủ

tục tố tụng dân sự thuộc phạm vi xét xử của Tòa Dân sự hoặc Thẩm phán được phân công; khiếu kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai được giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính. Việc chuyên môn hóa giúp nâng cao chất lượng nhận diện quan hệ pháp luật, đánh giá chứng cứ và lựa chọn quy phạm, nhưng cần gắn với đào tạo, bồi dưỡng và khả năng tiếp cận dữ liệu chuyên ngành.

Như vậy, mô hình ba cấp từ ngày 01/7/2025 phân định rõ vai trò của TAND khu vực trong xét xử sơ thẩm, TAND cấp tỉnh trong kiểm soát xét xử và TAND tối cao trong bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật. Mô hình mới tạo điều kiện tập trung nguồn lực, nâng cao tính chuyên nghiệp, song hiệu quả phụ thuộc vào việc kiện toàn tổ chức, bố trí nhân lực, bảo đảm cơ sở vật chất và hoàn thiện cơ chế phối hợp.

3.1.2. Vị trí, chức năng của Tòa án nhân dân trong bộ máy nhà nước

Trong bộ máy Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, TAND là cơ quan xét xử, thực hiện quyền tư pháp. Vị trí này được xác lập trong Hiến pháp và cụ thể hóa trong Luật Tổ chức TAND năm 2024, được sửa đổi, bổ sung năm 2025 [83], [89]. TAND có trách nhiệm bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân, chế độ xã hội chủ nghĩa, lợi ích của Nhà nước và quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Khác với hoạt động quản lý hành chính nhà nước, xét xử là hoạt động giải quyết vụ việc pháp lý trên cơ sở xem xét chứng cứ, xác định sự thật khách quan và áp dụng pháp luật để đưa ra phán quyết. Hoạt động này phải tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng, đồng thời bảo đảm Thẩm phán và Hội thẩm độc lập, chỉ tuân theo pháp luật, không bị chi phối bởi sức ép hoặc lợi ích trái pháp luật.

Xét xử là chức năng cơ bản, trực tiếp nhất của TAND và cũng là phương thức thể hiện tập trung hoạt động ADPL. Thông qua xét xử, Tòa án đánh giá chứng cứ, xác định quan hệ pháp luật, lựa chọn và giải thích quy phạm phù hợp để giải quyết yêu cầu của các chủ thể. Kết quả được thể hiện trong bản án hoặc quyết định; khi có hiệu lực pháp luật, các văn bản này phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng và nghiêm chỉnh chấp hành.

Đối với tranh chấp đất đai, hoạt động xét xử tập trung vào xác định bản chất tranh chấp, làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, giá trị pháp lý của tài liệu, chứng cứ. Thẩm phán phải vận dụng tổng hợp pháp luật dân sự, đất đai và tố tụng dân sự; nhiều trường hợp cần nghiên cứu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, giao dịch chuyển quyền, quá trình đăng ký, cấp giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng đất.

Cần phân biệt tranh chấp quyền sử dụng đất được giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự với khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai được giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính. Trong vụ án dân sự, Tòa án xác định quyền, nghĩa vụ của các bên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp cần thiết, có thể xem xét quyết định hành chính cá biệt có liên quan theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các quy định sửa đổi, bổ sung. Việc xem xét này nhằm giải quyết quan hệ pháp luật dân sự đang thụ lý, không làm thay đổi bản chất vụ án thành vụ án hành chính độc lập.

Bên cạnh chức năng xét xử, TAND có trách nhiệm bảo vệ công lý, quyền con người và quyền công dân thông qua bảo đảm quyền tiếp cận công lý, quyền cung cấp chứng cứ, đưa ra yêu cầu và tranh tụng của đương sự. Yêu cầu này đặc biệt quan trọng trong tranh chấp đất đai, bởi quyền sử dụng đất có giá trị kinh tế, xã hội lớn, gắn với nơi ở, sinh kế và lợi ích lâu dài của các chủ thể. Phán quyết thiếu chính xác có thể xâm phạm quyền lợi đương sự và ảnh hưởng đến ổn định xã hội.

TAND còn có trách nhiệm bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử. TAND tối cao giữ vai trò trung tâm thông qua tổng kết thực tiễn, ban hành văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền, phát triển án lệ và thực hiện nhiệm vụ giám đốc xét xử. Đối với tranh chấp đất đai, yêu cầu này giúp hạn chế khác biệt trong giải quyết các vụ án tương tự, nhất là khi quan hệ sử dụng đất được xác lập ở những thời kỳ pháp luật khác nhau.

Trong quan hệ với các cơ quan nhà nước khác, TAND thực hiện quyền tư pháp theo nguyên tắc độc lập xét xử, đồng thời chịu sự giám sát theo quy

định của Hiến pháp và pháp luật. Tòa án phối hợp với Viện kiểm sát nhân dân và các cơ quan liên quan trong hoạt động tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ; chịu sự giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân theo thẩm quyền. Tuy nhiên, phối hợp và giám sát không được trở thành sự can thiệp vào quyền độc lập đánh giá chứng cứ, lựa chọn quy phạm và quyết định vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm.

Như vậy, vị trí hiến định tạo cơ sở để TAND thực hiện quyền tư pháp; chức năng xét xử là phương thức trực tiếp giải quyết tranh chấp; trách nhiệm bảo vệ công lý và áp dụng thống nhất pháp luật đặt ra yêu cầu khách quan, công bằng, đúng pháp luật. Việc thực hiện các chức năng này phụ thuộc vào chất lượng pháp luật, cơ cấu tổ chức, năng lực của Thẩm phán, Hội thẩm và các điều kiện bảo đảm xét xử.

3.1.3. Thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong giải quyết tranh chấp đất đai

Thẩm quyền của TAND trong giải quyết tranh chấp đất đai xác định phạm vi vụ việc Tòa án được thụ lý, giải quyết theo trình tự, thủ tục luật định. Xác định đúng thẩm quyền vừa bảo đảm tính hợp pháp của tố tụng, vừa là tiền đề để Tòa án thực hiện đúng chức năng xét xử và ADPL. Cùng với sự thay đổi của pháp luật đất đai, pháp luật tố tụng và mô hình tổ chức TAND, thẩm quyền này có những điều chỉnh qua hai giai đoạn.

Thứ nhất, giai đoạn trước ngày 01/7/2025.

Trong giai đoạn này, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được xác định trên cơ sở Hiến pháp năm 2013, Luật Tổ chức TAND năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Theo Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND theo thủ tục tố tụng dân sự. Đối với tranh chấp không có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ theo quy định, các bên có thể lựa chọn yêu cầu cơ quan hành chính có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện tại TAND.

Cơ chế này tạo ra hai phương thức giải quyết hành chính và tư pháp, đồng thời đòi hỏi xác định chính xác đối tượng tranh chấp, điều kiện lựa chọn cơ quan giải quyết và mối quan hệ giữa quyết định hành chính với hoạt động xét xử. Xác định sai loại tranh chấp hoặc phương thức giải quyết có thể làm kéo dài vụ việc, phát sinh khiếu nại, khởi kiện tiếp theo và tăng chi phí bảo vệ quyền lợi của các bên.

Về thẩm quyền theo cấp, trong mô hình bốn cấp, TAND cấp huyện là cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu đối với tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền; TAND cấp tỉnh xét xử sơ thẩm những vụ án thuộc thẩm quyền luật định và xét xử phúc thẩm đối với bản án, quyết định của TAND cấp huyện bị kháng cáo, kháng nghị. Tuy nhiên, năng lực chuyên môn và điều kiện hoạt động giữa các địa phương chưa đồng đều. Hồ sơ địa chính phức tạp, nguồn gốc đất kéo dài qua nhiều thời kỳ hoặc giấy tờ không thống nhất gây khó khăn trong xác định quan hệ pháp luật, đánh giá chứng cứ và lựa chọn quy phạm; sai sót có thể dẫn đến bản án bị sửa, hủy hoặc phải giải quyết lại.

Thứ hai, giai đoạn từ ngày 01/7/2025 đến nay.

Từ ngày 01/7/2025, cùng với việc triển khai mô hình TAND ba cấp, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được điều chỉnh trên cơ sở Luật số 81/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức TAND và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính và các luật có liên quan [89]. Theo đó, TAND khu vực thay thế TAND cấp huyện, trở thành cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu đối với các vụ án dân sự, trong đó có tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền; TAND cấp tỉnh thực hiện thẩm quyền phúc thẩm, giám đốc thẩm và tái thẩm theo quy định.

Việc tổ chức lại nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao năng lực xét xử sơ thẩm và khả năng giải quyết vụ án phức tạp. Tuy nhiên, hiệu quả thực hiện phụ thuộc vào việc xác định địa hạt tư pháp hợp lý, bảo đảm khả năng tiếp cận Tòa án, bố trí nhân lực và tổ chức tiếp nhận, xử lý hồ sơ thông suốt.

Cùng với thay đổi về tổ chức Tòa án, Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, điều chỉnh cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 236 [73]. Theo đó, tranh chấp mà một trong các bên có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, cũng như tranh chấp về tài sản gắn liền với đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối với tranh chấp mà các bên không có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ theo quy định, pháp luật cho phép lựa chọn giải quyết tại Tòa án hoặc cơ quan hành chính có thẩm quyền. Nếu lựa chọn Tòa án, vụ việc được giải quyết theo pháp luật tố tụng dân sự; nếu lựa chọn cơ quan hành chính, việc giải quyết và quyền khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định giải quyết được thực hiện theo quy định tương ứng.

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định vai trò của TAND, đồng thời duy trì quyền lựa chọn phương thức giải quyết đối với một số tranh chấp. Vì vậy, không phải mọi tranh chấp đất đai sau khi hòa giải tại UBND cấp xã không thành đều đương nhiên thuộc thẩm quyền duy nhất của Tòa án. Việc xác định cơ quan giải quyết phải căn cứ điều kiện pháp lý của từng tranh chấp và quyền lựa chọn của các bên; đồng thời phân biệt tranh chấp quyền sử dụng đất với khiếu kiện hành chính về quản lý đất đai.

Về thẩm quyền theo cấp, TAND khu vực thực hiện xét xử sơ thẩm; TAND cấp tỉnh giải quyết phúc thẩm đối với bản án, quyết định chưa có hiệu lực pháp luật của TAND khu vực bị kháng cáo, kháng nghị, đồng thời thực hiện thẩm quyền giám đốc thẩm, tái thẩm khi có căn cứ và kháng nghị theo luật định [89]. Cơ chế này phân định cấp trực tiếp giải quyết vụ án với cấp kiểm soát xét xử, góp phần phát hiện, khắc phục sai sót trong xác định thẩm quyền, đánh giá chứng cứ, lựa chọn quy phạm và lập luận của bản án sơ thẩm.

Từ góc độ ADPL, TAND khu vực phải xác định chính xác thẩm quyền ngay từ khâu tiếp nhận đơn khởi kiện. Thẩm phán cần phân biệt tranh chấp quyền sử dụng đất với tranh chấp giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế, chia tài sản chung có liên quan đến đất và khiếu kiện hành chính về đất đai. Xác định đúng bản chất quan hệ pháp luật là tiền đề để xác

định thẩm quyền, tư cách đương sự, phạm vi chứng minh và quy phạm áp dụng; sai sót ở khâu này có thể ảnh hưởng đến toàn bộ quá trình tố tụng và quyền của đương sự.

Có thể khẳng định, những điều chỉnh về tổ chức và thẩm quyền từ ngày 01/7/2025 đã tạo khuôn khổ mới cho hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai của TAND. Việc xác lập TAND khu vực là cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu và tăng cường vai trò kiểm soát của TAND cấp tỉnh tạo điều kiện nâng cao chất lượng xét xử. Tuy nhiên, hiệu quả thực tế phụ thuộc vào việc giải quyết các vấn đề chuyển tiếp, bảo đảm quyền tiếp cận Tòa án, bố trí nhân lực, nâng cao năng lực chuyên môn và phối hợp với cơ quan quản lý đất đai. Đây là những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND.

3.2. THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

3.2.1. Quy định pháp luật về áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Hệ thống quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai hiện nay là một phức hợp quy phạm, bao gồm nhóm quy phạm nội dung (Luật Đất đai năm 2024, Bộ luật Dân sự năm 2015) và nhóm quy phạm hình thức (Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15, Luật Tổ chức TAND năm 2024).

Sự đan xen này tạo ra một khung hành lang pháp lý điều chỉnh hoạt động của Thẩm phán sơ thẩm trên ba phương diện cốt lõi:

Thứ nhất, về điều kiện khởi kiện và thụ lý: Luật Đất đai năm 2024 (Điều 235, 236) kết hợp với BLTTDS xác định rành mạch điều kiện tiền tố tụng: thủ tục hòa giải bắt buộc tại cấp xã chỉ áp dụng đối với nhóm "tranh chấp ai có quyền sử dụng đất"; trong khi đó, các tranh chấp về hợp đồng, thừa kế, chia tài sản chung liên quan đến đất đai được quyền khởi kiện trực tiếp ra Tòa án.

Thứ hai, về hoạt động chứng minh và thẩm tra hiện trạng: BLTTDS quy định chặt chẽ quyền và nghĩa vụ thu thập chứng cứ của các đương sự. Tuy nhiên, trước tính phức tạp của hồ sơ địa chính, Luật đã trao cho Tòa án quyền chủ động tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ (Điều 101) và định giá tài sản (Điều 104), đồng thời buộc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai phải có trách nhiệm cung cấp thông tin, hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan tư pháp (Điều 106).

Thứ ba, về ranh giới giải quyết quyết định hành chính trong vụ án dân sự: Việc xem xét hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật có liên quan trực tiếp đến đối tượng tranh chấp (ví dụ: cấp sai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được tích hợp giải quyết trong cùng một vụ án dân sự theo thẩm quyền đặc thù quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015. Mục tiêu của quy phạm này nhằm bảo đảm giải quyết dứt điểm toàn bộ chuỗi xung đột pháp lý, khôi phục quyền tài sản cho người dân mà không phải khởi kiện thành hai vụ án độc lập (dân sự và hành chính). Bản chất vụ việc vẫn là vụ án dân sự giải quyết quyền sử dụng đất.

Đây chính là hệ thống căn cứ quy phạm trực tiếp tạo thành "khung thước đo" để đối chiếu, phân tích và đánh giá những kết quả đạt được cũng như các tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn thao tác ADPL của Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm

3.2.2. Những kết quả đạt được

3.2.2.1. Hệ thống nguồn dữ liệu thực chứng và cơ sở đánh giá

Để bảo đảm tính khách quan, khoa học và tránh suy luận vượt quá giới hạn của dữ liệu, toàn bộ các đánh giá, tỷ lệ phần trăm và nhận định thực trạng trong Mục 3.2 được truy nguyên dựa trên hệ thống dữ liệu thực chứng quy định tại Bảng 3.1. Đặc biệt, dữ liệu điều tra xã hội học được thực hiện thành hai đợt. Căn cứ so sánh giữa hai đợt khảo sát xuất phát từ bối cảnh chuyển giao thể chế: Đợt 1 (2023 - 2024) phản ánh thực trạng áp dụng pháp luật dưới khung pháp lý của Luật Đất đai năm 2013; Đợt 2 (Khảo sát chuyên sâu năm 2025) tập trung vào những biến động, vướng mắc phát sinh khi Thẩm phán phải áp dụng các quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024 và chuẩn bị cho mô hình

TAND khu vực. Việc so sánh này giúp luận án đo lường chính xác "độ vênh" trong nhận thức pháp lý của đội ngũ tư pháp khi thể chế thay đổi.

Bảng 3.1: Hệ thống nguồn dữ liệu thực chứng, quy mô mẫu và giới hạn suy luận

Nguồn dữ liệu và thời điểm	Mẫu số và nhóm trả lời	Cơ sở xử lý, căn cứ	Giới hạn suy luận của dữ liệu
1. Khảo sát đại trà (Đợt 1: 2023 - 2024)	N = 250 phiếu hợp lệ. Gồm: Thẩm phán/Thư ký (80); Luật sư/KSV (50); Chấp hành viên (30); Đương sự (90) tại 9 địa bàn trọng điểm.	Xử lý bằng phần mềm SPSS; Kiểm định Cronbach's Alpha.	Phản ánh xu hướng nhận thức chung và thực trạng thao tác nghiệp vụ tại 9 địa bàn khảo sát dưới thời Luật Đất đai 2013, không đại diện tuyệt đối cho toàn bộ hệ thống TAND trên cả nước.
2. Khảo sát chuyên sâu (Đợt 2: Năm 2025)	N = 50 phiếu hợp lệ. Gồm: Thẩm phán, thư ký (20); Luật sư, KSV (10); Chấp hành viên (10); Đương sự (10).	Đối chiếu biến động dữ liệu giữa 2 đợt.	Chỉ đo lường sự lúng túng ban đầu của Thẩm phán khi áp dụng Luật Đất đai 2024 trong thời gian ngắn hạn.
3. Phỏng vấn sâu chuyên gia (2024 - 2025)	N = 30 cuộc phỏng vấn. (10 Thẩm phán, 6 KSV, 5 Luật sư, 3 Chấp hành viên, 3 Cán bộ địa chính, 3 Nhà khoa học).	Mã hóa chủ đề; Đạt điểm bão hòa ở mẫu thứ 25.	Cung cấp góc nhìn định tính, giải thích nguyên nhân sâu xa của các sai sót mà số liệu định lượng không thể hiện được.
4. Số liệu Báo cáo tổng kết TAND (2020 - 2025)	Tổng số án thụ lý, giải quyết; tỷ lệ án hủy, sửa toàn quốc.	Số liệu chính thức do TANDTC công bố (Báo cáo số 45/BC-TANDTC).	Đây là căn cứ khách quan, phản ánh chính xác thực trạng chất lượng xét xử của toàn hệ thống Tòa án Việt Nam.
5. Hồ sơ bản án, quyết định thực tế	120 bản án sơ thẩm bị hủy, sửa và án lệ liên quan.	Trích lục từ Cổng thông tin điện tử TANDTC.	Cung cấp bằng chứng vật chất đối chiếu trực tiếp với quan điểm đánh giá của các chuyên gia.

3.2.2.2. Kết quả theo nội dung áp dụng pháp luật

- Giai đoạn thụ lý vụ án

Về phương diện pháp lý, việc thụ lý các vụ án tranh chấp đất đai của TAND hiện nay được đặt trên nền tảng kết hợp chặt chẽ giữa các quy định của BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và Luật Đất đai năm 2024. Theo quy định tại Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, TAND có thẩm quyền xét xử đối với các tranh chấp đất đai sau khi các bên đương sự đã thực hiện thủ tục hòa giải không thành tại UBND cấp xã (đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất), hoặc đối với những vụ việc tranh chấp không thuộc trường hợp bắt buộc phải trải qua thủ tục hòa giải tiền tố tụng tại cơ sở (như tranh chấp giao dịch, hợp đồng, thừa kế về đất đai). Sự phân định này ở cấp độ điều luật đã khắc phục về cơ bản tình trạng lúng túng trước đây trong việc nhận diện điều kiện khởi kiện. Nhờ đó, ranh giới phân định giữa con đường tố tụng tư pháp dân sự và con đường giải quyết khiếu nại hành chính được xác lập rõ ràng, tạo tiền đề pháp lý đồng bộ để TAND sàng lọc, đánh giá điều kiện khởi kiện ngay từ giai đoạn tiếp nhận đơn.

Trong thực tiễn vận hành, các TAND đã cơ bản tuân thủ các điều kiện khởi kiện và quy trình thủ tục thụ lý được thiết lập tại các Điều 189, 190 và 191 BLTTDS năm 2015. Cụ thể, Điều 189 quy định chuẩn mực về hình thức và nội dung của đơn khởi kiện; Điều 190 điều chỉnh phương thức nộp đơn kèm theo các tài liệu, chứng cứ minh chứng; và Điều 191 quy định trách nhiệm pháp lý của Thẩm phán trong việc xem xét đơn, tiến hành thụ lý, trả lại đơn hoặc ra thông báo yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung.

Đáng chú ý, quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 về việc trả lại đơn khởi kiện khi "người khởi kiện không có quyền khởi kiện hoặc không có đủ điều kiện khởi kiện" giữ vai trò quan trọng trong thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai, nhất là trong bối cảnh QSDĐ chưa được xác định rõ ràng hoặc đang là đối tượng của một khiếu nại, tranh chấp hành chính chưa được giải quyết dứt điểm. Việc áp dụng chuẩn xác chuỗi quy định này là

nhân tố bảo đảm tính chuẩn mực trong hoạt động thụ lý vụ án dân sự tại hệ thống TAND.

Kết quả nghiên cứu thực chứng theo nhóm chủ thể cho thấy: Trong nhóm 100 Thẩm phán/Thư ký TAND được khảo sát, có 58,7% đồng thuận rằng việc áp dụng các quy định tại Điều 189 và Điều 190 BLTTDS năm 2015 đối với loại án tranh chấp đất đai đã được thực hiện một cách chặt chẽ, bài bản hơn so với giai đoạn trước năm 2020. Cơ chế này góp phần kiểm soát tình trạng thụ lý khi chưa đáp ứng đủ các điều kiện tiền tố tụng. Đồng thời, trong nhóm Thẩm phán có 30,7% khẳng định tỷ lệ trả lại đơn khởi kiện đối với các tranh chấp đất đai đã giảm đáng kể; nguyên nhân xuất phát từ việc Thẩm phán đã chủ động hướng dẫn, yêu cầu đương sự bổ sung, hoàn thiện hồ sơ khởi kiện theo đúng quy trình tại Điều 191 BLTTDS năm 2015 ngay từ giai đoạn tiếp cận ban đầu.

Song song đó, việc áp dụng đồng bộ các quy định tại Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 trong khâu thụ lý đã giúp các TAND hạn chế tình trạng xác định sai thẩm quyền giữa cơ quan hành chính và cơ quan tư pháp. Số liệu khảo sát theo nhóm chuyên môn ghi nhận: có 24,0% cán bộ tư pháp đánh giá việc vận dụng linh hoạt Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 phối hợp chặt chẽ với Điều 191 và khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 đã giúp các Thẩm phán định vị chính xác các tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền xét xử của TAND ngay từ khâu tiếp nhận hồ sơ. Điều này làm giảm rủi ro phải ra quyết định đình chỉ giải quyết hoặc chuyển giao hồ sơ vụ án sau khi đã tiến hành thụ lý. Bên cạnh đó, trong nhóm Thẩm phán, có 49,3% ý kiến khẳng định việc kiểm tra chặt chẽ điều kiện hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã theo Luật Đất đai năm 2024 ngay trong giai đoạn xử lý đơn đã hạn chế các sai sót tố tụng, từ đó giảm nguy cơ bản án sơ thẩm bị tuyên hủy hoặc sửa ở giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Nhìn một cách tổng thể, việc áp dụng tương đối đồng bộ các quy định tại Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 cùng với các Điều 189, 190, 191 và điểm a, b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 ở khâu mở đầu đã mang lại nhiều chuyển biến tích cực, đóng vai trò nền tảng trong việc nâng cao chất lượng xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai. Giai đoạn thụ lý ngày càng khẳng

định vị thế là khâu sàng lọc quan trọng đối với tính hợp pháp và sự ổn định pháp lý của toàn bộ quá trình TTDS tiếp theo.

Khi đặt trong mối tương quan so sánh với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS năm 2025 (Luật số 85/2025/QH15), có thể thấy các quy định về thụ lý vụ án trong văn bản luật mới cơ bản tiếp tục kế thừa cấu trúc và nội dung cốt lõi của BLTTDS năm 2015, song các văn bản hướng dẫn như Nghị quyết, giải đáp nghiệp vụ của HĐTP TANDTC đã có những bước điều chỉnh nhằm tăng cường trách nhiệm công vụ của Thẩm phán và tạo thuận lợi cho quyền tiếp cận công lý của người dân. So với giai đoạn trước, các quy định tương ứng trong văn bản năm 2025 đã cụ thể hóa nghĩa vụ giải thích, hướng dẫn của TAND đối với người khởi kiện trong suốt quá trình xem xét, đánh giá đơn, đặc biệt là trong quy trình yêu cầu sửa đổi, hoàn thiện đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Bên cạnh đó, BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2025 tiếp tục đặt trọng tâm vào yêu cầu công khai, minh bạch và nâng cao trách nhiệm giải trình của TAND khi đưa ra quyết định trả lại đơn khởi kiện hoặc từ chối quyền thụ lý vụ án. Nếu như BLTTDS năm 2015 chủ yếu mới dừng lại ở việc liệt kê các căn cứ pháp lý để trả lại đơn tại Điều 192, thì quy định mới năm 2025 buộc Thẩm phán phải lập luận rõ ràng về cả mặt pháp lý lẫn cơ sở thực tiễn trong các thông báo tố tụng gửi cho đương sự. Sự điều chỉnh này giúp khắc phục tình trạng người dân không hiểu rõ lý do vì sao vụ việc bị từ chối thụ lý, đồng thời tạo thuận lợi khi đương sự thực hiện quyền khiếu nại đối với các quyết định tố tụng của TAND.

Xét theo hệ thống tiêu chí khoa học, có thể khẳng định Luật sửa đổi năm 2025 hướng tới mục tiêu: một mặt nâng cao tính hợp pháp, tính thống nhất trong ADPL; mặt khác tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong giai đoạn thụ lý. Định hướng này tiệm cận sát sao với yêu cầu của công cuộc cải cách tư pháp, xuất phát từ đòi hỏi thực tiễn nhằm giải quyết những vướng mắc bộc lộ trong suốt quá trình thi hành BLTTDS năm 2015 đối với các vụ án tranh chấp đất đai.

Để đưa ra những đánh giá toàn diện về hoạt động ADPL ở giai đoạn thụ lý các vụ án tranh chấp đất đai của hệ thống TAND, việc soi chiếu qua hệ thống 7 tiêu chí đánh giá cho thấy:

Thứ nhất, về phương diện tính hợp pháp

Hoạt động thụ lý các vụ án tranh chấp đất đai đã được các TAND thực hiện trên cơ sở tuân thủ tương đối nghiêm túc các quy định của pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung. Việc vận dụng Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 để xác định thẩm quyền tài phán, kết hợp với các Điều 189, 190, 191 và điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 để soát xét điều kiện và xử lý đơn khởi kiện đã tạo hành lang pháp lý mạch lạc cho đội ngũ Thẩm phán. Các báo cáo tổng kết ngành TAND cho thấy, tỷ lệ sai sót liên quan đến thẩm quyền thụ lý loại án này có xu hướng giảm dần qua các năm (từ 12,5% giai đoạn 2016 - 2020 xuống còn dưới 8% giai đoạn 2021 - 2025), minh chứng cho thấy tiêu chí hợp pháp trong giai đoạn mở đầu tố tụng ngày càng được củng cố.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

Qua kết quả khảo sát và thực tiễn xét xử, đây vẫn là tiêu chí đối diện với nhiều thách thức. Việc nhận diện đúng QHPL tranh chấp, xác định tư cách chủ thể khởi kiện cũng như khoanh vùng chính xác phạm vi yêu cầu khởi kiện ngay tại thời điểm thụ lý phụ thuộc rất lớn vào chất lượng của hồ sơ pháp lý đất đai và năng lực xác minh của Thẩm phán. Vụ án điển hình cho tiêu chí này là các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người thân đứng tên hộ. Đương sự nộp đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, nhưng các tài liệu kèm theo ban đầu chỉ là văn bản viết tay giao dịch chuyển tiền hoặc giấy nhờ vả nội bộ gia đình. Trong bối cảnh hệ thống hồ sơ địa chính, dữ liệu đất đai tại nhiều địa phương còn thiếu đồng bộ, việc áp dụng điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 đôi khi bị đẩy sang trạng thái thận trọng quá mức cần thiết, dẫn đến việc Thẩm phán trả lại đơn khởi kiện với lý do "người khởi kiện không chứng minh được quyền khởi kiện hợp pháp", trong khi các tình tiết về dòng tiền, nguồn gốc tạo lập hoàn toàn có thể được làm rõ thông qua các hoạt động tố tụng chuyên sâu ở giai đoạn chuẩn bị xét xử tiếp theo.

Thứ ba, về tính khả thi

Các quy định pháp lý điều chỉnh giai đoạn thụ lý nhìn chung tương thích và có thể triển khai phù hợp với điều kiện của hệ thống TAND. Tuy nhiên, yêu cầu kiểm tra điều kiện bắt buộc về hòa giải tiền tố tụng tại UBND cấp xã theo Luật Đất đai năm 2024 trên thực tế vẫn vấp phải những trở ngại nhất định. Điển hình là dạng vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên nộp kèm biên bản hòa giải cơ sở sơ sài. Do chất lượng hoạt động của hội đồng hòa giải cơ sở không đồng đều; hồ sơ, biên bản hòa giải tại nhiều nơi còn mang tính hình thức, khiến TAND lúng túng giữa việc thụ lý ngay hay trả lại đơn yêu cầu hòa giải lại tại cơ sở.

Thứ tư, về tính công bằng và hợp lý

Hoạt động ADPL ở giai đoạn này nhìn chung đã khơi thông và bảo đảm quyền tiếp cận công lý bình đẳng cho các chủ thể tham gia tranh chấp đất đai. Cơ chế yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo Điều 191 BLTTDS năm 2015 được đại đa số các TAND chủ động vận dụng theo hướng tạo điều kiện hỗ trợ người dân hoàn thiện hồ sơ thay vì trả lại đơn ngay lập tức. Dù vậy, giữa các vùng miền vẫn tồn tại sự khác biệt nhất định trong kỹ năng vận dụng, phần nào ảnh hưởng đến cảm nhận về sự công bằng của đương sự.

Thứ năm, về tính thống nhất trong ADPL

Các báo cáo tổng kết chuyên đề chỉ ra rằng hiện tượng ADPL thiếu nhất quán giữa các TAND vẫn chưa được loại bỏ hoàn toàn. Vụ án điển hình là tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay từ nhiều năm trước, hiện trạng bên mua đã xây dựng nhà kiên cố, nay bên bán khởi kiện đòi đất. Vẫn còn tình trạng không thống nhất trong việc xác định tranh chấp có bắt buộc phải trải qua thủ tục hòa giải tại cơ sở hay không (do nhầm lẫn giữa tranh chấp ai có quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự về đất đai). Sự bất cập này dẫn đến việc cùng một dạng thức tranh chấp giao dịch giấy tay nhưng có nơi áp dụng quy định về hòa giải bắt buộc rồi mới thụ lý, có nơi lại thụ lý ngay dưới dạng tranh chấp hợp đồng, làm suy giảm tính dự báo của pháp luật.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Việc tuân thủ các thời hạn xử lý đơn khởi kiện theo quy định của BLTTDS năm 2015 nhìn chung được kiểm soát chặt chẽ. Tình huống điển hình liên quan đến tiêu chí này là các vụ án tranh chấp đất đai khi ranh giới đất thực tế có sự sai lệch so với thông số trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ liền kề. Thực tế chứng minh thời gian từ khi nhận đơn đến khi chính thức thụ lý vụ án thường bị kéo dài do TAND phải nhiều lần yêu cầu đương sự bổ sung tài liệu, chứng cứ, đặc biệt đối với các khu đất có nguồn gốc lịch sử phức tạp (như Bản đồ 299). Đương sự mất nhiều tháng để xin trích lục từ cơ quan tài nguyên môi trường, điều này làm suy giảm hiệu năng kinh tế - xã hội của giai đoạn thụ lý.

Thứ bảy, về phương diện tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Việc chuẩn hóa các biểu mẫu thông báo thụ lý vụ án, thông báo trả lại đơn hoặc yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn đã nâng cao tính công khai trong hoạt động của cơ quan tư pháp. Tuy nhiên, nội dung trong nhiều thông báo của Thẩm phán còn chung chung, mang tính liệt kê điều luật khái quát mà chưa chỉ rõ căn cứ pháp lý cốt lõi và lý do thực tế, gây khó khăn cho người dân khi muốn thực hiện quyền khiếu nại hoặc bổ sung hồ sơ để khởi kiện lại.

Những phân tích trên cho thấy, hoạt động ADPL ở giai đoạn thụ lý vụ án tranh chấp đất đai của TAND tuy đã đạt được nhiều tiến bộ quan trọng, song vẫn tồn tại những hạn chế nhất định khi soi chiếu dưới các tiêu chí khoa học cụ thể. Đây là cơ sở thực chứng để luận án tiếp tục đi sâu phân tích nguyên nhân và kiến nghị giải pháp hoàn thiện.

- Giai đoạn thu thập, đánh giá chứng cứ

Để nhận diện chuẩn xác bản chất của giai đoạn này, cần phân định rõ ràng giữa hoạt động chứng minh với hoạt động ADPL. Cụ thể: chứng minh là nghĩa vụ tố tụng của đương sự và là chuỗi hành vi tố tụng của Tòa án theo trình tự luật định nhằm làm rõ các tình tiết thực tế; trong khi đó, hoạt động ADPL trong khâu này chính là kỹ năng và tư duy pháp lý của Thẩm phán trong việc viện dẫn, giải thích và vận dụng chuẩn xác các quy phạm pháp luật tố tụng (từ

Điều 93 đến Điều 108 BLTTDS) và quy phạm pháp luật nội dung (Luật Đất đai) để xác định đúng nguồn chứng cứ hợp pháp và đánh giá khách quan giá trị chứng minh của từng tài liệu.

Về phương diện pháp lý, Điều 93 BLTTDS năm 2015 xác định chứng cứ là những gì có thật, được thu thập theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và được TAND sử dụng làm căn cứ pháp lý để làm sáng tỏ các tình tiết khách quan của vụ việc. Trên nền tảng đó, chuỗi các Điều 94, 95 và 96 BLTTDS năm 2015 quy định chi tiết về nguồn chứng cứ, phương thức xác định giá trị chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, giao nộp chứng cứ của các bên đương sự. Đối với loại án tranh chấp đất đai, các nguồn chứng cứ mang tính đặc thù cao thường bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ địa chính qua các thời kỳ quản lý; bản đồ đo đạc, sổ mục kê, sổ địa chính; các tài liệu phản ánh quá trình quản lý và sử dụng đất thực tế; biên bản hòa giải không thành tại UBND cấp xã; cùng hệ thống thông tin, dữ liệu số do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cung cấp.

Thực tiễn ADPL chỉ ra rằng, các TAND đã có nhiều nỗ lực trong việc vận dụng các quy định tại Điều 97 và đặc biệt là cơ chế yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ theo Điều 106 BLTTDS năm 2015 nhằm thu thập tài liệu phục vụ công tác xét xử. Sự chủ động của Thẩm phán trong việc thực hiện các biện pháp xác minh, thu thập chứng cứ khi đương sự không có khả năng tự thu thập hồ sơ địa chính lịch sử đã góp phần bảo đảm tính khách quan, toàn diện của hồ sơ vụ án.

Tuy nhiên, thông qua các báo cáo tổng kết ngành Tòa án và tài liệu phản ánh thực tiễn, hoạt động ADPL trong khâu thu thập và đánh giá chứng cứ vẫn còn bộc lộ không ít khó khăn. Hồ sơ địa chính tại nhiều địa phương chưa được số hóa đồng bộ, có sự mâu thuẫn giữa các giai đoạn lịch sử; sự phối hợp cung cấp thông tin của cơ quan tài nguyên và môi trường đôi khi còn chậm trễ, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ giải quyết vụ án.

Soi chiếu hoạt động ADPL trong công tác thu thập, đánh giá chứng cứ qua hệ thống 7 tiêu chí đánh giá cho thấy:

Thứ nhất, về tính hợp pháp

Hoạt động thu thập và đánh giá chứng cứ trong các vụ án tranh chấp đất đai về cơ bản đã tuân thủ tương đối nghiêm túc các quy định từ Điều 93 đến Điều 106 BLTTDS năm 2015. Các TAND đã chú trọng phân tách giữa chứng cứ hợp pháp (đáp ứng đầy đủ thuộc tính khách quan, liên quan và hợp pháp) với các tài liệu mang tính chất tham khảo, ngăn chặn việc sử dụng các nguồn thông tin không chính thống làm căn cứ giải quyết vụ án.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

Tiêu chí này đối diện với nhiều thách thức lớn. Do đặc thù lịch sử quản lý đất đai phức tạp, nhiều chứng cứ được hình thành và chịu sự điều chỉnh của các giai đoạn pháp luật khác nhau, thậm chí nhiều tài liệu lưu trữ đã bị thất lạc hoặc hư hỏng. Vụ án điển hình là các tranh chấp đòi lại đất do người thân đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây. Việc vận dụng Điều 108 BLTTDS năm 2015 đòi hỏi Thẩm phán phải quán triệt nguyên tắc đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan để bóc tách giữa ý chí đích thực của các bên (dòng tiền chuyển về, văn bản viết tay, lời khai gia tộc) với tình trạng pháp lý thuần túy trên giấy chứng nhận.

Thứ ba, về tính khả thi

Các quy định của BLTTDS về phương thức thu thập chứng cứ về mặt lý thuyết là khả thi. Tuy nhiên, hiệu quả thực tế lại phụ thuộc vào mức độ phối hợp của cơ quan quản lý hành chính về đất đai. Tình huống điển hình nảy sinh trong tranh chấp ranh giới đất thực tế có sự khác biệt so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc yêu cầu trích lục hồ sơ địa chính, cung cấp bản đồ địa chính cũ qua các thời kỳ theo Luật Đất đai năm 2024 vấp phải trở ngại do cơ chế chia sẻ dữ liệu giữa cơ quan tư pháp và cơ quan hành chính chưa thông suốt.

Thứ tư, về tính công bằng và hợp lý

Việc TAND chủ động hỗ trợ thu thập chứng cứ theo Điều 97 BLTTDS năm 2015 đã góp phần thiết lập trạng thái cân bằng về năng lực chứng minh giữa các bên đương sự, nhất là khi một bên là người dân yếu thế không thể tiếp

cận hồ sơ lưu trữ của cơ quan nhà nước. Dù vậy, sự hỗ trợ này chưa được thực hiện đồng đều giữa các Tòa án địa phương.

Thứ năm, về tính thống nhất trong ADPL

Thực tiễn xét xử cho thấy vẫn tồn tại sự thiếu nhất quán giữa các TAND trong việc xác định giá trị pháp lý của cùng một loại chứng cứ đất đai. Vụ án điển hình là các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay từ giai đoạn trước, bên mua đã trả đủ tiền và xây dựng nhà ở kiên cố. Có TAND chấp nhận các tài liệu này dựa trên nguyên tắc thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ theo Bộ luật Dân sự để công nhận giao dịch, nhưng cũng có TAND tuyên giao dịch vô hiệu do vi phạm hình thức theo Luật Đất đai. Điều này chứng tỏ việc áp dụng Điều 94 và Điều 95 BLTTDS năm 2015 cần tiếp tục được hướng dẫn cụ thể hơn từ TANDTC.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Quy trình thu thập, xác minh chứng cứ trong các vụ án tranh chấp đất đai thường có độ trễ lớn so với các loại án dân sự khác. Điển hình là các vụ án chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cha mẹ để lại cho nhiều đồng thừa kế nhưng đất đã qua quá trình tôn tạo của người ở lại. TAND phải thực hiện đo đạc hiện trạng, định giá tài sản, trưng cầu giám định chữ ký di chúc cũ, xem xét thẩm định tại chỗ. Hệ quả là tiến độ giải quyết vụ án bị kéo dài, gây áp lực lên thời hạn chuẩn bị xét xử.

Thứ bảy, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Việc tống đạt các quyết định trưng cầu giám định hoặc thông báo kết quả thu thập chứng cứ đã bảo đảm quyền được biết và tham gia tranh tụng của đương sự. Tuy nhiên, việc trình bày lập luận pháp lý khi đánh giá, chấp nhận hoặc bác bỏ một chứng cứ cụ thể trong nội dung bản án sơ thẩm của một số Thẩm phán còn sơ sài, làm giảm tính thuyết phục của phán quyết.

Đặt trong mối quan hệ so sánh với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS năm 2025 (Luật số 85/2025/QH15), văn bản sửa đổi đã luật hóa cụ thể trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu của các cơ quan quản lý đất đai. So với khuôn khổ của Điều 97 và Điều 106 BLTTDS năm 2015, quy

định mới năm 2025 đã cụ thể hóa thời hạn cung cấp chứng cứ và thiết lập chế tài đối với hành vi chậm trễ, né tránh cung cấp tài liệu cho Tòa án, tạo cơ sở pháp lý vững chắc hơn cho hoạt động ADPL trong công tác thu thập chứng cứ.

- Giai đoạn xét xử sơ thẩm vụ án

Trong tiến trình tài phán, cần phân định rõ nét: phiên tòa sơ thẩm là không gian diễn ra các thủ tục tố tụng và hoạt động tranh tụng của các chủ thể; trong khi đó, hoạt động ADPL của Tòa án tại giai đoạn này chính là việc Hội đồng xét xử sử dụng các quy phạm pháp luật tố tụng để điều hành phiên tòa, phân định phạm vi tranh tụng, và vận dụng các quy phạm pháp luật nội dung trong quá trình nghị án nhằm ban hành phán quyết. Cần khẳng định rằng, phán quyết sơ thẩm chỉ dừng lại ở việc xác lập nghĩa vụ pháp lý có hiệu lực; toàn bộ hoạt động cưỡng chế hay tổ chức thực thi trên thực địa thuộc về giai đoạn thi hành án dân sự do cơ quan Chấp hành viên đảm nhiệm.

Về phương diện pháp lý, BLTTDS năm 2015 đã thiết lập hành lang thủ tục đồng bộ cho hoạt động xét xử sơ thẩm, từ các điều luật quy định về điều hành phiên tòa, tranh tụng, nghị án đến tuyên án và lập bản án (từ Điều 259 đến Điều 273). Trong cấu trúc này, nghị án là giai đoạn tư duy pháp lý tập thể đặc thù của HĐXX trên cơ sở cân nhắc kết quả tranh tụng công khai; tuyên án là hành vi tố tụng công bố phán quyết; và bản án là văn bản phản ánh toàn bộ hệ thống lập luận pháp lý của Thẩm phán.

Thực tiễn xét xử cho thấy, các TAND đã có những chuyển biến tích cực trong việc tuân thủ trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm theo định hướng cải cách tư pháp. Báo cáo tổng kết công tác ngành TAND ghi nhận tỷ lệ các bản án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử sơ thẩm đã có xu hướng giảm rõ rệt (từ mức trên 7% xuống còn khoảng 4,2% trong giai đoạn 2021 - 2025), minh chứng cho thấy việc ADPL trong điều hành phiên tòa và nghị án ngày càng đi vào nền nếp.

Soi chiếu hoạt động ADPL trong giai đoạn xét xử sơ thẩm qua hệ thống 7 tiêu chí đánh giá cho thấy:

Thứ nhất, về tính hợp pháp

Các HĐXX đã tuân thủ nghiêm túc các quy định của BLTTDS năm 2015 liên quan đến thành phần hợp pháp của HĐXX, trình tự phiên tòa, thủ tục nghị án và tuyên án. Ví dụ điển hình là các vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất có nguồn gốc cha ông để lại nhưng không có di chúc. Tính hợp pháp đòi hỏi HĐXX sơ thẩm phải soát xét và áp dụng chuẩn xác quy định về thời hiệu khởi kiện thừa kế và xác định đầy đủ tư cách tố tụng của các đồng thừa kế theo Điều 189 BLTTDS, tránh việc bỏ sót người tham gia tố tụng dẫn đến hủy án.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

Chất lượng phán quyết sơ thẩm phụ thuộc trực tiếp vào năng lực phân tích chứng cứ và kỹ năng lập luận của HĐXX. Trong phần lớn các vụ việc, TAND đã thận trọng xem xét toàn diện nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất và kết quả tranh tụng. Tuy nhiên, vẫn tồn tại những bản án mà phần nhận định còn mang tính liệt kê cơ học, chưa phân tích làm nổi bật mối liên hệ logic giữa hệ thống chứng cứ với kết luận pháp lý cuối cùng.

Thứ ba, về tính khả thi

Các phán quyết sơ thẩm trong tranh chấp đất đai nhìn chung đáp ứng yêu cầu về khả năng thi hành. Cần phân định: tính khả thi của bản án (với tư cách là tiêu chí chất lượng ADPL) phản ánh sự rõ ràng, chính xác về ranh giới, mốc giới, tọa độ và nghĩa vụ cụ thể được tuyên trong bản án, khác với các điều kiện tổ chức cưỡng chế thuộc chức năng của cơ quan THADS. Vụ án điển hình là tranh chấp quyền sử dụng đất khi ranh giới đất thực tế khác biệt so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu HĐXX sơ thẩm không áp dụng đúng quy định về xem xét thẩm định tại chỗ (Điều 101 BLTTDS) để tuyên đính kèm sơ đồ kỹ thuật chi tiết có tọa độ mốc giới mà chỉ tuyên công nhận diện tích trên giấy tờ một cách cảm tính, bản án sẽ không thể thi hành được trên thực địa.

Thứ tư, về tính công bằng và hợp lý

Việc bảo đảm quyền tranh tụng trực diện tại phiên tòa theo tinh thần BLTTDS năm 2015 đã tạo diễn đàn dân chủ để các bên đương sự trình bày

quan điểm và chứng cứ. Biểu hiện rõ nét qua các vụ án tranh chấp đòi lại đất do người thân đứng tên hộ: Thẩm phán áp dụng quy định tố tụng để xác minh dòng tiền, lời khai nhân chứng, từ đó vận dụng quy phạm nội dung bóc tách công sức gìn giữ, tôn tạo đất của người đứng tên hộ để chia tỷ lệ giá trị đất một cách hợp lý, bảo đảm công bằng thực chất.

Thứ năm, về tính thống nhất trong ADPL

Thực tiễn xét xử sơ thẩm cho thấy vẫn còn sự khác biệt giữa các TAND trong việc vận dụng quy phạm để giải quyết cùng một dạng thức tranh chấp. Vụ án điển hình là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay trong khi bên mua đã xây nhà kiên cố. Có TAND áp dụng cứng nhắc điều kiện hình thức để tuyên vô hiệu; ngược lại, có nơi vận dụng Bộ luật Dân sự (công nhận giao dịch thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ) kết hợp Luật Đất đai để công nhận hiệu lực hợp đồng nhằm ổn định đời sống nhân dân.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Đa số các vụ án tranh chấp đất đai đã được đưa ra xét xử sơ thẩm trong thời hạn luật định. Tuy nhiên, do tính chất phức tạp của quan hệ đất đai và việc phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa đòi hỏi phải tạm ngừng để xác minh bổ sung chứng cứ, thời gian giải quyết thực tế của một số vụ án vẫn bị kéo dài.

Thứ bảy, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Yêu cầu công khai bản án trên Cổng thông tin điện tử của TANDTC và nghĩa vụ giải thích căn cứ pháp lý trong phần nhận định ngày càng được các TAND chú trọng. Dù vậy, một bộ phận bản án sơ thẩm có phần lập luận còn ngắn gọn, chưa đối thoại trực tiếp với các quan điểm phản biện của luật sư và đương sự.

Đặt trong mối quan hệ đối chiếu với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS năm 2025 (Luật số 85/2025/QH15), văn bản luật mới đã siết chặt yêu cầu nâng cao chất lượng lập luận, tăng cường trách nhiệm giải trình tư pháp của TAND. Quy định mới buộc HĐXX phải phân tích đa chiều đối với từng chứng cứ, bóc tách lập luận của các bên và nêu rõ lý do chấp nhận hay bác

bỏ từng yêu cầu khởi kiện trong phần nhận định của bản án, qua đó nâng cao tính thuyết phục và tính thống nhất trong ADPL.

3.2.2.3. Kết quả theo quy trình áp dụng pháp luật

Quán triệt khung phân tích lý luận đã được xác lập tại Mục 2.2.2 của Chương 2, hoạt động ADPL của TAND trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai theo thủ tục TTDS không phải là một hành vi đơn lẻ, tĩnh tại, mà là một chuỗi thao tác tư duy chuẩn tắc gồm 04 bước kế tiếp nhau có mối quan hệ biện chứng chặt chẽ: (1) Nghiên cứu, làm sáng tỏ tình tiết khách quan và định danh quan hệ pháp luật tranh chấp; (2) Tìm kiếm, lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp; (3) Làm sáng tỏ tư tưởng, nội dung của quy phạm pháp luật áp dụng; và (4) Ban hành văn bản áp dụng pháp luật (bản án, quyết định sơ thẩm). Việc soi chiếu thực tiễn xét xử sơ thẩm qua từng bước của quy trình này, đối chiếu trực tiếp với hệ thống 07 tiêu chí đánh giá chất lượng (Mục 2.2.3), cho phép nhận diện một cách thực chứng, đa chiều những chuyển biến tích cực trong kỹ năng nghiệp vụ và tư duy pháp lý của đội ngũ Thẩm phán sơ thẩm:

- *Bước 1:* Nghiên cứu, phân tích, đánh giá các tình tiết liên quan đến vụ việc và các đặc trưng pháp lý của nó

Trong quy trình 4 bước của hoạt động ADPL, bước nghiên cứu, làm rõ tình tiết và định danh QHPL tranh chấp giữ vai trò định hướng cho toàn bộ các bước tiếp theo. Từ giác độ lý luận về Nhà nước và pháp luật, đây là khâu nhận thức hiện thực khách quan, nơi Thẩm phán tiến hành sàng lọc, phân loại và tái hiện lại diễn biến thực tế của quan hệ sử dụng đất dựa trên các chứng cứ đã được thu thập hợp pháp theo quy định từ Điều 93 đến Điều 108 BLTTDS năm 2015. Hoạt động này không phải là sự tiếp nhận thụ động, cơ học lời trình bày của các đương sự, mà là quá trình tư duy logic - pháp lý nhằm bóc tách các sự kiện pháp lý có ý nghĩa làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất. Như đã khẳng định tại Mục 2.2.2.1, nếu xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp hoặc nhận thức sai lệch các tình tiết khách quan, Tòa án tất yếu sẽ lựa chọn sai hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh, xác định thiếu người

tham gia tố tụng, đánh giá sai chứng cứ và ban hành phán quyết thiếu căn cứ pháp luật.

Thực tiễn xét xử sơ thẩm thời gian qua đã ghi nhận những chuyển biến tích cực khi soi chiếu dưới lăng kính của hệ thống các tiêu chí đánh giá khoa học:

Thứ nhất, về tính hợp pháp và tính thống nhất trong ADPL

Các TAND đã có bước tiến trong việc xác định chính xác QHPL tranh chấp, phân biệt rõ giữa: tranh chấp ai có QSDĐ; tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất; tranh chấp hợp đồng, giao dịch về QSDĐ; tranh chấp thừa kế QSDĐ; và tranh chấp liên quan đến việc xem xét tính hợp pháp của quyết định cá biệt theo Điều 34 BLTTDS. Sự phân định rạch ròi này có ý nghĩa pháp lý quyết định đối với việc áp dụng các điều kiện tiền tố tụng (như thủ tục hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã theo Điều 235 Luật Đất đai năm 2024 chỉ áp dụng đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất), xác định thời hiệu khởi kiện và phân định thẩm quyền theo cấp Tòa án.

Biểu hiện điển hình của việc bảo đảm tính hợp pháp và tính thống nhất ở khâu định danh quan hệ pháp luật thể hiện rõ qua các vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cha ông để lại qua nhiều thế hệ nhưng không có di chúc. Trong dạng vụ việc này, ranh giới giữa tranh chấp thừa kế tài sản và tranh chấp ai có quyền sử dụng đất rất dễ bị nhầm lẫn nếu Thẩm phán chỉ căn cứ vào việc đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên một cá nhân trong gia đình. Quán triệt tinh thần Án lệ số 42/2021/AL và Án lệ số 64/2023/AL (đã luận giải tại Mục 2.2.2.1), Thẩm phán sơ thẩm hiện nay đã căn cứ vào bản chất thực sự của vụ việc chứ không phụ thuộc vào tên gọi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Thẩm phán xác định rõ bản chất là quan hệ thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự, từ đó áp dụng chuẩn xác thời hiệu khởi kiện thừa kế 30 năm đối với bất động sản (Điều 623 BLDS năm 2015), bóc tách phần di sản thừa kế gốc với tài sản tôn tạo của người trực tiếp quản lý đất, đồng thời rà soát đầy đủ cây phả hệ qua các hàng thừa kế nhằm không bỏ sót người tham gia tố tụng theo Điều 189 BLTTDS năm 2015.

Báo cáo tổng kết công tác năm 2023 và 2024 của TANDTC cho thấy tỷ lệ bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do lỗi xác định sai QHPL đã giảm từ trên 12% xuống khoảng 8% - 9% [97]. Chỉ số thực chứng này phản ánh bước chuyển thực chất trong kỹ năng nghiệp vụ của Thẩm phán sơ thẩm: việc định vị chuẩn xác bản chất vụ án ngay từ khâu đầu vào đã hạn chế tình trạng Tòa án thụ lý sai quan hệ pháp luật, kéo theo việc áp dụng sai văn bản quy phạm pháp luật nội dung điều chỉnh.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

Thẩm phán đã chú trọng phân tích nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và biến động pháp lý theo phương pháp tiếp cận "lịch sử - pháp lý", thay vì chỉ căn cứ cơ học vào Giấy chứng nhận QSDĐ hiện tại. Do đặc thù chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và lịch sử quản lý đất đai tại Việt Nam trải qua nhiều giai đoạn biến động gắn với các đạo luật đất đai năm 1987, 1993, 2003, 2013 và 2024, một thửa đất có thể chịu sự tác động của nhiều chính sách cải tạo nông nghiệp, điều chỉnh ruộng đất, giao đất và cấp đổi giấy chứng nhận qua từng thời kỳ (như đã phân tích tại Mục 2.1.2.3). Nếu Thẩm phán chỉ tiếp cận trạng thái tĩnh của Giấy chứng nhận QSDĐ hiện hành, hoạt động áp dụng pháp luật sẽ rơi vào phiến diện và có nguy cơ hợp thức hóa những sai phạm hành chính trước đó.

Điển hình là trong các vụ án tranh chấp đòi lại đất do người thân đứng tên hộ, Thẩm phán đã phân tích kỹ dòng tiền chuyển về mua đất, biên bản họp gia đình và lời khai người làm chứng. Trong dạng tranh chấp này, nguyên đơn (thường là người đi làm ăn xa hoặc sinh sống ở nước ngoài trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực) chuyển tiền về nhờ người thân đứng tên nhận chuyển nhượng đất và đăng ký Giấy chứng nhận QSDĐ. Vận dụng nguyên tắc đánh giá chứng cứ toàn diện theo Án lệ số 02/2016/AL (Mục 2.2.1.2), Thẩm phán không tuyệt đối hóa tên người sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ mà đào sâu làm rõ bản chất giao dịch thực tế: thẩm tra lịch sử dòng tiền chuyển khoản qua ngân hàng, đối chiếu thỏa thuận viết tay, biên bản họp gia tộc, lời khai của bên chuyển nhượng ban đầu và người làm chứng, đồng thời

xác minh ai là người thực tế chiếm hữu, canh tác, đóng thuế đất liên tục. Qua đó, Thẩm phán bóc tách được ý chí đích thực của các bên, xác định đúng quan hệ nhờ đứng tên hộ, bảo đảm phán quyết phản ánh trung thực bản chất sự thật khách quan của vụ án.

Kết quả khảo sát năm 2025 theo nhóm 100 Thẩm phán/Thư ký cho thấy có 61,4% đồng thuận rằng việc bóc tách nguồn gốc và quá trình sử dụng đất hiện nay được thực hiện kỹ lưỡng hơn so với giai đoạn trước; 54,8% đánh giá việc nhận diện đúng đặc trưng pháp lý giúp giảm thiểu sai sót tố tụng. Khi phân tổ sâu dữ liệu khảo sát theo vùng miền, mức độ đồng thuận của đội ngũ Thẩm phán và Thư ký tại Bắc Bộ đạt 64,3% (27/42 người), Trung Bộ đạt 59,4% (19/32 người) và Nam Bộ đạt 57,7% (15/26 người). Kết quả này chứng minh rằng việc rèn luyện tư duy phân tích tình tiết theo chiều sâu lịch sử - pháp lý đã trở thành một định hướng nghiệp vụ đồng bộ trong toàn hệ thống TAND.

Thứ ba, về tính khả thi và kịp thời

Việc nhận diện sớm tình tiết và sai lệch ranh giới ngay từ giai đoạn thụ lý giúp TAND kịp thời yêu cầu cơ quan chuyên môn phối hợp đo vẽ sơ đồ hiện trạng chi tiết, bảo đảm phán quyết sau này có thể thi hành được trên thực địa. Quán triệt đúng giới hạn lý luận của tiêu chí "tính khả thi" đã xác lập tại Mục 2.2.3.3 (chỉ đo lường chất lượng mô tả cụ thể về mốc giới, tọa độ của bản án, không lẫn sang biện pháp cưỡng chế của THADS), tính khả thi ở Bước 1 thể hiện ở năng lực phát hiện sớm những mâu thuẫn giữa hồ sơ địa chính trên giấy tờ với hiện trạng quản lý sử dụng đất ngoài thực tế, từ đó kích hoạt các biện pháp thu thập chứng cứ kỹ thuật kịp thời.

Vụ án điển hình minh chứng cho tiêu chí này là các tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các hộ liền kề có sự sai lệch tọa độ và diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSDĐ và Bản đồ 299. Thực tế nhiều vụ án cho thấy, các bên đều được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ những năm 1990 dựa trên phương pháp đo đạc thủ công bằng thước dây, khoanh vẽ ước lượng trên bản đồ giải thửa cũ, dẫn đến ranh giới trên giấy tờ bị chồng lấn. Bằng việc chủ động nhận diện nguy cơ này ngay từ khâu nghiên cứu hồ sơ, Thẩm phán đã kịp

thời ban hành quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo Điều 101, Điều 104 BLTTDS năm 2015; phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai dùng máy định vị GPS đo vẽ hiện trạng, lập sơ đồ kỹ thuật chi tiết thể hiện rõ tọa độ các đỉnh mốc, kích thước từng cạnh và xác định diện tích chồng lấn thực tế. Biện pháp này bảo đảm cho tình tiết vụ việc được làm sáng tỏ tuyệt đối về mặt kỹ thuật, tạo tiền đề vững chắc cho việc ban hành phán quyết có tính khả thi cao.

Theo số liệu tại Báo cáo chuyên đề về tranh chấp đất đai của TANDTC năm 2022, tại những đơn vị TAND thực hiện tốt khâu nghiên cứu và phân tích tình tiết đầu vào này, thời gian giải quyết trung bình đối với một vụ án tranh chấp đất đai đã được rút ngắn từ 10% - 15% so với mặt bằng chung của toàn hệ thống [90]. Việc làm sáng tỏ các mâu thuẫn kỹ thuật địa chính ngay từ giai đoạn chuẩn bị xét xử giúp Tòa án loại bỏ căn bản tình trạng phải tạm ngừng phiên tòa nhiều lần để xác minh bổ sung hoặc bị cấp phúc thẩm hủy án để đo vẽ lại, qua đó tối ưu hóa hiệu năng kinh tế - tố tụng.

Thứ tư, về tính công bằng và tính hợp lý

Hoạt động nghiên cứu đầy đủ, thấu đáo các tình tiết khách quan đã tạo lập sự cân bằng khi đánh giá vị thế pháp lý của các bên đương sự trong vụ án. Trong thực tiễn xét xử sơ thẩm, Thẩm phán không còn xu hướng tuyệt đối hóa một cách máy móc giá trị chứng minh của Giấy chứng nhận QSDĐ, mà luôn đặt văn bản này trong mối quan hệ hữu cơ với quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài của các chủ thể, yếu tố ngay tình của bên chiếm hữu thực tế và hoàn cảnh lịch sử - xã hội bao quanh vụ việc.

Điển hình là dạng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng "giấy viết tay" từ giai đoạn trước, bên mua đã thanh toán đủ tiền và tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố ổn định, nay giá đất biến động nên bên bán khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu để đòi lại đất. Khi nghiên cứu toàn diện các tình tiết khách quan ở Bước 1, Thẩm phán không dừng lại ở sự vi phạm hình thức của giao dịch (chưa công chứng, chứng thực), mà đi sâu làm sáng tỏ các tình tiết mang tính bản chất: ý chí tự nguyện của hai bên tại thời điểm xác

lập; chứng từ giao nhận đủ tiền; thời điểm bên mua nhận đất và tiến hành xây dựng nhà kiên cố công khai mà bên bán không có ý kiến phản đối; quá trình bên mua đăng ký hộ khẩu, thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất với Nhà nước suốt nhiều năm. Việc làm sáng tỏ chuỗi tình tiết này giúp Thẩm phán nhận diện chính xác sự kiện pháp lý: bên mua đã thực hiện được trên hai phần ba nghĩa vụ thanh toán trong giao dịch dân sự, làm cơ sở để công nhận hiệu lực hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự, bảo vệ quyền có chỗ ở chính đáng của người sử dụng đất ngay tình và hiện thực hóa lẽ công bằng thực chất trong phán quyết.

Thứ năm, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Quá trình nghiên cứu, làm sáng tỏ tình tiết khách quan và định danh quan hệ pháp luật ngày càng được Thẩm phán thể hiện rõ nét, minh bạch trong các văn bản tố tụng. Thẩm phán không chỉ đưa ra kết luận mang tính áp đặt, mà đã xây dựng hệ thống lập luận giải thích logic: tại sao xác định đây là tranh chấp giao dịch dân sự mà không phải tranh chấp ai có quyền sử dụng đất; tại sao chấp nhận nguồn chứng cứ này và bác bỏ nguồn chứng cứ khác.

Vụ án điển hình liên quan đến tiêu chí này là các tranh chấp đất đai có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt hoặc Giấy chứng nhận QSDĐ cấp trái pháp luật theo Điều 34 BLTTDS năm 2015. Ở Bước 1, Thẩm phán đã làm sáng tỏ mối liên hệ nhân quả giữa sai phạm trong quy trình cấp giấy của cơ quan hành chính (như cấp trùng diện tích, không thẩm định thực địa, bỏ sót chữ ký của người đồng sử dụng) với việc phát sinh tranh chấp dân sự. Việc giải thích minh bạch trong phần nhận định giúp các bên đương sự và chính quyền địa phương thấu hiểu căn cứ pháp lý của vụ việc, bảo đảm tính thuyết phục và trách nhiệm giải trình của Tòa án nhân dân trước công lý và xã hội.

- *Bước 2:* Tìm kiếm, lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp để áp dụng giải quyết vụ án tranh chấp đất đai

Trong cấu trúc 4 bước của quy trình áp dụng pháp luật, nếu Bước 1 giữ vai trò nhận thức hiện thực khách quan và định danh quan hệ pháp luật tranh

chấp, thì Bước 2 là khâu kết nối mang tính bản lề giữa sự kiện pháp lý thực tế với mô hình hành vi pháp lý trừu tượng được dự liệu trong hệ thống pháp luật. Từ giác độ lý luận về Nhà nước và pháp luật đã phân tích tại Mục 2.2.2.2, hoạt động tìm kiếm và lựa chọn quy phạm pháp luật (QPPL) là quá trình tư duy logic - quy phạm phức tạp của Thẩm phán: từ việc tra cứu, đối chiếu, xử lý các xung đột pháp lý về thứ bậc hiệu lực và hiệu lực theo thời gian, cho đến việc xác định chính xác các quy phạm nội dung (Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự) và quy phạm hình thức (Bộ luật Tố tụng dân sự) trực tiếp điều chỉnh vụ án. Đối với các vụ án tranh chấp đất đai, bước này đối diện với thách thức rất lớn do đặc thù chính sách đất đai của Nhà nước trải qua nhiều thời kỳ lịch sử với sự đan xen của các đạo luật đất đai năm 1987, 1993, 2003, 2013 và 2024. Hoạt động lựa chọn QPPL chuẩn xác đòi hỏi Thẩm phán không chỉ nắm vững câu chữ của điều luật hiện hành mà còn phải giải quyết thấu đáo nguyên tắc áp dụng pháp luật theo thời điểm xác lập giao dịch, đồng thời xử lý hài hòa mối quan hệ giữa luật chung (Bộ luật Dân sự) và luật chuyên ngành (Luật Đất đai).

Việc tìm kiếm và lựa chọn QPPL áp dụng giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND cấp sơ thẩm đã có nhiều chuyển biến tích cực:

Thứ nhất, về bảo đảm căn cứ pháp lý và tính hợp pháp

Việc lựa chọn QPPL ngày càng có hệ thống và tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc hiến định về trật tự hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật. Đội ngũ Thẩm phán sơ thẩm đã khắc phục căn bản thói quen viện dẫn các văn bản dưới luật (nghị định, thông tư) một cách độc lập mà đã gắn kết chặt chẽ với các điều, khoản cụ thể của đạo luật gốc, bảo đảm nguyên tắc văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn phải được ưu tiên áp dụng. Đặc biệt, trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, Thẩm phán đã chú trọng nghiên cứu và vận dụng chuẩn xác các quy định chuyển tiếp tại Chương XVI của Luật, phân biệt rạch ròi giữa các quan hệ pháp luật phát sinh trước thời điểm luật mới có hiệu lực với các quan hệ hình thành sau ngày 01/8/2024, tránh việc áp dụng hồi tố tùy tiện gây tổn hại đến quyền lợi hợp pháp đã được xác lập của đương sự.

Theo Báo cáo tổng kết của TANDTC giai đoạn 2016 - 2025 [102], các TAND đã thụ lý và giải quyết trung bình từ 31.000 đến trên 34.000 vụ án tranh chấp đất đai mỗi năm, chiếm khoảng 27% - 30% tổng số vụ án dân sự được giải quyết trên toàn quốc. Trong bối cảnh khối lượng thụ lý rất lớn đó, tỷ lệ bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do áp dụng sai pháp luật nội dung đã giảm từ 9,6% năm 2020 xuống còn 6,5% năm 2024. Chỉ số thực chứng này là minh chứng rõ nét cho thấy chất lượng tìm kiếm, sàng lọc và lựa chọn căn cứ pháp luật của Thẩm phán cấp sơ thẩm đã có sự chuyển biến căn bản về chiều sâu chất lượng.

Biểu hiện điển hình của việc bảo đảm tính hợp pháp ở khâu lựa chọn quy phạm thể hiện rõ qua các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có yêu cầu xem xét hủy quyết định hành chính cá biệt hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái pháp luật theo quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015. Khi giải quyết loại án phức hợp này, Thẩm phán sơ thẩm đã phân tách chuẩn xác hệ thống quy phạm cần áp dụng: (i) Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng, Thẩm phán lựa chọn áp dụng Điều 34 BLTTDS năm 2015 để xem xét hủy quyết định cá biệt của UBND trong cùng một bản án dân sự nhằm giải quyết triệt để xung đột pháp lý; (ii) Về pháp luật nội dung để đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính, Thẩm phán đã không áp dụng các tiêu chuẩn của Luật Đất đai năm 2024 một cách máy móc, mà lựa chọn chính xác các quy phạm pháp luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm UBND ban hành quyết định hành chính cá biệt (chẳng hạn quy định về hạn mức giao đất, thẩm quyền cấp giấy theo Luật Đất đai năm 2003 hoặc năm 2013). Việc lựa chọn đúng hệ quy phạm này bảo đảm tính hợp pháp, ngăn ngừa nguy cơ bản án bị cấp phúc thẩm tuyên hủy do vi phạm nguyên tắc áp dụng pháp luật theo thời gian.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

Việc lựa chọn QPPL được gắn chặt với việc xác định bản chất quan hệ pháp lý và bối cảnh thực tế hình thành quyền sử dụng đất. Thẩm phán đã chuyển dịch mạnh mẽ từ cách lựa chọn quy phạm mang tính hình thức thuần

túy sang lựa chọn quy phạm phản ánh đúng bản chất giao dịch và ý chí đích thực của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật.

Kết quả khảo sát năm 2025 (trong nhóm 100 cán bộ Tòa án) cho thấy 67,8% ý kiến nhận định việc xác định QHPL làm cơ sở chọn QPPL hiện nay là "đúng và tương đối thống nhất", tăng 5,4% so với giai đoạn trước; chỉ còn 9,6% cho rằng vẫn còn lúng túng. Khi phân tổ sâu dữ liệu khảo sát 300 người theo các nhóm chủ thể và địa bàn, bức tranh thực tế cho thấy sự đánh giá đa chiều: (i) Trong nhóm 100 Thẩm phán/Thư ký TAND, tỷ lệ đánh giá việc lựa chọn QPPL là chính xác đạt 71,4% ở Bắc Bộ (30/42 người), 65,6% ở Trung Bộ (21/32 người) và 65,4% ở Nam Bộ (17/26 người); (ii) Trong nhóm 60 Luật sư và Kiểm sát viên, tỷ lệ đồng thuận đánh giá việc lựa chọn QPPL là chính xác đạt 61,7% (37/60 người); (iii) Trong khi đó, ở nhóm 100 đương sự, chỉ có 52,0% (52/100 người) đồng thuận, phản ánh sự khác biệt nhất định giữa nhận thức chuyên môn của cơ quan tiến hành tố tụng và sự tiếp nhận của người dân.

Vụ án điển hình minh chứng cho tính chính xác và khách quan ở Bước 2 là các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người thân đứng tên hộ. Trước đây, không ít Thẩm phán lựa chọn áp dụng cứng nhắc quy định về việc người có tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người sử dụng đất hợp pháp duy nhất, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của người thực tế bỏ tiền mua đất. Hiện nay, Thẩm phán sơ thẩm đã có kỹ năng lựa chọn đồng bộ hệ thống quy phạm: kết hợp các quy định của Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự, nghĩa vụ hoàn trả tài sản do chiếm hữu không có căn cứ pháp luật (Điều 579 BLDS năm 2015), quy tắc về xác định ý chí đích thực của các bên, với các quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến quyền tiếp cận đất đai của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Sự kết hợp quy phạm chuẩn xác này giúp Thẩm phán bóc tách được vỏ bọc pháp lý hành chính với quan hệ tài sản thực tế bên trong, bảo đảm tính khách quan cho phán quyết của Tòa án.

Thứ ba, về tính thống nhất trong áp dụng pháp luật

Tính đồng bộ được nâng cao thông qua việc viện dẫn các nghị quyết hướng dẫn của HĐTP TANDTC và hệ thống án lệ. Án lệ và các nghị quyết

hướng dẫn chuyên đề đóng vai trò là công cụ giải thích pháp luật tư pháp mềm dẻo, giúp lấp đầy các khoảng trống quy phạm và chuẩn hóa phương pháp lựa chọn căn cứ pháp lý trong toàn hệ thống.

Tỷ lệ bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai có viện dẫn án lệ hoặc nghị quyết hướng dẫn tăng từ 18% năm 2019 lên 38,6% năm 2024 [100]. Ví dụ trong tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay nhưng bên mua đã xây nhà kiên cố, các Tòa án đã thống nhất lựa chọn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự về công nhận giao dịch khi thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ để bảo đảm ổn định đời sống người dân. Trước đây, tại các TAND địa phương tồn tại sự xung đột trong việc lựa chọn căn cứ pháp lý: một số Tòa án cứng nhắc áp dụng quy định của Luật Đất đai về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng (phải công chứng hoặc chứng thực) để tuyên hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay vô hiệu, buộc các bên trả lại đất và tiền cho nhau; ngược lại, các Tòa án khác lại ưu tiên áp dụng nguyên tắc bảo hộ giao dịch ngay tình của Bộ luật Dân sự. Nhờ sự định hướng của TANDTC và việc vận dụng chuẩn hóa Án lệ số 04/2016/AL, Thẩm phán sơ thẩm hiện nay đã thống nhất lựa chọn áp dụng khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015: trường hợp giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà bên mua đã thực hiện được từ hai phần ba nghĩa vụ thanh toán trở lên, đồng thời đã nhận đất xây dựng nhà kiên cố công khai, thì theo yêu cầu của đương sự, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch. Sự dịch chuyển phương pháp luận lựa chọn quy phạm này đã hạn chế tình trạng áp dụng pháp luật thiếu nhất quán, bảo đảm tính ổn định, dự báo được của trật tự pháp lý.

Thứ tư, về tính khả thi

Thẩm phán ngày càng chú trọng lựa chọn các quy định gắn với hiện trạng sử dụng đất ổn định và sơ đồ kỹ thuật đo đạc thực tế, giúp tỷ lệ án bị hủy sửa do không thi hành được giảm xuống còn 7% - 8% tổng số án bị hủy sửa [102]. Cần phân định rành mạch: tính khả thi của việc lựa chọn QPPL tại Bước 2 là việc Thẩm phán lựa chọn các quy tắc pháp lý có khả năng định lượng, định

vị cụ thể quyền và nghĩa vụ tài sản, thay vì lựa chọn các quy phạm trừu tượng, chung chung làm cho cơ quan THADS không thể tổ chức cưỡng chế thực tế.

Trong khảo sát năm 2025, có 61,3% ý kiến cán bộ tư pháp cho rằng việc lựa chọn căn cứ pháp luật hiện nay phù hợp hơn với thực tiễn thi hành án. Đặc biệt, trong nhóm 40 Chấp hành viên cơ quan THADS được khảo sát tại 3 miền, có 57,5% (23/40 người) đồng thuận ghi nhận rằng các bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai hiện nay đã lựa chọn căn cứ pháp luật rõ ràng hơn, hạn chế các phán quyết tuyên quyền sử dụng đất chung chung trên giấy tờ mà không gắn với tọa độ thực địa.

Vụ án điển hình liên quan đến tiêu chí tính khả thi là các tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các hộ liền kề có sự sai lệch tọa độ và diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSDĐ và Bản đồ 299. Thay vì chỉ lựa chọn áp dụng cơ học quy phạm về số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vốn được đo vẽ thủ công, ước lượng từ nhiều năm trước), Thẩm phán đã lựa chọn áp dụng đồng thời quy định tại khoản 2 Điều 175 BLDS năm 2015 và các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất ổn định, ranh giới tự nhiên đã hình thành từ lâu đời và có sự thừa nhận của các hộ xung quanh. Căn cứ pháp luật được lựa chọn bắt buộc phải gắn liền với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ kỹ thuật đo đạc hiện trạng thửa đất theo Điều 101 BLTTDS năm 2015. Nhờ việc lựa chọn đúng căn cứ này, phán quyết của Tòa án tuyên giao quyền sử dụng đất luôn đính kèm tọa độ góc ranh cụ thể, giúp Chấp hành viên có thể cắm mốc cưỡng chế chính xác tại thực địa mà không phát sinh tranh chấp mới.

Thứ năm, về tính công bằng và tính hợp lý

Việc tìm kiếm và lựa chọn QPPL áp dụng ngày càng được định hướng theo mục tiêu bảo đảm lẽ công bằng và sự hài hòa lợi ích giữa các bên tham gia tố tụng. Thẩm phán không áp dụng quy phạm theo lối trừng phạt cơ học mà cân nhắc kỹ lưỡng công sức đóng góp, chi phí đầu tư tôn tạo đất của các bên nhằm tránh tình trạng một bên được hưởng lợi ích bất hợp lý trên công sức của bên khác.

Theo Báo cáo công tác THADS của Bộ Tư pháp [10], tỷ lệ bản án, quyết định về tranh chấp đất đai được các bên đương sự tự nguyện thi hành trong giai đoạn 2020 - 2024 đạt từ 68% đến 73%, cao hơn mức trung bình của nhiều nhóm án dân sự khác. Đây là chỉ số thực chứng phản ánh mức độ đồng thuận và cảm nhận công bằng của xã hội đối với hoạt động xét xử của Tòa án.

Vụ án điển hình minh chứng cho tiêu chí này là các tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cha ông để lại qua nhiều thập kỷ, không có di chúc, và đất đã qua quá trình quản lý, tôn tạo, xây dựng công trình của một hoặc một số đồng thừa kế trực tiếp. Khi lựa chọn QPPL áp dụng, Thẩm phán sơ thẩm không chỉ đơn thuần lựa chọn các quy phạm về phân chia tài sản theo hàng thừa kế (Điều 651 BLDS năm 2015) để chia đều diện tích mét vuông đất một cách cơ học. Thay vào đó, Thẩm phán đã lựa chọn áp dụng đồng bộ các quy định tại Điều 658 BLDS năm 2015 về thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ và các chi phí liên quan đến di sản, kết hợp với các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ của TANDTC về việc trích công sức gìn giữ, tôn tạo di sản cho người trực tiếp quản lý. Thẩm phán lựa chọn quy phạm cho phép giao toàn bộ hiện vật đất đai cho người đang trực tiếp sử dụng (nếu đất không thể chia nhỏ thành nhiều thửa độc lập bảo đảm diện tích tối thiểu) và buộc người này phải thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế bằng tiền cho các đồng thừa kế khác. Cách thức lựa chọn căn cứ pháp luật thấu tình đạt lý này vừa bảo đảm tính toàn vẹn của tư liệu sản xuất và ổn định chỗ ở, vừa bảo hộ công bằng quyền tài sản của tất cả các chủ thể.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Việc xác định chính xác căn cứ pháp luật ngay từ giai đoạn chuẩn bị xét xử giúp Tòa án rút ngắn đáng kể thời gian giải quyết vụ án, giải phóng áp lực thụ lý kéo dài. Theo Niên giám thống kê TAND [87], [100], thời gian giải quyết trung bình đối với các vụ án tranh chấp đất đai đã giảm từ 7,8 tháng vào năm 2020 xuống còn 6,7 tháng vào năm 2024. Đáng chú ý, các vụ án mà Thẩm phán chủ động định vị và xác định rõ hệ thống căn cứ pháp luật áp dụng ngay từ đầu thường có thời gian giải quyết ngắn hơn trung bình từ 1 đến 1,5 tháng so

với những vụ án phải rà soát, điều chỉnh lại hướng ADPL trong quá trình giải quyết [87], [100].

Thứ bảy, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình tư pháp

Các bản án sơ thẩm về tranh chấp đất đai ngày càng chú trọng việc viện dẫn đầy đủ, cụ thể từng điều, khoản, điểm của các văn bản luật chuyên ngành được áp dụng, chấm dứt lối viện dẫn điều luật chung chung. Kết quả khảo sát cập nhật năm 2025 cho thấy có 69,2% ý kiến đánh giá phần viện dẫn căn cứ pháp luật trong bản án hiện nay là "rõ ràng, có hệ thống và dễ theo dõi", tăng đáng kể so với mức 64,1% của cuộc khảo sát trước đó. Sự minh bạch trong việc lập luận lý do lựa chọn điều luật là cơ sở để đương sự thực hiện quyền tranh tụng, khiếu nại, đồng thời tạo thuận lợi tối đa cho công tác kiểm tra, giám sát của TAND cấp trên.

- *Bước 3:* Làm sáng tỏ nội dung, tư tưởng của quy phạm pháp luật được lựa chọn áp dụng

Trong cấu trúc 4 bước của quy trình ADPL, sau khi đã làm sáng tỏ các tình tiết khách quan, định danh chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp (Bước 1) và tìm kiếm, lựa chọn được hệ thống quy phạm pháp luật phù hợp (Bước 2), hoạt động làm sáng tỏ nội dung, tư tưởng của QPPL giữ vai trò là khâu trung gian mang tính quyết định đối với chất lượng lập luận và sức thuyết phục của phán quyết tư pháp. Từ giác độ lý luận về Nhà nước và pháp luật đã xác lập tại Mục 2.2.2.3, đây chính là hoạt động giải thích pháp luật trong xét xử, một phương thức tư duy chuẩn tắc mà Thẩm phán sử dụng các công cụ khoa học pháp lý nhằm chuyển hóa các quy phạm pháp luật trừu tượng, khái quát thành những chuẩn mực xử sự cụ thể, trực tiếp điều chỉnh tình huống tranh chấp sinh động trong đời sống thực tế.

Bản chất của hoạt động này đòi hỏi Thẩm phán không được dừng lại ở việc tiếp cận câu chữ một cách xơ cứng, cơ học, mà phải kết hợp nhuần nhuyễn các phương pháp giải thích pháp luật: từ giải thích văn phạm để xác định ngữ nghĩa chính xác của từ ngữ pháp lý; giải thích logic - hệ thống để đặt quy phạm trong mối liên hệ hữu cơ với toàn bộ hệ thống pháp luật; giải thích lịch sử để

thấu hiểu hoàn cảnh kinh tế - xã hội khi văn bản được ban hành; cho đến giải thích cứu cánh hay giải thích theo mục đích nhằm tìm ra ý chí đích thực của nhà làm luật và tinh thần căn cốt của điều luật. Đối với các vụ án tranh chấp đất đai, yêu cầu này càng trở nên đặc biệt quan trọng và cấp thiết bởi lẽ pháp luật đất đai có tính kỹ thuật cao, nhiều quy phạm có tính trừu tượng hoặc độ mở lớn, lại luôn gắn liền với lợi ích kinh tế to lớn, sự biến động qua nhiều thời kỳ chính sách và các giá trị nhân văn sâu sắc về quyền có chỗ ở của người dân.

Hoạt động làm sáng tỏ tinh thần và nội dung QPPL giữ vai trò quyết định chất lượng lập luận pháp lý:

Thứ nhất, về nhận thức và tính hợp pháp

Các TAND ngày càng chú trọng giải thích mục đích điều chỉnh và phạm vi áp dụng của Luật Đất đai trong mối quan hệ với Bộ luật Dân sự và BLTTDS. Sự chuyển biến này thể hiện ở việc đội ngũ Thẩm phán đã khắc phục căn bản lối tư duy cô lập từng điều luật, thay vào đó là phương pháp giải thích hệ thống, biện chứng giữa luật chung và luật chuyên ngành. Thẩm phán đã làm rõ rằng Luật Đất đai là đạo luật chuyên ngành điều chỉnh các quan hệ quản lý, phân bổ, giao dịch quyền sử dụng đất trong trật tự hành chính - kinh tế công; trong khi Bộ luật Dân sự là đạo luật nền tảng xác lập các nguyên tắc về quyền sở hữu, quyền tài sản, tự do hợp đồng và bảo vệ sự bình đẳng, ngay tình của các chủ thể dân sự. Do đó, khi làm sáng tỏ quy phạm đất đai, Thẩm phán không thể tách rời các nguyên tắc hiến định và các chuẩn mực cơ bản của pháp luật dân sự.

Tỷ lệ bản án tranh chấp đất đai có phần nhận định phân tích rõ mục đích, ý nghĩa của điều luật tăng từ 41% năm 2020 lên trên 63% năm 2024 [98]. Chỉ số thực chứng này phản ánh bước chuyển căn bản trong chất lượng bản án: từ việc chỉ liệt kê cơ học các điều luật sang việc phân tích, luận giải sâu sắc lý do vì sao điều luật đó được áp dụng, mục đích điều chỉnh của nhà làm luật là gì và sự phù hợp của quy phạm đó đối với việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện cụ thể của đương sự.

Biểu hiện điển hình của việc giải thích hệ thống nhằm bảo đảm tính hợp

pháp được thể hiện rõ qua dạng vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái pháp luật theo Điều 34 BLTTDS năm 2015. Trong dạng tranh chấp này, Thẩm phán đã làm sáng tỏ tinh thần và mục đích của Điều 34 BLTTDS: quy định này trao quyền tài phán đồng bộ cho Tòa án dân sự nhằm giải quyết triệt để xung đột, tránh việc đương sự phải khởi kiện vòng vo qua hai nhánh tố tụng dân sự và hành chính. Khi làm sáng tỏ các quy phạm đất đai để đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính (ví dụ quy định về trình tự cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, thẩm định hồ sơ kỹ thuật thửa đất), Thẩm phán đã phân tích rõ: mục đích của các quy định quản lý hành chính là để bảo đảm trật tự quản lý nhà nước và xác nhận quyền của người sử dụng đất thực tế, chứ không phải tạo ra một đặc quyền hình thức để tước đoạt quyền tài sản của chủ sử dụng đất hợp pháp. Việc giải thích rõ mục đích điều chỉnh này giúp HĐXX tuyên hủy phần quyết định cá biệt cấp sai diện tích hoặc cấp chồng lấn, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất thực tế cho đương sự một cách hoàn toàn hợp pháp và thuyết phục.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan

HĐXX đã làm rõ các khái niệm cốt lõi như "QSDĐ hợp pháp", "nguồn gốc sử dụng đất", phân định rõ Giấy chứng nhận QSDĐ là văn bản hành chính xác nhận quyền, không phủ nhận các thỏa thuận dân sự thực chất bên trong. Trong thực tiễn áp dụng pháp luật, nếu Thẩm phán chỉ căn cứ vào khái niệm hình thức để đồng nhất "người đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ" với "chủ thể có quyền sử dụng đất duy nhất", thì hoạt động xét xử rất dễ rơi vào tình trạng chủ quan, phiến diện và bảo vệ cho các hành vi gian dối, vi phạm nghĩa vụ dân sự. Thông qua hoạt động giải thích pháp luật tại Bước 3, Thẩm phán đã làm sáng tỏ bản chất pháp lý: Giấy chứng nhận QSDĐ là chứng thư pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập mối quan hệ quản lý hành chính, ghi nhận quyền sử dụng đất tại một thời điểm nhất định dựa trên hồ sơ do người đăng ký cung cấp; do đó, văn bản này không thể đương nhiên xóa bỏ hoặc phủ nhận các quan hệ tài sản, các giao dịch dân sự, quan hệ ủy thác hoặc

thỏa thuận ngầm được xác lập hợp pháp giữa các bên đương sự trong thực tế.

Kết quả khảo sát 300 người ghi nhận: 16,0% đánh giá quy định áp dụng là "rất rõ ràng", 44,0% đánh giá "khá đầy đủ, tương đối rõ ràng"; trong khi 28,7% cho rằng còn chung chung và 11,3% cho rằng thiếu rõ ràng [60]. Đáng chú ý, khi bóc tách theo đối tượng, tỷ lệ Thẩm phán đánh giá quy định rõ ràng đạt tới 68,0%, trong khi tỷ lệ này ở nhóm Luật sư chỉ là 45,0% và nhóm đương sự là 32,0%, cho thấy độ vênh nhận thức đáng kể giữa cơ quan xét xử và xã hội. Phân tích sâu sắc độ vênh này từ góc độ xã hội học pháp luật cho thấy: đội ngũ Thẩm phán (chiếm tỷ lệ đánh giá cao nhất) là những người nắm vững kỹ thuật lập pháp, thường xuyên được tập huấn nghiệp vụ và tiếp cận hệ thống văn bản giải đáp của TANDTC, do đó họ có công cụ tư duy để tự làm sáng tỏ các quy phạm trừu tượng; ngược lại, nhóm Luật sư (45,0%) từ góc nhìn tranh tụng thường xuyên phát hiện các xung đột, khoảng trống quy phạm chưa có hướng dẫn rõ ràng; trong khi nhóm 100 đương sự (chỉ 32,0%) tiếp cận quy phạm từ mong muốn tìm thấy những câu chữ cụ thể, trực diện bảo vệ quyền lợi của mình. Khi phân tổ dữ liệu theo địa bàn 3 miền, tỷ lệ đánh giá quy định đất đai còn "chung chung, thiếu rõ ràng" tập trung cao nhất ở các tỉnh phía Nam (44,7% - 34/76 người) và miền Trung (41,7% - 40/96 người), phản ánh tính chất đa dạng, phức tạp của các loại giấy tờ đất đai cũ qua nhiều chế độ quản lý tại các khu vực này, đặt ra yêu cầu Thẩm phán tại đây phải đầu tư công sức rất lớn cho khâu giải thích pháp luật.

Vụ án điển hình minh chứng cho việc làm sáng tỏ khái niệm cốt lõi nhằm bảo đảm tính chính xác và khách quan là các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người thân đứng tên hộ. Trong vụ án này, nguyên đơn chuyển tiền từ nước ngoài về cho bị đơn (người em ruột) đứng tên mua đất ở; bị đơn sau đó được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và cho rằng đất thuộc toàn quyền định đoạt của mình. Khi áp dụng các quy định về quyền của người sử dụng đất và chế định hoàn trả tài sản không có căn cứ pháp luật (Điều 579 BLDS năm 2015), Thẩm phán sơ thẩm đã tiến hành giải thích rõ ràng tinh thần của quy phạm: Điều luật bảo vệ quyền của người đứng tên trên giấy chứng nhận chỉ có giá trị

đối với các giao dịch với bên thứ ba ngay tình; còn trong mối quan hệ nội bộ giữa người chuyển tiền và người đứng tên hộ, quy phạm pháp luật dân sự về nguyên tắc trung thực, thiện chí và cấm chiếm đoạt tài sản của người khác phải được ưu tiên giải thích áp dụng. Thẩm phán làm sáng tỏ rằng việc nhờ đứng tên hộ bản chất là một hợp đồng ủy thác quản lý tài sản ngầm; người đứng tên hộ chỉ là người nắm giữ quyền về mặt danh nghĩa, không phải là người tạo lập nên giá trị tài sản. Từ sự giải thích chuẩn xác này, HĐXX đã bác bỏ sự ngụy biện dựa vào tên ghi trên giấy tờ, buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn (sau khi đã khấu trừ phần công sức quản lý, gìn giữ hợp lý), bảo đảm phán quyết tiệm cận sự thật khách quan.

Thứ ba, về tính thống nhất và bối cảnh lịch sử - pháp lý

TAND chú trọng phân tích sự thay đổi của chính sách đất đai qua các thời kỳ (Luật Đất đai 1987, 1993, 2003, 2013 và 2024) để lý giải vì sao áp dụng văn bản này mà không áp dụng văn bản khác. Đây là phương pháp giải thích lịch sử mang tính đặc thù cao trong tư pháp đất đai Việt Nam. Mỗi đạo luật đất đai phản ánh một giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội nhất định: từ cơ chế bao cấp, phân phối theo kế hoạch sang cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; từ việc cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang việc công nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt có giá trị thương mại cao. Do đó, khi giải quyết một vụ án có nguồn gốc đất hình thành cách đây hàng chục năm, Thẩm phán phải phân tích rõ bối cảnh chính trị - pháp lý của thời điểm xác lập quan hệ: Nhà nước tại thời điểm đó có chủ trương gì (ví dụ: điều chỉnh ruộng đất theo Chỉ thị 100-CT/TW năm 1981, Nghị quyết 10-NQ/TW năm 1988); các bên thực hiện giao dịch trong bối cảnh nhận thức pháp lý ra sao. Việc đặt quy phạm trong dòng chảy lịch sử giúp Tòa án tránh được sai lầm là dùng tư duy và quy chuẩn pháp lý hiện hành để phán xét, phủ nhận các quan hệ tài sản lịch sử đã ổn định qua nhiều thập kỷ.

Thống kê của TANDTC cho thấy các bản án có phân tích bối cảnh lịch sử - pháp lý có tỷ lệ bị hủy, sửa chỉ 5,4%, thấp hơn mức trung bình 8,1% [101]. Tỷ lệ kháng cáo đối với nhóm bản án này cũng giảm từ 38% năm 2020 xuống

29% năm 2023 [87]. Chỉ số này khẳng định giá trị thực tiễn to lớn của phương pháp giải thích lịch sử: một bản án giải thích cặn kẽ vì sao áp dụng văn bản pháp luật cũ, vì sao không thể hồi tố luật mới sẽ triệt tiêu được tâm lý hoài nghi của đương sự, tạo ra sự đồng thuận tư pháp cao và bảo đảm tính thống nhất trong đường lối xét xử của toàn hệ thống.

Vụ án điển hình minh chứng cho phương pháp giải thích lịch sử là các tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các hộ liền kề có sự sai lệch tọa độ và diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSDĐ và Bản đồ 299. Bản đồ 299 được lập theo Chỉ thị số 299/TTg năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ, là tài liệu đo đạc giải thửa đầu tiên trên diện rộng nhưng được thực hiện bằng phương pháp thủ công, chấm dọi, ước lượng bằng mắt và thước dây, do đó sai số kỹ thuật rất lớn và ranh giới chỉ mang tính tương đối. Khi giải quyết tranh chấp ranh giới mà một bên đòi lấy đất theo diện tích ghi trên Bản đồ 299 và sổ mục kê cũ, Thẩm phán đã giải thích rõ bối cảnh lịch sử: Bản đồ 299 là tài liệu quản lý ruộng đất tập thể thời kỳ trước, không phải là cơ sở đo đạc tọa độ số hóa tuyệt đối; đồng thời làm sáng tỏ tư tưởng của Luật Đất đai năm 2024 tại các quy định về nguyên tắc công nhận ranh giới: trường hợp ranh giới thửa đất có biến động so với hồ sơ đo đạc cũ nhưng người sử dụng đất đã sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay, ranh giới giữa các thửa đất có hàng rào, bờ tường kiên cố và không có tranh chấp trong suốt quá trình sử dụng thì ranh giới được xác định theo hiện trạng sử dụng thực tế. Việc giải thích rõ tinh thần lịch sử - kỹ thuật này đã giúp các bên đương sự hiểu rõ giới hạn giá trị của tài liệu cũ, chấm dứt tranh chấp kéo dài và bảo đảm tính thống nhất trong xét xử các vụ án đất đai lịch sử.

Thứ tư, về tính công bằng, hợp lý và minh bạch

Việc giải thích rõ căn cứ lựa chọn QPPL giúp các bên hiểu rõ phán quyết, nâng cao tỷ lệ tự nguyện thi hành án lên 68% - 73% theo báo cáo của Bộ Tư pháp [10]. Từ giác độ công lý tư pháp, phán quyết của Tòa án nhân dân chỉ thực sự có sức mạnh khi nó chạm tới niềm tin nội tâm của người dân về lẽ công bằng. Áp dụng pháp luật không phải là hành vi cơ học áp đặt câu chữ trừng

phạt, mà là nghệ thuật cân bằng lợi ích. Hoạt động làm sáng tỏ tư tưởng quy phạm tại Bước 3 giúp Thẩm phán giải thích cho các bên thấy được tính hợp lý, nhân văn của pháp luật: pháp luật không chỉ bảo vệ quyền tài sản thuần túy mà còn bảo vệ giá trị lao động, công sức đóng góp, sự ổn định đời sống và tình nghĩa gia đình.

Biểu hiện điển hình của tiêu chí công bằng và hợp lý thể hiện rõ qua dạng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng "giấy viết tay" từ giai đoạn trước, bên mua đã xây nhà kiên cố, nay bên bán khởi kiện đòi hủy hợp đồng do giá đất tăng cao. Khi áp dụng khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015, Thẩm phán đã làm sáng tỏ tư tưởng cứu cánh của nhà làm luật: quy định về hình thức hợp đồng bắt buộc phải công chứng, chứng thực là nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch; tuy nhiên, hình thức chỉ là phương tiện, nội dung và ý chí đích thực của các bên mới là bản chất. Khi bên mua đã trả đủ hoặc trên hai phần ba tiền chuyển nhượng, đã nhận đất công khai, xây dựng nhà cửa kiên cố và sinh sống ổn định suốt nhiều năm mà bên bán không hề có ý kiến, thì việc bên bán nại ra lỗi vi phạm hình thức để hủy hợp đồng là hành vi vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự. Thẩm phán làm sáng tỏ rằng mục đích của khoản 2 Điều 129 BLDS là bảo vệ sự tin cậy của bên ngay tình và duy trì trật tự xã hội ổn định, do đó Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng viết tay là hoàn toàn phù hợp với lẽ công bằng và tinh thần của pháp luật. Lập luận giải thích thấu tình đạt lý này khiến ngay cả bên bán cũng phải chấp nhận, không thể tiếp tục khiếu kiện kéo dài.

Một ví dụ điển hình khác là các vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cha ông để lại qua nhiều thập kỷ, đất đã qua nhiều lần san lấp, tôn tạo của người trực tiếp quản lý. Khi làm sáng tỏ các quy phạm về phân chia thừa kế tại Điều 651 và Điều 658 BLDS năm 2015, Thẩm phán đã giải thích rõ tinh thần nhân văn của chế định thừa kế: quyền thừa kế bình đẳng của các con không đồng nghĩa với việc chia đều diện tích mét vuông đất một cách cơ học, làm xé nhỏ thửa đất và triệt tiêu giá trị sử dụng. Thẩm phán làm sáng tỏ nguyên tắc phải tính toán, trích công sức đóng góp, tôn tạo đất đai cho

người đang trực tiếp gìn giữ, thờ cúng tổ tiên; đồng thời giải thích rõ quy định về chia hiện vật: nếu đất không thể chia nhỏ thành nhiều thửa độc lập bảo đảm diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh, thì việc giao toàn bộ hiện vật đất cho người đang sinh sống và buộc người đó thanh toán kỷ phần thừa kế bằng tiền cho các đồng thừa kế khác là giải pháp hợp lý nhất, bảo đảm hài hòa giữa quyền thừa kế tài sản và sự ổn định cuộc sống của gia đình.

Khảo sát ghi nhận 61,2% ý kiến cho rằng bản án hiện nay dễ kiểm tra, giám sát hơn nhờ phần lập luận giải thích pháp luật rõ ràng. Chỉ số này khẳng định ý nghĩa của tính minh bạch và trách nhiệm giải trình tư pháp: bản án sơ thẩm không còn là một văn bản quyền lực đóng kín mà đã trở thành một tài liệu giải thích pháp luật công khai. Khi Thẩm phán làm sáng tỏ tư tưởng và nội dung QPPL một cách mạch lạc trong phần nhận định, bản án không chỉ giúp các bên đương sự hiểu rõ căn cứ phán quyết, mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho Viện kiểm sát thực hiện chức năng kiểm sát xét xử, Tòa án cấp trên kiểm tra giám sát và toàn thể xã hội tiếp cận, nghiên cứu.

Thứ năm, về tính khả thi của phán quyết tư pháp

Hoạt động làm sáng tỏ nội dung QPPL ở Bước 3 là cầu nối bảo đảm cho phán quyết tại Bước 4 có thể đi vào thực tế đời sống. Thẩm phán không giải thích quy phạm một cách trừu tượng, chung chung mà luôn gắn chặt quy phạm với các chỉ dẫn kỹ thuật đo đạc, mốc giới thực địa. Bằng việc làm sáng tỏ nội dung của các quy định tố tụng về thẩm định tại chỗ (Điều 101 BLTTDS) và quy định nội dung về ranh giới quyền sử dụng đất (Điều 175 BLDS năm 2015), Thẩm phán xác định rõ: việc tuyên công nhận quyền sử dụng đất phải gắn liền với sơ đồ kỹ thuật có tọa độ đỉnh mốc rõ ràng do cơ quan chuyên môn đo vẽ. Sự làm sáng tỏ này giúp loại bỏ các phán quyết tuyên "giao diện tích đất ước chừng", nguyên nhân hàng đầu dẫn đến tình trạng bản án bị tê liệt, không thể tổ chức thi hành án trước đây.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Việc Thẩm phán làm sáng tỏ tư tưởng, nội dung QPPL ngay từ giai đoạn chuẩn bị xét xử và điều hành tranh tụng tại phiên tòa giúp các bên tập trung đối

thoại vào các vấn đề pháp lý mấu chốt, tránh tình trạng tranh luận lan man, đối phó. Điều này giúp rút ngắn thời gian nghị án, hạn chế việc phải tạm ngừng phiên tòa nhiều lần để xin ý kiến nghiệp vụ hoặc thỉnh thị cấp trên, qua đó tối ưu hóa thời hạn giải quyết vụ án theo đúng luật định.

- *Bước 4:* Ban hành văn bản áp dụng pháp luật giải quyết vụ án tranh chấp đất đai

Trong cấu trúc 4 bước của quy trình ADPL, hoạt động ban hành văn bản áp dụng pháp luật, mà trung tâm biểu hiện là các bản án và quyết định sơ thẩm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, là giai đoạn kết tinh toàn bộ kết quả của quá trình điều tra tố tụng, làm sáng tỏ tình tiết khách quan (Bước 1), lựa chọn quy phạm (Bước 2) và giải thích tinh thần điều luật (Bước 3). Bản án sơ thẩm là văn bản tài phán mang tính quyền lực nhà nước đặc thù, nhân danh nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất và các quyền tài sản gắn liền với đất của các chủ thể tham gia tranh chấp. Về mặt phương pháp luận đã khẳng định tại Mục 2.2.2.4, bản án vừa là một sản phẩm kỹ thuật pháp lý phản ánh chuẩn mực văn phong tư pháp, vừa là thước đo trực tiếp phản ánh năng lực chuyên môn, bản lĩnh độc lập và lương tâm nghề nghiệp của Thẩm phán và Hội đồng xét xử.

Thực tiễn xét xử sơ thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất tại hệ thống Tòa án nhân dân trong những năm gần đây cho thấy hoạt động ban hành bản án, quyết định sơ thẩm đã có những chuyển biến tích cực, từng bước tiệm cận các chuẩn mực tư pháp tiến bộ khi soi chiếu qua hệ thống các tiêu chí đánh giá khoa học:

Thứ nhất, về tính hợp pháp và đúng thẩm quyền

Bản án, quyết định sơ thẩm cơ bản tuân thủ quy định của BLTTDS và biểu mẫu của TANDTC. Cấu trúc hình thức của bản án sơ thẩm về tranh chấp đất đai hiện nay đã được chuẩn hóa nghiêm ngặt theo đúng Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Thẩm phán sơ thẩm đã tuân thủ chặt chẽ thẩm quyền ban hành: chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 BLTTDS năm 2015, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Tỷ lệ bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị hủy do vi phạm hình thức, thẩm quyền ban hành chiếm dưới 5% [86]. Đây là chỉ báo thực chứng khẳng định quy chuẩn kỹ thuật lập văn bản tư pháp của đội ngũ Thẩm phán đã đi vào nền nếp, hạn chế tối đa các sai sót mang tính kỹ thuật tố tụng thuần túy. Khảo sát trong nhóm Thẩm phán và Thư ký cho thấy 78% đánh giá quy trình ban hành bản án đã được chuẩn hóa. Khi phân tổ theo vùng miền, tỷ lệ đồng thuận này đạt 83,3% tại Bắc Bộ (35/42 người), 75,0% tại Trung Bộ (24/32 người) và 73,1% tại Nam Bộ (19/26 người).

Vụ án điển hình minh chứng cho tính hợp pháp và đúng thẩm quyền ở Bước 4 là các vụ việc tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có yêu cầu xem xét quyết định hành chính cá biệt hoặc Giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai theo Điều 34 BLTTDS năm 2015. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX đã phân định thẩm quyền một cách chuẩn xác: (i) Tuyên chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự; (ii) Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND cấp huyện đã cấp trái pháp luật trước đó cho một cá nhân để cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận mới theo phán quyết của Tòa án. Việc tuyên đồng bộ này vừa bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp của phán quyết tư pháp, vừa chấm dứt tình trạng bản án tuyên chia quyền sử dụng đất nhưng Giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai vẫn tồn tại ngoài đời sống thực tế.

Thứ hai, về tính chính xác và khách quan trong lập luận

Bản án sơ thẩm đã phân tích cụ thể chứng cứ, nguồn gốc đất, dòng tiền tạo lập và hợp đồng thực tế, đáp ứng tiêu chí đánh giá chất lượng xét xử nội bộ của ngành Tòa án (65 - 70% Thẩm phán khẳng định đây là tiêu chí đánh giá bắt buộc). Chất lượng lập luận pháp lý, linh hồn của bản án đã có sự chuyển biến căn bản: phần nhận định của bản án không còn là sự tóm tắt cơ học lời khai của

các bên, mà được xây dựng thành một chuỗi lập luận logic chặt chẽ. Thẩm phán đã chỉ rõ căn cứ vì sao chấp nhận chứng cứ này, bác bỏ chứng cứ kia, phân tích biện chứng mối quan hệ giữa quá trình sử dụng đất ổn định với nguồn gốc hình thành tài sản.

Vụ án điển hình cho tiêu chí này là các tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người thân đứng tên hộ. Trong bản án sơ thẩm, phần nhận định của HĐXX đã phân tích sâu sắc và chính xác các tình tiết thực chứng: đối chiếu từng sao kê tài khoản ngân hàng chuyển tiền của nguyên đơn khớp với thời điểm ký kết hợp đồng mua đất của bị đơn; trích dẫn biên bản họp gia đình và lời khai của bên bán đất xác nhận nguyên đơn mới là người trực tiếp đàm phán giá cả và trả tiền. Từ đó, HĐXX lập luận khách quan rằng: Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bị đơn chỉ là sự thừa nhận hình thức về mặt quản lý nhà nước; quan hệ tài sản thực tế là việc nhờ đứng tên hộ. Do đó, việc tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là sự khẳng định tính chính xác và khách quan của công lý tư pháp.

Thứ ba, về tính khả thi

Phần quyết định của bản án tranh chấp ranh giới đất hiện nay đã chú trọng tuyên đính kèm sơ đồ kỹ thuật thửa đất có tọa độ, mốc giới rõ ràng do cơ quan chuyên môn đo vẽ, khắc phục tình trạng tuyên án trừu tượng. Quán triệt đúng giới hạn lý luận đã xác lập tại Mục 2.2.3.3, tính khả thi của bản án sơ thẩm ở Bước 4 được đo lường bằng việc bản án có tuyên cụ thể, rõ ràng, định vị chuẩn xác diện tích đất trên thực địa hay không, không tuyên diện tích ước chừng theo các tài liệu cũ.

Vụ án điển hình minh chứng cho tính khả thi là các tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các hộ liền kề có sự sai lệch tọa độ và diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSDĐ và Bản đồ 299. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm hiện nay, Thẩm phán không tuyên chung chung "công nhận cho hộ ông A được sử dụng 200m2 đất theo giấy chứng nhận", mà tuyên rõ: "Giao cho hộ ông A được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 15,6m2 tại thửa số X, tờ bản đồ số Y; có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đất ông B dài 12,5m; Phía Tây

giáp nhà ông A dài 12,5m; có các mốc giới M1, M2, M3, M4 được định vị theo tọa độ hệ VN-2000 thể hiện chi tiết tại Sơ đồ kỹ thuật đo đạc hiện trạng thửa đất số 45/SĐ-TNMT ngày... do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập, là bộ phận đính kèm không tách rời của bản án". Việc tuyên án gắn chặt với tọa độ số học kỹ thuật này bảo đảm tính khả thi: khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chấp hành viên cơ quan THADS chỉ việc phối hợp với cán bộ địa chính cắm mốc chuẩn xác tại các điểm M1, M2, M3, M4 ngoài thực địa mà không nảy sinh vướng mắc.

Khảo sát thực chứng năm 2025 trong nhóm 40 Chấp hành viên cơ quan THADS tại 3 miền cho thấy: có 65,0% (26/40 người) khẳng định các bản án sơ thẩm đất đai được ban hành trong giai đoạn 2023 - 2025 có tính khả thi cao hơn rõ rệt so với giai đoạn trước năm 2020 nhờ việc chuẩn hóa kỹ thuật tuyên án đính kèm sơ đồ hiện trạng đo đạc GPS.

Thứ tư, về tính công bằng và hợp lý

Bản án sơ thẩm đã thể hiện tính nhân văn và lẽ công bằng thực chất trong việc phân bổ quyền tài sản và nghĩa vụ giữa các bên. Thẩm phán đã vận dụng linh hoạt các nguyên tắc của Bộ luật Dân sự để đưa ra các giải pháp tài phán dung hòa lợi ích, bảo đảm sự ổn định xã hội.

Minh chứng rõ nét qua dạng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng "giấy viết tay" trong khi bên mua đã xây nhà kiên cố, nay bên bán đòi lại đất do giá tăng. Bản án sơ thẩm đã thể hiện tính công bằng và hợp lý khi tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 và Án lệ số 04/2016/AL. Phần lập luận của bản án phân tích rõ: việc bảo vệ bên mua ngay tình đã thanh toán đủ tiền và xây dựng nhà ở ổn định hàng chục năm là sự lựa chọn bảo đảm lẽ công bằng và trật tự an sinh xã hội; đồng thời, bản án buộc bên bán phải phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký sang tên cho bên mua, chấm dứt hoàn toàn sự trục lợi không chính đáng từ sự biến động giá đất. Phán quyết này nhận được sự đồng thuận xã hội cao, đạt tỷ lệ tự nguyện thi hành án lên tới trên 70% theo Báo cáo của Bộ Tư pháp [10].

Một ví dụ điển hình khác là các tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất qua nhiều thế hệ có công sức quản lý, tôn tạo đất đai. Trong phần quyết định của bản án, HĐXX sơ thẩm không phân chia tài sản cơ học làm manh mún đất đai, mà tuyên giao toàn bộ hiện vật thửa đất cho người đồng thừa kế đang trực tiếp sinh sống, canh tác và thờ cúng tổ tiên trên đất; đồng thời buộc người này phải thanh toán kỷ phần giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho các đồng thừa kế khác (sau khi đã khấu trừ 15% - 20% giá trị di sản tương ứng với công sức tôn tạo, san lấp và đóng thuế đất suốt nhiều thập kỷ). Giải pháp tài phán này được đánh giá là mẫu mực về tính hợp lý, vừa bảo đảm quyền tài sản bình đẳng của các thừa kế, vừa giữ gìn sự toàn vẹn của thửa đất và sự hòa thuận trong gia đình.

Thứ năm, về tính thống nhất trong áp dụng pháp luật

Một bộ phận văn bản ADPL đã thể hiện rõ vai trò định hướng trong việc thống nhất ADPL đất đai, nhất là đối với những quy định có nhiều cách hiểu khác nhau trong thực tiễn. Các bản án sơ thẩm có chất lượng lập luận cao đã được TAND cấp tỉnh và TANDTC lựa chọn để tổ chức các phiên tòa rút kinh nghiệm trực tuyến toàn quốc, từ đó tạo ra chuẩn mực xét xử chung cho các vụ việc tương tự trong toàn hệ thống. Kết quả phỏng vấn sâu ghi nhận có 70,0% Thẩm phán (7/10 người) thừa nhận họ thường xuyên nghiên cứu, tham khảo các bản án sơ thẩm tiêu biểu đã có hiệu lực pháp luật được công bố trên Cổng thông tin TANDTC để chuẩn hóa phương pháp lập luận trong bản án của mình.

Thứ sáu, về tính kịp thời và hiệu quả

Việc hoàn thành soạn thảo và ban hành bản án trong thời hạn luật định (Điều 269 BLTTDS năm 2015) được kiểm soát nghiêm ngặt bằng phần mềm quản lý án của TANDTC. Tình trạng chậm phát hành bản án sơ thẩm hoặc chậm giao bản án cho đương sự đã giảm từ 8,4% năm 2020 xuống còn dưới 3,2% năm 2024, góp phần bảo đảm quyền kháng cáo của đương sự và quyền kháng nghị của Viện kiểm sát được thực thi kịp thời theo luật định.

Thứ bảy, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Việc công khai bản án trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân

tối cao đạt trên 80% số bản án đủ điều kiện vào năm 2024 [100], tạo áp lực tích cực nâng cao tính thuyết phục và trách nhiệm giải trình của Thẩm phán. Bản án sơ thẩm không còn là một văn bản khép kín nội bộ mà đã trở thành đối tượng giám sát công khai của nhân dân, giới luật sư, các nhà khoa học pháp lý và toàn xã hội. Việc minh bạch hóa phán quyết buộc mỗi Thẩm phán khi chấp bút viết bản án phải cẩn trọng, trau chuốt từng lập luận, bảo đảm mỗi nhận định đưa ra đều có căn cứ pháp luật và chứng cứ thực chứng xác thực.

3.2.3. Những hạn chế trong áp dụng pháp luật xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

Đánh giá chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm không thể tách rời việc xem xét tỷ lệ bản án bị cấp trên tuyên hủy, sửa do lỗi chủ quan của Thẩm phán. Để làm rõ thực trạng này, luận án tổng hợp số liệu án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị sửa, hủy phân định theo cấp phúc thẩm và giám đốc thẩm/tái thẩm (Bảng 3.2).

Bảng 3.2: Thống kê tỷ lệ án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị hủy, sửa và nhóm nguyên nhân (Giai đoạn 2020 - 2025)

Năm	Tổng số án sơ thẩm TCĐĐ đã giải quyết	Tỷ lệ án bị hủy, sửa tại cấp phúc thẩm (%)	Tỷ lệ án bị hủy, sửa tại cấp giám đốc thẩm (%)	Nhóm nguyên nhân chủ yếu bị hủy, sửa	Nguồn trích dẫn
2020	31.250	**6,8%**	**1,2%**	Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Bỏ sót người tham gia tố tụng.	Báo cáo số 15/BC-TA ngày 15/01/2021
2021	28.400	**6,2%**	**1,1%**	Đánh giá sai giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng giấy tay.	Báo cáo số 22/BC-TA ngày 20/01/2022
2022	33.150	**5,9%**	**0,9%**	Xác định sai quan hệ pháp luật; Không thẩm định tại chỗ ranh giới.	Báo cáo số 30/BC-TA ngày 18/01/2023

Năm	Tổng số án sơ thẩm TCĐĐ đã giải quyết	Tỷ lệ án bị hủy, sửa tại cấp phúc thẩm (%)	Tỷ lệ án bị hủy, sửa tại cấp giám đốc thẩm (%)	Nhóm nguyên nhân chủ yếu bị hủy, sửa	Nguồn trích dẫn
2023	35.800	**5,5%**	**0,8%**	Bản án tuyên không rõ ràng, không thể thi hành án (lỗi tính khả thi).	Báo cáo số 12/BC-TA ngày 10/01/2024
2024	34.900	**4,8%**	**0,6%**	Lúng túng trong áp dụng quy định chuyển tiếp Luật Đất đai mới.	Báo cáo số 08/BC-TA ngày 12/01/2025
2025 *(6 tháng)*	17.500	**4,5%**	**0,5%**	Áp dụng sai án lệ; Nhầm lẫn thẩm quyền hủy quyết định hành chính.	Báo cáo sơ kết công tác 6 tháng đầu năm 2026

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các Báo cáo tổng kết công tác chuyên môn của ngành Tòa án nhân dân hằng năm và Báo cáo chuyên đề xét xử án dân sự

Qua bảng thống kê trên, có thể thấy tỷ lệ bản án sơ thẩm bị hủy, sửa đang có xu hướng giảm dần qua các năm (từ 6,8% tại cấp phúc thẩm năm 2020 xuống còn 4,5% vào nửa đầu năm 2025). Tuy nhiên, nếu đối chiếu với giới hạn cho phép của TANDTC (tỷ lệ án hủy, sửa do lỗi chủ quan không quá 1,5%), thì con số này trong lĩnh vực tranh chấp đất đai vẫn còn ở mức cao. Các nguyên nhân bị hủy, sửa (như thu thập thiếu chứng cứ lịch sử, bản án tuyên không rõ ranh giới dẫn đến không thể thi hành) hoàn toàn trùng khớp với những vướng mắc đã được chỉ ra qua dữ liệu khảo sát và phỏng vấn sâu ở các phần trước.

3.2.3.1. Hạn chế trong hoạt động áp dụng pháp luật theo các giai đoạn tố tụng

- Hạn chế ở giai đoạn thụ lý vụ án

Quán triệt cơ sở lý luận tại Mục 2.2.1.1, thụ lý vụ án là khâu xác lập khuôn khổ pháp lý ban đầu cho toàn bộ quá trình xét xử. Sai lầm ở giai đoạn này sẽ dẫn đến sai lệch có tính hệ thống ở các giai đoạn tiếp theo. Thực tiễn xét

xử sơ thẩm thời gian qua bộc lộ các hạn chế nổi bật khi soi chiếu qua các tiêu chí đánh giá:

Thứ nhất, về tính hợp pháp và tính chính xác trong định vị QHPL

Việc xác định QHPL tranh chấp và thẩm quyền giải quyết ngay tại giai đoạn thụ lý trong một số trường hợp còn chưa chuẩn xác, dẫn đến việc phải trả lại đơn khởi kiện, đình chỉ giải quyết hoặc buộc phải sửa đổi quyết định thụ lý vụ án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025), TAND chỉ tiến hành thụ lý khi tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết theo loại việc và theo phân cấp xét xử. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy việc phân biệt giữa tranh chấp đòi lại QSDĐ dân sự thuần túy với các khiếu kiện quyết định hành chính quản lý đất đai vẫn còn tình trạng lúng túng. Nhiều Thẩm phán khi tiếp nhận đơn khởi kiện chỉ nhìn vào việc thửa đất đã có Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho một bên hoặc có quyết định giao đất, thu hồi đất của UBND để vội vã kết luận đây là khiếu kiện hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết theo Luật Tố tụng hành chính, từ đó trả lại đơn hoặc hướng dẫn đương sự khiếu nại hành chính lòng vòng; ngược lại, có trường hợp bản chất là khiếu kiện quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư nhưng lại được thụ lý giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Số liệu tổng hợp từ báo cáo công tác của TANDTC [98] chỉ ra rằng, có khoảng 12% - 15% đơn khởi kiện tranh chấp đất đai bị trả lại hoặc bị yêu cầu sửa đổi, bổ sung do Thẩm phán xác định chưa đúng QHPL tranh chấp hoặc xác định không đúng thẩm quyền giải quyết.

Thứ hai, về tính thống nhất trong ADPL đối với điều kiện tiền tố tụng

Việc áp dụng các quy định về điều kiện khởi kiện và điều kiện thụ lý vụ án còn thiếu tính đồng bộ, nhất là điều kiện hòa giải bắt buộc tại cơ sở trước khi khởi kiện. Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ ràng các tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất bắt buộc phải trải qua thủ tục hòa giải không thành tại UBND cấp xã mới đủ điều kiện khởi kiện tại TAND. Tuy nhiên, trên thực tế, việc kiểm tra, đánh giá biên bản hòa giải và xác định giá trị pháp lý của hoạt động hòa giải ở cơ sở chưa được thực hiện thống nhất

giữa các TAND. Vụ án điển hình là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay: có TAND khu vực xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự nên thụ lý ngay theo Điều 26 BLTTDS; trong khi TAND khu vực khác lại cho rằng bên bán khởi kiện đòi lại đất nên bản chất là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất và ra thông báo trả đơn vì thiếu biên bản hòa giải tại UBND cấp xã. Sự thiếu thống nhất này vi phạm trực tiếp Án lệ số 04/2016/AL và Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của TANDTC, làm tổn hại đến tính dự báo của pháp luật. Theo thống kê chuyên đề [95], có khoảng 8% - 10% vụ án tranh chấp đất đai bị đình chỉ hoặc bị tuyên hủy ở cấp phúc thẩm có nguyên nhân trực tiếp từ việc TAND cấp sơ thẩm thụ lý khi chưa đủ điều kiện khởi kiện theo điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015.

Thứ ba, về tính kịp thời và hiệu năng tố tụng

Tính kịp thời trong việc xem xét đơn khởi kiện và ra thông báo thụ lý chưa được bảo đảm đồng đều giữa các đơn vị, nhất là đối với các vụ án tranh chấp đất đai có diện đối tượng người tham gia tố tụng đông hoặc liên quan đến nhiều thửa đất đan xen. Theo Điều 191 BLTTDS, TAND phải xem xét đơn khởi kiện trong thời hạn luật định để quyết định thụ lý hoặc xử lý đơn. Tình huống thực tiễn điển hình thường rơi vào các vụ án tranh chấp thừa kế QSDĐ gốc của cha ông để lại, nơi các đồng thừa kế đã di chuyển chỗ ở đi nhiều địa phương hoặc ra nước ngoài. Kết quả khảo sát thực chứng cho thấy khoảng 28% - 30% vụ án tranh chấp đất đai bị kéo dài thời gian thụ lý vượt quá thời hạn luật định do những khó khăn khách quan lẫn chủ quan trong việc xác minh địa chỉ đương sự, xác định tư cách người tham gia tố tụng hoặc làm rõ tình trạng pháp lý của thửa đất theo hồ sơ địa chính.

Thứ tư, về tính khả thi và hỗ trợ đương sự thực hiện nghĩa vụ chứng minh

Việc yêu cầu đương sự phải cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ ngay tại giai đoạn xử lý đơn còn mang tính hình thức, máy móc và chưa thực sự phù hợp với đặc thù phức tạp của tranh chấp đất đai. Theo khoản 1 Điều 189 BLTTDS, người khởi kiện có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên, trên thực tế, trong các vụ án tranh chấp

quyền sử dụng đất có nguồn gốc lịch sử trước năm 1993, người khởi kiện hoàn toàn không có khả năng tự tiếp cận, sao lục hệ thống tài liệu, hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai. Trong khi đó, TAND lại chưa chủ động áp dụng các cơ chế hỗ trợ thu thập thông tin ban đầu ở khâu nhận đơn theo Điều 106 BLTTDS. Theo kết quả khảo sát 300 người, có tới 40,0% đương sự phản ánh yêu cầu về hồ sơ khởi kiện của TAND hiện nay "chưa sát với khả năng cung cấp thực tế của công dân", biến nghĩa vụ chứng minh thành rào cản ngăn trở quyền tiếp cận công lý của người dân yếu thế.

Thứ năm, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình tư pháp

Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong các văn bản thông báo thụ lý hoặc quyết định trả lại đơn khởi kiện của TAND còn bộc lộ nhiều hạn chế. Một số quyết định, thông báo trả lại đơn của Thẩm phán viết còn rất sơ sài, chưa nêu bật được căn cứ pháp lý cụ thể theo Điều 192 BLTTDS năm 2015 hoặc chưa viện dẫn đầy đủ, thuyết phục các điểm, khoản liên quan, dẫn đến việc người dân khó hiểu, không tâm phục khẩu phục về căn cứ trả đơn và phát sinh khiếu nại vượt cấp. Thống kê thực chứng [98] cho thấy, tỷ lệ khiếu nại liên quan đến quyết định trả lại đơn trong các vụ án tranh chấp đất đai chiếm tới khoảng 15% - 18% tổng số khiếu nại TTDS tại hệ thống TAND.

Thứ sáu, về tính hiệu quả và áp lực điều kiện bảo đảm

Áp lực quá tải về khối lượng công việc cùng với các điều kiện bảo đảm, phụ trợ cho hoạt động thụ lý chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu thực tiễn đã ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng ADPL ngay từ khâu mở đầu vụ án. Thực tiễn khảo sát số liệu ghi nhận có hơn 55% Thẩm phán được hỏi thẳng thắn cho rằng tình trạng quá tải (đặc biệt đối với loại án đất đai vốn rất phức tạp) vẫn là nguyên nhân cốt lõi dẫn đến việc nghiên cứu, ADPL chưa đầy đủ, mang tính vội vã và thiếu thống nhất ở giai đoạn thụ lý.

- Hạn chế trong hoạt động ADPL về thu thập và đánh giá chứng cứ

Như đã luận giải ở Mục 2.2.1.2, hoạt động chứng minh là nghĩa vụ của đương sự, còn ADPL trong đánh giá chứng cứ là thao tác tư duy tư pháp của Thẩm phán nhằm xác định giá trị chứng minh khách quan, toàn diện của từng

tài liệu theo Điều 108 BLTTDS. Thực tiễn xét xử sơ thẩm cho thấy đây là khâu tồn tại nhiều sai sót có tính hệ thống nhất:

Thứ nhất, về tính hợp pháp và tính chính xác trong thu thập nguồn chứng cứ lịch sử

Việc thu thập chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất chưa được thực hiện một cách đầy đủ, toàn diện, đặc biệt đối với những thửa đất có lịch sử quản lý kéo dài qua nhiều thời kỳ pháp luật khác nhau. Mặc dù Điều 93 BLTTDS năm 2015 xác định chứng cứ là những gì có thật, được thu thập hợp pháp, nhưng trên thực tế, TAND thường có xu hướng ưu tiên các giấy tờ mang tính "hiện tại" như Giấy chứng nhận QSDĐ mà chưa chú trọng đúng mức đến hệ thống hồ sơ địa chính lịch sử theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Điển hình trong các vụ án chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất hình thành trước năm 1993: Thẩm phán chỉ căn cứ cơ học vào Giấy chứng nhận QSDĐ mới cấp cho người đang trực tiếp quản lý nhà đất mà không thu thập Bản đồ 299, sổ mục kê và tờ khai đất đai của cha mẹ để lại; từ đó bỏ sót di sản thừa kế thực tế, dẫn đến việc bản án bị cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ. Kết quả khảo sát thực chứng chỉ ra có 61,2% Thẩm phán thừa nhận rằng "việc thu thập đầy đủ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ là rất khó khăn", trong khi có 27,8% ý kiến thẳng thắn cho rằng TAND "chưa thực sự chủ động" trong việc yêu cầu các cơ quan chức năng cung cấp hệ thống tài liệu lịch sử này.

Thứ hai, về tính công bằng, hợp lý và cơ chế phân bổ nghĩa vụ chứng minh

Việc áp dụng quy định về nghĩa vụ chứng minh trong tranh chấp đất đai còn mang tính cứng nhắc, chưa phản ánh đúng tính chất đặc thù và khả năng tiếp cận thông tin hạn chế của các chủ thể. Theo Điều 91 BLTTDS năm 2015, đương sự có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình; tuy nhiên, trong thực tế đối với các tranh chấp đất đai, phần lớn chứng cứ quan trọng lại nằm trong hồ sơ lưu trữ tại của cơ quan Nhà nước, việc tiếp cận không phải lúc nào cũng thuận lợi. Mặc dù Điều 97 BLTTDS năm 2015 cho phép TAND chủ động thu thập chứng cứ để bảo đảm việc giải quyết vụ án chính xác, nhưng thực tế cơ

chế này chưa được vận dụng hiệu quả. Vụ án điển hình là tranh chấp đòi lại đất do người thân đứng tên hộ: đương sự không thể tự sao lục hồ sơ cấp đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; Thẩm phán lại thụ động không ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ theo Điều 106 BLTTDS, vội vã tuyên bác đơn của người thực tế bỏ tiền mua đất vì "không có tài liệu chứng minh", đẩy toàn bộ rủi ro về phía bên yếu thế. Khảo sát định lượng ghi nhận có tới 42,6% ý kiến đánh giá rằng nghĩa vụ chứng minh trong tranh chấp đất đai "chưa được phân bổ hợp lý".

Thứ ba, về tính khách quan và toàn diện trong khâu đánh giá chứng cứ

Chất lượng đánh giá chứng cứ trong bản án sơ thẩm chưa thật sự bảo đảm tính toàn diện và khách quan, nhất là trong việc đối chiếu, xử lý mâu thuẫn giữa các nguồn chứng cứ khác nhau. Theo khoản 2 Điều 108 BLTTDS, chứng cứ phải được đánh giá một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ. Tuy nhiên, thực tiễn tài phán cho thấy có những trường hợp TAND đánh giá chứng cứ theo hướng thiên lệch, tuyệt đối hóa hình thức pháp lý của giấy tờ mà chưa phân tích đầy đủ giá trị chứng minh thực tế của các tài liệu bổ trợ như lời khai nhân chứng, tài liệu lưu trữ địa phương hoặc kết quả xác minh thực địa. Vụ án điển hình là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng "giấy viết tay" nhưng bên mua đã xây nhà kiên cố sinh sống ổn định 20 năm: HĐXX sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc hợp đồng chưa công chứng để tuyên vô hiệu, bỏ qua việc đánh giá chứng cứ thực tế là bên mua đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và quản lý đất công khai. Điều này thể hiện sự vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ toàn diện đã được khẳng định tại Án lệ số 02/2016/AL và Án lệ số 03/2016/AL (đã phân tích tại Mục 2.2.1.2). Theo báo cáo tổng kết công tác xét xử, có khoảng 17% - 20% các vụ án tranh chấp đất đai bị sửa, hủy ở cấp phúc thẩm có nguyên nhân trực tiếp từ việc "đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa làm rõ mâu thuẫn giữa các nguồn chứng cứ".

Thứ tư, về tính kịp thời và khả thi của các biện pháp xem xét tại chỗ

Trong giải quyết tranh chấp đất đai biện pháp thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ có vai trò rất quan trọng, là cơ sở để bảo đảm tính chính

xác và khả năng thi hành của bản án, quyết định. Tuy nhiên, trên thực tế biện pháp này nhiều khi chưa được quan tâm tiến hành một cách kịp thời và đầy đủ, mặc dù đã được quy định rõ tại Điều 101, Điều 102 BLTTDS năm 2015. Tình huống thực tiễn điển hình thường xảy ra trong các vụ án tranh chấp ranh giới thửa đất chồng lấn: Thẩm phán không trực tiếp cùng cơ quan đo đạc chuyên môn xuống thực địa, mà giao khoán cho đương sự tự thuê công ty đo vẽ; sơ đồ kỹ thuật không có sự chứng kiến và ký xác nhận mốc giới của các hộ liền kề, dẫn đến bản án tuyên diện tích đất trên giấy tờ sai lệch hoàn toàn với hiện trạng thực tế, không thể thi hành án được. Số liệu tổng hợp [99] cho thấy, có khoảng 24% - 27% vụ án tranh chấp đất đai phải tiến hành xem xét, thẩm định lại hoặc bổ sung chứng cứ tại cấp phúc thẩm, làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Thứ năm, về tính thống nhất và cơ chế liên thông phối hợp

Sự phối hợp giữa TAND và các cơ quan quản lý đất đai trong việc cung cấp chứng cứ còn nhiều bất cập, dù Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai cho cơ quan tiến hành tố tụng. Theo kết quả khảo sát, có 46,8% Thẩm phán khẳng định việc không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ, cung cấp chậm hồ sơ, tài liệu địa chính của các cơ quan quản lý đất đai là nguyên nhân chủ yếu làm kéo dài thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án; trong khi đó, 19,4% phản ánh tình trạng hồ sơ được cung cấp "thiếu đồng bộ hoặc không thống nhất giữa các thời kỳ". Điều này phản ánh sự thiếu hụt nghiêm trọng của điều kiện bảo đảm về cơ chế phối hợp liên ngành (Mục 2.3.5) và hạ tầng cơ sở dữ liệu số địa chính (Mục 2.3.3) trong hoạt động xét xử hiện nay.

- *Hạn chế trong hoạt động ADPL khi xét xử sơ thẩm vụ án*

Tại phiên tòa sơ thẩm, giai đoạn trung tâm của tiến trình tố tụng (Mục 2.2.1.3), hoạt động ADPL bộc lộ các hạn chế lớn sau:

Thứ nhất, về tính công bằng, hợp lý và nguyên tắc tranh tụng tại phiên tòa

Việc bảo đảm thực chất và đầy đủ nguyên tắc tranh tụng trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai chưa có sự đồng đều giữa các TAND, dù nguyên tắc này đã được ghi nhận tại Điều 24 và các điều từ 247 đến 263

BLTTDS năm 2015. Trong không ít vụ án, HĐXX vẫn chưa thoát ly khỏi tư duy tố tụng thẩm vấn cũ, giữ vai trò "trung tâm hỏi", trong khi việc khơi thông và tạo điều kiện để các bên đương sự đối đáp, phản biện trực diện các lập luận và hệ thống chứng cứ của nhau còn mang tính hình thức, đối phó. Điển hình trong các vụ án tranh chấp đòi lại đất do người thân đứng tên hộ: khi các bên tranh luận gay gắt về nguồn gốc dòng tiền chuyển khoản và lời khai nhân chứng, chủ tọa phiên tòa thường cắt ngang phần tranh luận của Luật sư để vội vã chuyển sang phần nghị án. Kết quả khảo sát thực chứng chỉ ra rằng có 38,9% Thẩm phán được hỏi đồng thuận cho rằng "tranh tụng trong các vụ án tranh chấp đất đai chưa phát huy đầy đủ vai trò làm rõ sự thật khách quan của vụ án"; trong khi có 21,7% ý kiến phản hồi từ phía các luật sư và người tham gia tố tụng thẳng thắn đánh giá rằng "một số HĐXX, thẩm phán chủ tọa còn can thiệp quá sâu vào quá trình hỏi - đáp, làm hạn chế tính đối thoại, phản biện trực tiếp tại phiên tòa".

Thứ hai, về tính hợp pháp và tính chính xác trong định vị QHPL

Việc ADPL về đất đai trong quá trình xét xử sơ thẩm vẫn chưa thật sự thống nhất, đặc biệt trong khâu nhận diện bản chất pháp lý của tranh chấp. Mặc dù Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 đã phân định rõ ràng phạm vi thẩm quyền xét xử tranh chấp đất đai của hệ thống TAND, nhưng trong thực tiễn xét xử vẫn thường xuyên xảy ra tình trạng nhầm lẫn nghiêm trọng giữa tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và tranh chấp phát sinh từ các giao dịch, hợp đồng dân sự liên quan đến đất đai. Theo số liệu tổng hợp từ các báo cáo xét xử [98], có khoảng 14% - 16% bản án sơ thẩm về tranh chấp đất đai bị sửa, hủy ở các cấp xét xử tiếp theo xuất phát từ nguyên nhân trực tiếp do "xác định sai QHPL tranh chấp", kéo theo hệ quả là áp dụng không đúng căn cứ pháp luật nội dung chuyên ngành.

Thứ ba, về tính khách quan và chất lượng lập luận khi nghị án

Chất lượng nghị án và kỹ thuật lập luận trong bản án sơ thẩm đối với các vụ án tranh chấp đất đai vẫn còn những hạn chế nhất định, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu về tính chặt chẽ, logic và sức thuyết phục. Nhiều bản án xảy ra hiện tượng "kết luận đúng nhưng lập luận sơ sài, thiếu căn cứ bổ trợ", phần nhận

định không đối thoại với các quan điểm phản biện của đương sự và Luật sư. Điển hình như trong các vụ án chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất: bản án tuyên chia đất nhưng phần nhận định hoàn toàn không phân tích, lập luận căn cứ tính toán công sức gìn giữ, tôn tạo di sản của người trực tiếp quản lý đất, làm phán quyết mang tính áp đặt cơ học. Theo thống kê của các TAND cấp phúc thẩm [96], có khoảng 19% - 22% các bản án sơ thẩm tranh chấp đất đai bị tuyên sửa, hủy có nguyên nhân trực tiếp từ lỗi "lập luận chưa chặt chẽ, chưa đánh giá đầy đủ, thấu đáo ý kiến và chứng cứ của đương sự".

Thứ tư, về tính khả thi của văn bản ADPL

Việc tuyên án và xây dựng phần quyết định của bản án sơ thẩm trong một số vụ án tranh chấp đất đai chưa bảo đảm đầy đủ yêu cầu về tính khả thi và tường minh theo Điều 266 BLTTDS năm 2015. Quán triệt đúng ranh giới lý luận tại Mục 2.2.3, tiêu chí tính khả thi của bản án bị vi phạm nghiêm trọng khi HĐXX tuyên giao quyền sử dụng đất dựa trên số liệu diện tích ước lượng trên giấy tờ cũ, không mô tả kích thước các cạnh, không đính kèm sơ đồ kỹ thuật có tọa độ mốc giới thực tế. Hệ quả là khi bản án có hiệu lực, cơ quan THADS không thể cắm mốc giao đất trên thực địa, biến phán quyết của Tòa án thành "án treo" bế tắc. Theo số liệu thực chứng từ các cơ quan THADS [90], có tới khoảng 23% - 25% các vụ việc thi hành án liên quan đến tranh chấp đất đai gặp vướng mắc, ách tắc nghiêm trọng do "nội dung bản án tuyên chưa cụ thể, mơ hồ, khó tổ chức cưỡng chế, thi hành trên thực địa".

Thứ năm, về tính thống nhất trong ADPL trong toàn hệ thống

Tính đồng bộ trong giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai giữa các TAND hiện nay còn nhiều hạn chế. Kết quả khảo sát ghi nhận có 41,3% Thẩm phán thẳng thắn thừa nhận rằng "chưa có hệ thống hướng dẫn đủ cụ thể để thống nhất ADPL đất đai trong xét xử sơ thẩm", trong khi có 34,6% ý kiến từ các cuộc phỏng vấn sâu cho rằng "hệ thống án lệ và các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ hiện nay chưa bao quát, cập nhật hết các tình huống tranh chấp đất đai biến động, phức tạp phát sinh trong thực tiễn".

Thứ sáu, về tính minh bạch và trách nhiệm giải trình tư pháp

Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong hoạt động xét xử sơ thẩm chưa đạt được kỳ vọng của người dân. Kết quả khảo sát thực tế cho thấy, có 29,8% người tham gia tố tụng bức xúc cho rằng "bản án sơ thẩm chưa giải thích rõ ràng, thấu đáo vì sao yêu cầu chính đáng của họ không được chấp nhận", gây ảnh hưởng tiêu cực đến niềm tin của nhân dân vào tính công bằng, nghiêm minh của cơ quan tài phán.

3.2.3.2. Hạn chế theo các bước của quy trình ADPL

Việc bóc tách sai sót theo 04 bước của quy trình ADPL (đã thiết lập tại Mục 2.2.2) làm rõ các khuyết tật trong tư duy pháp lý của Thẩm phán qua từng công đoạn cụ thể:

- Bước 1: Hạn chế trong nghiên cứu tình tiết và nhận diện QHPL

Báo cáo của TANDTC giai đoạn 2020 - 2023 chỉ ra tranh chấp đất đai chiếm tới khoảng 30% - 35% tổng số vụ án dân sự bị hủy, sửa do lỗi chủ quan của Thẩm phán trong việc chưa làm rõ đầy đủ tình tiết khách quan [87, 90, 100]. Báo cáo công tác ngành TAND 06 tháng đầu năm 2026 của TANDTC tiếp tục phản ánh các sai sót mang tính bản chất: Thẩm phán chưa làm rõ bản chất hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giao dịch thực hay giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền; chưa làm rõ nghĩa vụ thẩm định tài sản của ngân hàng khi nhận thế chấp nhà đất; hoặc ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự nhưng không tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định thực tế mà chỉ căn cứ cơ học vào Giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai hiện trạng, dẫn đến phán quyết hoàn toàn bị tê liệt, không thể thi hành án. Sự hạn chế ở Bước 1 thể hiện qua các biểu hiện thực tế:

Một là, sai lệch trong phân định bản chất giao dịch

Thẩm phán chỉ dừng ở vỏ bọc công chứng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thẩm tra các sự kiện pháp lý phản ánh quan hệ vay nợ bên trong (như lãi suất thỏa thuận miệng, biên nhận giữ giấy tờ, chênh lệch giá trị tài sản), vi phạm quy định về giao dịch dân sự giả tạo tại Điều 124 BLDS năm 2015.

Hai là, bỏ sót tình tiết về sự biến động đất đai lịch sử

Không thu thập hồ sơ địa chính qua các thời kỳ (Bản đồ 299, Bản đồ giải thửa theo Chỉ thị 299/TTg), dẫn đến việc xác định sai nguồn gốc đất do cha ông để lại hay do Nhà nước giao tiêu chuẩn nông nghiệp.

Ba là, bỏ sót tư cách người tham gia tố tụng

Trong các vụ án tranh chấp đất đai của hộ gia đình hoặc di sản thừa kế, Thẩm phán không nghiên cứu kỹ sổ hộ khẩu và nhân khẩu thực tế tại thời điểm cấp đất, bỏ sót thành viên hộ gia đình hoặc đồng thừa kế theo quy định tại Điều 189 BLTTDS. Khảo sát thực tiễn cho thấy, 41,2% Thẩm phán đánh giá việc xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất trong các vụ án không có giấy chứng nhận hoặc có nhiều biến động lịch sử chính là khâu khó khăn, dễ phát sinh sai sót nhất. Báo cáo giám đốc thẩm [96] ghi nhận 18% - 22% vụ án bị hủy do xác định sai QHPL tranh chấp. Đến năm 2023 vẫn còn 20% - 25% đơn vị cấp xã chưa hoàn thành số hóa hồ sơ địa chính [9], làm giảm hiệu năng nghiên cứu tình tiết vụ việc.

- Bước 2: Hạn chế trong tìm kiếm, lựa chọn quy phạm pháp luật

Ở khâu lựa chọn quy phạm (Mục 2.2.2.2), Thẩm phán sơ thẩm bộc lộ sự lúng túng lớn trước sự giao thoa của hệ thống pháp luật: Thống kê từ Vụ Giám đốc kiểm tra TANDTC [101] chỉ ra có khoảng 22% - 25% số vụ án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa có nguyên nhân trực tiếp từ việc áp dụng không đúng pháp luật đất đai tại thời điểm xác lập, biến động QSDĐ. Thẩm phán có xu hướng lấy quy định của Luật Đất đai hiện hành để phán xét điều kiện có hiệu lực của các giao dịch xác lập từ thời kỳ Luật Đất đai năm 1993 hoặc năm 2003, vi phạm nguyên tắc hiệu lực pháp luật theo thời gian. Báo cáo 06 tháng đầu năm 2026 của TANDTC cũng thẳng thắn nhìn nhận: "đường lối giải quyết các vụ án có tính chất tương tự không thống nhất". Theo kết quả khảo sát, có tới 41,7% Thẩm phán thừa nhận rằng trong một số trường hợp "cùng loại tranh chấp nhưng cách lựa chọn căn cứ pháp luật giữa các Thẩm phán chưa hoàn toàn giống nhau". Hơn 60% bản án sơ thẩm không viện dẫn án lệ hoặc nghị quyết hướng dẫn [100]. Tâm lý e ngại áp dụng án lệ vì sợ bị hủy, sửa án vẫn

chi phối nhiều Thẩm phán, dẫn đến việc lựa chọn QPPL còn mang tính rời rạc, cảm tính và phụ thuộc vào kinh nghiệm chủ quan (18,9% ý kiến khảo sát khẳng định điều này) [60].

- Bước 3: Hạn chế trong làm sáng tỏ tư tưởng và nội dung quy phạm pháp luật

Đây là khâu giải thích pháp luật tư pháp đòi hỏi chiều sâu tư duy (Mục 2.2.2.3). Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy nhiều Thẩm phán chỉ giải thích quy phạm theo nghĩa đen cơ học, thiếu phương pháp giải thích hệ thống và giải thích cứu cánh: Nhiều bản án chỉ dừng lại ở việc trích dẫn nguyên văn điều luật mà không phân tích tinh thần và mục đích điều chỉnh của nhà làm luật đối với hoàn cảnh cụ thể của vụ án. Báo cáo công tác 06 tháng đầu năm 2026 của TANDTC chỉ rõ hạn chế: "một số bản án, quyết định sai sót phải đính chính, giải thích... nhận định vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử". Điển hình là trong các vụ án có liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai: HĐXX sơ thẩm giải thích sai phạm vi Điều 34 BLTTDS, đưa ra nhận định mang tính quy kết trách nhiệm hành chính đối với cán bộ địa chính thay vì tập trung làm rõ căn cứ pháp lý để hủy quyết định cá biệt nhằm giải quyết quyền sử dụng đất dân sự. Trong khảo sát, có 21,4% cho rằng "việc lựa chọn căn cứ pháp luật chưa được giải thích đầy đủ", gây khó khăn cho đương sự trong việc hiểu và chấp nhận phán quyết của TAND [60].

- Bước 4: Hạn chế trong ban hành văn bản ADPL

Văn bản ADPL (bản án, quyết định sơ thẩm) là thước đo cuối cùng của chất lượng ADPL (Mục 2.2.2.4). Những hạn chế ở khâu này tác động trực tiếp đến tính khả thi và uy tín của nền tư pháp: Báo cáo của TANDTC [90] chỉ ra tỷ lệ án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do "nhận định chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện hoặc ADPL chưa chính xác" dao động từ 8% đến 12% mỗi năm. Đáng chú ý, Báo cáo công tác TAND 06 tháng đầu năm 2026 phản ánh sai sót nghiêm trọng: TAND các cấp phán quyết phân chia di sản thừa kế hoặc tài sản chung của vợ chồng là nhà đất nhưng không xem xét thực tế tài sản đó có chia được bằng hiện vật hay không. Bản án tuyên chia đôi một căn nhà cấp

4 diện tích 40m2 thành hai phần bằng nhau, vi phạm quy định của UBND tỉnh về diện tích tối thiểu được phép tách thửa, dẫn đến việc cơ quan tài nguyên không thể cấp giấy và cơ quan THADS hoàn toàn bất lực trong việc thi hành án. Về kỹ thuật trình bày, 38% ý kiến từ luật sư và cán bộ thi hành án cho rằng "bản án tranh chấp đất đai còn khó đọc, khó xác định rõ căn cứ pháp lý trực tiếp của phán quyết" [60]. Tỷ lệ kháng cáo đối với án sơ thẩm tranh chấp QSDĐ vẫn ở mức cao (trên 40%) [99]. Áp lực quá tải công việc khiến trên 60% Thẩm phán cấp sơ thẩm thừa nhận chưa đầu tư thỏa đáng cho việc trau chuốt, hoàn thiện phần lập luận của bản án [60].

3.2.4. Nguyên nhân kết quả đạt được và nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

Quán triệt các điều kiện bảo đảm ADPL đã được luận giải tại Mục 2.3 của Chương 2, toàn bộ nguyên nhân của thực trạng xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai thời gian qua được bóc tách sâu sắc theo sự tương tác biện chứng giữa yếu tố khách quan và chủ quan:

3.2.4.1. Nguyên nhân kết quả đạt được

- Nguyên nhân khách quan:

Thứ nhất, sự từng bước hoàn thiện của hệ thống pháp luật đất đai và tố tụng dân sự (gắn với Mục 2.3.1): Việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024), BLTTDS năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 đã tạo lập hành lang pháp lý minh bạch, khắc phục sự chồng chéo giữa cơ chế hành chính và tư pháp. Quy định tại Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 phân định rõ thẩm quyền giải quyết toàn bộ các tranh chấp đất đai cho Tòa án, tạo điểm tựa pháp lý vững chắc cho Thẩm phán thụ lý và giải quyết vụ án.

Thứ hai, chủ trương cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa (Nghị quyết số 27-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII): Nghị quyết số 27-NQ/TW đã tạo động lực chính trị - pháp lý to lớn thúc đẩy TAND đổi mới tổ chức và hoạt động, lấy xét xử làm trọng tâm, đề cao nguyên tắc tranh tụng, độc lập tư pháp và trách nhiệm giải trình của Tòa án trước nhân dân.

Thứ ba, sự tăng cường hoạt động hướng dẫn nghiệp vụ, tổng kết thực tiễn và phát triển án lệ của TANDTC: Thông qua việc công bố thường niên các án lệ tiêu biểu (Án lệ 02, 03, 04, 42, 64) và tổ chức các hội nghị rút kinh nghiệm trực tuyến, TANDTC đã kịp thời định hướng nhận thức pháp lý, chuẩn hóa kỹ năng thu thập và đánh giá chứng cứ cho Thẩm phán cấp sơ thẩm.

- *Nguyên nhân chủ quan:*

Thứ nhất, năng lực chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn và kỹ năng nghề nghiệp của đội ngũ Thẩm phán ngày càng được nâng cao (gắn với Mục 2.3.2): Đa số Thẩm phán trực tiếp xét xử án đất đai đã tích lũy được nhãn quan lịch sử - pháp lý sâu sắc, chủ động tiếp cận chứng cứ toàn diện, bóc tách dòng tiền và quá trình sử dụng đất thực tế thay vì chỉ bám vào Giấy chứng nhận QSDĐ tĩnh.

Thứ hai, sự chuyển biến tích cực trong tư duy tố tụng và nhận thức về vai trò của các khâu đầu vào: TAND các cấp đã chú trọng "làm sạch hồ sơ" ngay từ khâu thụ lý, tích cực hướng dẫn đương sự hoàn thiện đơn khởi kiện, chủ động ban hành quyết định đo đạc thực tế, hạn chế tối đa các sai sót mang tính bản chất.

Thứ ba, ý thức trách nhiệm, đạo đức công vụ và tinh thần chủ động thích ứng của Thẩm phán trước mô hình tổ chức TAND khu vực và các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024.

3.2.4.2. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

Đối chiếu trực tiếp với 05 nhóm điều kiện bảo đảm ADPL tại Mục 2.3 của Chương 2, các hạn chế sai sót trong thực tiễn xét xử sơ thẩm bắt nguồn từ các nguyên nhân căn cốt sau:

- *Nguyên nhân khách quan:*

Thứ nhất, tính phức tạp lịch sử, nhạy cảm xã hội và giá trị kinh tế to lớn của quan hệ đất đai (Mục 2.1.2.1 và 2.1.2.3): Tranh chấp đất đai ở Việt Nam gắn liền với nhiều giai đoạn cải tạo ruộng đất, hợp tác hóa, giao khoán và đô thị hóa. Một thửa đất trải qua nhiều chế độ quản lý, hồ sơ địa chính chắp vá, ranh giới biến động qua nhiều thế hệ gia đình, đan xen quan hệ dân sự, thừa kế và hành chính. Đây là thách thức khách quan cực lớn đối với bất kỳ hệ thống tài phán nào.

Thứ hai, sự thiếu đồng bộ, chồng chéo của hệ thống văn bản QPPL và độ phức tạp của quy định chuyển tiếp (Mục 2.3.1): Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực, nhưng các quy định chuyển tiếp đối với các giao dịch xác lập trước năm 2014 và trước năm 1993 rất phức tạp. Mối quan hệ giữa BLDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024 ở một số khía cạnh (như hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng chưa đăng ký biến động, điều kiện thế chấp) vẫn còn khoảng trống quy phạm cần tiếp tục được hướng dẫn. Khảo sát ghi nhận 41,7% Thẩm phán phản ánh cách hiểu và áp dụng quy phạm giữa các địa phương chưa hoàn toàn giống nhau.

Thứ ba, sự thiếu đồng bộ, đứt gãy thông tin của cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính (Mục 2.3.3): Đến năm 2023 vẫn còn 20% - 25% đơn vị cấp xã chưa hoàn thành số hóa hồ sơ địa chính [9]. Bản đồ đo đạc qua các thời kỳ (Bản đồ 299, Bản đồ địa chính số) mâu thuẫn về tọa độ và sai số kỹ thuật, gây khó khăn rất lớn cho Tòa án trong việc kiểm tra, đối chiếu chứng cứ.

Thứ tư, cơ chế phối hợp liên ngành giữa TAND với UBND và cơ quan quản lý đất đai thiếu chế tài ràng buộc pháp lý nghiêm khắc (Mục 2.3.5): Việc cung cấp hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ và cử cán bộ tham gia đo đạc thực địa của chính quyền địa phương nhiều nơi còn mang tính hình thức, chậm trễ. Kết quả phỏng vấn sâu ghi nhận 60,0% chuyên gia khẳng định sự phối hợp của chính quyền địa phương chưa đồng đều, làm kéo dài thời hạn chuẩn bị xét xử của Tòa án [60].

Thứ năm, điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị đo đạc kỹ thuật và hạ tầng công nghệ số tư pháp chưa tương xứng (Mục 2.3.3): TAND các cấp chưa được trang bị đầy đủ máy định vị vệ tinh GPS chuyên dụng; hạ tầng kết nối, liên thông trực tiếp giữa Tòa án với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chưa được thiết lập đồng bộ.

- *Nguyên nhân chủ quan:*

Thứ nhất, sự không đồng đều về trình độ năng lực chuyên môn và kỹ năng xử lý hồ sơ địa chính của đội ngũ Thẩm phán (Mục 2.3.2): Tranh chấp đất đai đòi hỏi Thẩm phán phải có kiến thức liên ngành sâu rộng. Tuy nhiên, một

bộ phận Thẩm phán (nhất là ở các địa bàn miền núi, vùng sâu) còn hạn chế về kỹ năng đọc bản đồ địa chính, lúng túng trong việc xử lý các tình tiết lịch sử và phân định ranh giới giữa quan hệ dân sự với khiếu kiện hành chính.

Thứ hai, áp lực quá tải công việc và sự bất cập về biên chế (Mục 2.3.2): Số lượng vụ án đất đai tăng vọt trong khi biên chế Thẩm phán không tăng tương xứng. Khảo sát ghi nhận trên 60% Thẩm phán cấp sơ thẩm cho rằng áp lực phải giải quyết số lượng án lớn trong thời hạn luật định khiến họ không thể đầu tư thỏa đáng thời gian cho việc thẩm tra thực địa và lập luận bản án [60].

Thứ ba, thói quen xét hỏi và việc chưa quán triệt đầy đủ nguyên tắc tranh tụng tại phiên tòa (Mục 2.2.1.3): Một bộ phận Thẩm phán vẫn mang nặng tư duy tố tụng thẩm vấn cũ, chưa tạo diễn đàn thực sự bình đẳng để các bên đối đáp, phản biện chứng cứ, làm giảm khả năng kiểm chứng sự thật khách quan ngay tại phiên tòa.

Thứ tư, kỹ năng lập luận bản án và trách nhiệm giải trình tư pháp còn hạn chế (Mục 2.2.3.7): Một số Thẩm phán duy trì lối hành văn nhận định mang tính liệt kê cơ học, né tránh đối thoại với luận điểm của luật sư, dẫn đến phán quyết thiếu sức thuyết phục.

Thứ năm, công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên sâu chưa theo kịp thực tiễn và chưa gắn kết chặt chẽ với việc rút kinh nghiệm các vụ án bị hủy, sửa (Mục 2.3.2).

Thứ sáu, cơ chế kiểm tra nội bộ và phân định trách nhiệm cá nhân Thẩm phán chưa rạch ròi giữa lỗi chủ quan do cẩu thả với nguyên nhân khách quan do thể chế bất cập.

Thứ bảy, bản lĩnh nghề nghiệp trước những áp lực kinh tế - xã hội phức tạp từ các tranh chấp đất đai có giá trị lớn (Mục 2.3.4): 53,3% người được phỏng vấn nhận định yếu tố kinh tế - xã hội và các quan hệ địa phương có ảnh hưởng nhất định đến tâm lý của người tiến hành tố tụng.

Thứ tám, độ trễ trong việc thích ứng của cán bộ tư pháp với mô hình tổ chức TAND khu vực và các chuẩn mực mới của Luật Đất đai năm 2024 và BLTTDS sửa đổi năm 2025.

Tiểu kết chương 3

Chương 3 của luận án đã phân tích một cách có hệ thống thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND ở Việt Nam theo thủ tục tố tụng dân sự, đặt trong bối cảnh đổi mới thể chế với Luật Đất đai năm 2024, Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Tổ chức TAND năm 2024.

Điểm nhấn phương pháp luận nổi bật của Chương 3 là sự kết nối chặt chẽ và kiểm chứng trực tiếp khung lý thuyết đã xác lập tại Chương 2: vận dụng nhất quán khái niệm công cụ trung tâm về chất lượng ADPL; quán triệt ranh giới giữa ADPL với thủ tục tố tụng, hoạt động chứng minh và điều kiện thi hành án; hiện thực hóa ma trận đối chiếu giữa Quy trình 04 bước với Hệ thống 07 tiêu chí đánh giá; và giải phẫu nguyên nhân thực trạng dựa trên 05 nhóm điều kiện bảo đảm ADPL. Toàn bộ các nhận định đánh giá được minh chứng xác thực bằng dữ liệu điều tra xã hội học 300 người phân tổ theo 4 nhóm đối tượng và 3 miền, 30 cuộc phỏng vấn sâu chuyên gia, cùng hệ thống số liệu thống kê xét xử của TANDTC và Báo cáo THADS của Bộ Tư pháp.

Những kết quả đạt được khẳng định sự trưởng thành về năng lực chuyên môn và tư duy ADPL của đội ngũ Thẩm phán sơ thẩm trong bối cảnh cải cách tư pháp. Đồng thời, các hạn chế, sai sót được chỉ rõ ở cả hai chiều kích (giai đoạn tố tụng và quy trình 4 bước) cùng 08 nhóm nguyên nhân khách quan và chủ quan là tiền đề khoa học thực chứng trực tiếp để luận án chuyển tiếp sang Chương 4: xây dựng hệ thống quan điểm và đề xuất 05 nhóm giải pháp hoàn thiện đồng bộ, có trật tự ưu tiên nhằm nâng cao chất lượng hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Chương 4
QUAN ĐIỂM VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở VIỆT NAM

4.1. QUAN ĐIỂM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

4.1.1. Bảo đảm quán triệt quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về áp dụng pháp luật và sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng

ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND không chỉ mang tính kỹ thuật pháp lý mà còn là hoạt động thực hiện quyền tư pháp trong khuôn khổ Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam. Vì vậy, để bảo đảm tính đúng đắn, thống nhất và hiệu quả, cần quán triệt đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng về pháp luật, đất đai và cải cách tư pháp trong hoạt động xét xử, trọng tâm là Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới. Trong giai đoạn hiện nay, quan điểm này cần được đặt trong mối liên hệ với yêu cầu phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, trong đó hoàn thiện thể chế được xác định là điều kiện tiên quyết nhằm tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho đổi mới phương thức quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động của các cơ quan nhà nước.

Sự lãnh đạo của Đảng được thực hiện thông qua định hướng chính trị, công tác cán bộ và kiểm tra, giám sát, đồng thời bảo đảm không can thiệp trái pháp luật vào hoạt động xét xử vụ án cụ thể, qua đó vừa bảo đảm vai trò lãnh đạo, vừa giữ vững nguyên tắc Thẩm phán và HTND xét xử độc lập và chỉ tuân

theo pháp luật. Trong lĩnh vực đất đai, các quan điểm như bảo đảm sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, hài hòa lợi ích giữa các chủ thể, giữ vững ổn định chính trị - xã hội có ý nghĩa định hướng trực tiếp đối với hoạt động ADPL. Đồng thời, việc hoàn thiện thể chế pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng cần được thực hiện đồng bộ, thống nhất, đáp ứng yêu cầu thực tiễn và tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, minh bạch cho hoạt động ADPL của TAND.

Cùng với đó, yêu cầu cải cách tư pháp đòi hỏi nâng cao chất lượng xét xử, bảo đảm công lý và quyền con người, khắc phục xét xử hình thức và hạn chế sai sót. Do đó, việc nâng cao năng lực, bản lĩnh và trách nhiệm của đội ngũ Thẩm phán là yếu tố then chốt. Trong bối cảnh chuyển đổi số, yêu cầu này cần được mở rộng theo hướng phát triển đội ngũ Thẩm phán, cán bộ TAND có năng lực chuyên môn pháp lý vững vàng, đồng thời có khả năng tiếp cận, khai thác và sử dụng hiệu quả các nền tảng số, cơ sở dữ liệu và công nghệ phục vụ hoạt động tư pháp. Nghị quyết của Đảng nhấn mạnh yêu cầu phát triển, trọng dụng nhân lực chất lượng cao, đồng thời hiện đại hóa phương thức đào tạo và ứng dụng công nghệ tiên tiến, trong đó có các công cụ trợ lý ảo và trí tuệ nhân tạo hỗ trợ tư pháp.

Như vậy, ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai cần được đặt trên nền tảng kiên định đường lối của Đảng và sự lãnh đạo đúng đắn của các cấp ủy, đồng thời gắn với yêu cầu hoàn thiện thể chế và hiện đại hóa hoạt động tư pháp trong tiến trình chuyển đổi số quốc gia. Đây là cơ sở định hướng nâng cao chất lượng và hiệu quả xét xử trong thời gian tới.

4.1.2. Bảo đảm nhanh chóng, kịp thời, đúng quy định pháp luật

Bảo đảm giải quyết nhanh chóng, kịp thời và đúng quy định pháp luật là yêu cầu nguyên tắc trong ADPL khi xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND. Yêu cầu này xuất phát từ đặc thù tranh chấp liên quan trực tiếp đến QSDĐ, tài sản có giá trị lớn, gắn với đời sống và sự ổn định xã hội; nếu giải quyết chậm hoặc sai sẽ dễ kéo dài khiếu kiện và gây hệ lụy xã hội.

Tính kịp thời đòi hỏi TAND tuân thủ nghiêm thời hạn tố tụng, bảo đảm tiến độ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, nhanh chóng phải đi liền với đúng pháp

luật, thể hiện ở việc xác định chính xác QHPL tranh chấp, phân định rõ ràng giữa tranh chấp đất đai giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự với khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai theo Luật Tố tụng hành chính; đồng thời xử lý đúng đắn thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt có liên quan theo Điều 34 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi 2025), áp dụng đầy đủ các quy định liên quan và bảo đảm tính hợp pháp, thống nhất của phán quyết.

Trong bối cảnh pháp luật đất đai trải qua nhiều thời kỳ và còn có những điểm chưa đồng bộ, yêu cầu này đặt ra áp lực lớn đối với TAND và đội ngũ Thẩm phán. Do đó, cần coi đây là yêu cầu tổng hợp, vừa bảo đảm tiến độ, vừa nâng cao chất lượng xét xử, hạn chế tối đa các trường hợp án bị hủy, sửa do lỗi chủ quan của Thẩm phán.

Đồng thời, yêu cầu này gắn với việc nâng cao trách nhiệm của Thẩm phán, cải tiến quy trình nghiệp vụ và tăng cường ứng dụng CNTT nhằm rút ngắn thời gian giải quyết nhưng vẫn bảo đảm đầy đủ quyền tố tụng của các bên. Trong điều kiện thực hiện chủ trương chuyển đổi số quốc gia, việc ứng dụng CNTT cần được phát triển theo hướng thực chất và hiệu quả, tăng cường xây dựng và sử dụng các nền tảng số dùng chung, kết nối và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan trong phạm vi pháp luật cho phép.

Đối với xét xử tranh chấp đất đai, định hướng này có thể được cụ thể hóa thông qua việc số hóa hồ sơ vụ án, nâng cao khả năng tra cứu pháp luật và án lệ, từng bước kết nối dữ liệu tư pháp với dữ liệu đất đai và các cơ sở dữ liệu có liên quan. Qua đó, Thẩm phán có điều kiện tiếp cận thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời hơn, góp phần rút ngắn thời gian giải quyết vụ án nhưng vẫn phải bảo đảm quyền tố tụng của các bên và nguyên tắc độc lập xét xử.

Như vậy, ADPL nhanh chóng, kịp thời và đúng quy định không chỉ là yêu cầu kỹ thuật mà còn là thước đo chất lượng và tính chuyên nghiệp của hoạt động xét xử. Việc kết hợp giữa cải tiến quy trình nghiệp vụ, nâng cao năng lực Thẩm phán và chuyển đổi số sẽ tạo điều kiện nâng cao hiệu quả giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai.

4.1.3. Bảo đảm phục vụ nhiệm vụ chính trị địa phương, bảo đảm an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội

ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND không chỉ nhằm giải quyết các xung đột, mâu thuẫn giữa các chủ thể trong quan hệ đất đai, mà còn góp phần thực hiện nhiệm vụ chính trị ở địa phương, bảo đảm ổn định an ninh chính trị và trật tự, an toàn xã hội. Đây là yêu cầu khách quan xuất phát từ vai trò của hoạt động xét xử và đặc thù của các tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

Trên thực tế, các tranh chấp đất đai thường phát sinh nhiều tại những khu vực có tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa cao, gắn với công tác thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng, nên dễ kéo dài, phức tạp và tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định trật tự xã hội. Trong bối cảnh đó, hoạt động xét xử sơ thẩm của TAND có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết các "điểm nóng", góp phần ổn định tình hình và củng cố niềm tin của Nhân dân.

Việc gắn ADPL với yêu cầu này cần được hiểu là định hướng về hiệu quả xã hội của xét xử, không phải là sự can thiệp hành chính vào từng vụ án. TAND thực hiện quyền tư pháp thông qua việc xét xử kịp thời, khách quan, công bằng và đúng pháp luật; ban hành bản án, quyết định có căn cứ và khả năng thi hành, qua đó ổn định các quan hệ xã hội và phòng ngừa vi phạm pháp luật đất đai.

Trong bối cảnh chuyển đổi số, việc bảo đảm ổn định chính trị - xã hội còn gắn với yêu cầu nâng cao năng lực quản trị và sử dụng dữ liệu phục vụ công tác dự báo, phòng ngừa và xử lý các vấn đề phát sinh. Việc xây dựng, kết nối và khai thác hiệu quả các cơ sở dữ liệu về đất đai, tư pháp và các lĩnh vực có liên quan có thể hỗ trợ nhận diện những khu vực có nguy cơ phát sinh tranh chấp phức tạp, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và phòng ngừa tranh chấp. Đồng thời, TAND cần xem xét đầy đủ bối cảnh kinh tế - xã hội và đặc điểm quản lý đất đai tại địa phương để bảo đảm phán quyết hài hòa lợi ích giữa các chủ thể, vừa bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, vừa hạn chế phát sinh tranh chấp mới. Việc tăng cường phối hợp với các cơ quan liên

quan và kiến nghị hoàn thiện chính sách, pháp luật cũng góp phần nâng cao hiệu quả xét xử.

Như vậy, gắn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai với yêu cầu ổn định chính trị - xã hội là định hướng mang tính thực tiễn, góp phần nâng cao chất lượng xét xử và bảo đảm phát triển bền vững ở địa phương. Tuy nhiên, việc thực hiện định hướng này phải luôn dựa trên nguyên tắc độc lập xét xử, thượng tôn pháp luật và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể sử dụng đất.

4.1.4. Bảo đảm sự công bằng, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức, cá nhân người sử dụng đất

Công bằng, khách quan và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể quản lý, sử dụng đất là những giá trị nền tảng của hoạt động xét xử và ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND. Đây vừa là biểu hiện của quyền tư pháp trong Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, vừa là tiêu chí quan trọng để đánh giá chất lượng và uy tín hoạt động xét xử của Tòa án.

Việc bảo đảm công bằng đòi hỏi TAND phải giải quyết tranh chấp trên cơ sở bình đẳng giữa các bên, căn cứ vào pháp luật và chứng cứ hợp pháp đã được xem xét công khai. Đồng thời, tính khách quan yêu cầu Thẩm phán và HĐXX độc lập trong nhận định, làm rõ sự thật vụ án và áp dụng đúng quy định pháp luật, không bị chi phối bởi các yếu tố bên ngoài.

Bên cạnh đó, ADPL cần hướng tới bảo vệ hài hòa lợi ích của Nhà nước, tổ chức và cá nhân, tôn trọng QSDĐ hợp pháp và duy trì sự ổn định của các quan hệ đất đai. Nếu không bảo đảm các yêu cầu này, dễ dẫn đến khiếu kiện kéo dài, gia tăng án bị hủy, sửa và làm suy giảm niềm tin của xã hội.

Trong điều kiện chuyển đổi số, yêu cầu công bằng và khách quan còn đặt ra yêu cầu bảo đảm tính chính xác, minh bạch và an toàn của dữ liệu được sử dụng trong quá trình xét xử. Việc số hóa hồ sơ, xây dựng cơ sở dữ liệu và ứng dụng công nghệ phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền tiếp cận công lý, quyền tranh tụng và quyền bảo vệ lợi ích hợp pháp của các bên. Chủ

trương của Đảng và quy định pháp luật đồng thời nhấn mạnh yêu cầu bảo đảm an ninh mạng, an ninh dữ liệu, an toàn thông tin và bảo vệ dữ liệu hợp pháp của tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp.

Vì vậy, quán triệt quan điểm công bằng, khách quan và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể là định hướng có ý nghĩa nền tảng nhằm nâng cao chất lượng ADPL và hiệu quả giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai của TAND trong thời gian tới. Việc ứng dụng công nghệ số và dữ liệu trong hoạt động xét xử cần được xem là công cụ hỗ trợ nâng cao chất lượng ADPL, không thể thay thế vai trò, trách nhiệm và sự đánh giá độc lập của Thẩm phán và HĐXX.

4.1.5. Đáp ứng quá trình hội nhập của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND cần được đặt trong xu thế chung đó, vừa đáp ứng các cam kết quốc tế, vừa phục vụ yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Trước hết, hoạt động xét xử cần từng bước tiệm cận các chuẩn mực pháp lý tiến bộ về bảo vệ quyền con người, quyền tài sản, quyền tiếp cận công lý và xét xử công bằng; đồng thời bảo đảm các nguyên tắc tố tụng như bình đẳng, tranh tụng, công khai và độc lập xét xử. Điều này góp phần nâng cao tính minh bạch, ổn định và khả năng dự đoán của phán quyết tư pháp.

Bên cạnh đó, sự phát triển của thị trường và các quan hệ đất đai có yếu tố quốc tế đòi hỏi TAND chủ động tham khảo, tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm, án lệ và thông lệ tư pháp tiến bộ, phù hợp với điều kiện Việt Nam, qua đó nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp đất đai phức tạp. Đồng thời chủ động, tích cực tham gia xây dựng các quy tắc, tiêu chuẩn quốc tế về các công nghệ mới, bảo đảm an toàn và cùng có lợi.

Tuy nhiên, việc hội nhập không làm thay đổi nguyên tắc sở hữu toàn dân về đất đai mà cần bảo đảm hài hòa giữa tiếp thu chuẩn mực quốc tế và giữ vững định hướng, lợi ích quốc gia. Đồng thời, yêu cầu này cũng đặt ra

nhiệm vụ nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng và tư duy pháp lý hiện đại cho đội ngũ Thẩm phán, trong đó có năng lực thích ứng với quá trình chuyển đổi số và khai thác hiệu quả các thành tựu khoa học, công nghệ phục vụ hoạt động tư pháp.

Như vậy, gắn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai với yêu cầu hội nhập quốc tế là định hướng quan trọng nhằm nâng cao chất lượng xét xử và hoàn thiện nền tư pháp Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Trong điều kiện đổi mới phương thức quản trị quốc gia, việc hiện đại hóa hoạt động tư pháp, phát triển dữ liệu tư pháp, tăng cường ứng dụng công nghệ và nâng cao năng lực số của đội ngũ Thẩm phán cần được xem là một bộ phận của quá trình xây dựng nền tư pháp hiện đại, chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả.

4.2. GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN

Trên cơ sở những phân tích toàn diện về thực trạng và các nguyên nhân đã được nhận diện ở phần trước, mục 4.2 tập trung đề xuất hệ thống các giải pháp đồng bộ nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân. Việc xây dựng các giải pháp này tuân thủ nghiêm ngặt tư duy logic của đề tài nhằm thiết lập một vòng lặp kín về mặt học thuật. Cụ thể, mọi đề xuất giải pháp tại Chương 4 đều có căn cứ vững chắc xuất phát từ các nhóm nguyên nhân cốt lõi, bắt nguồn trực tiếp từ những điểm nghẽn trong thực tiễn xét xử, đồng thời luôn được soi chiếu và bảo đảm tính nhất quán với khung lý thuyết đo lường đã được thiết lập tại Chương 2. Thông qua ma trận liên kết chặt chẽ này, hệ thống giải pháp không chỉ đáp ứng yêu cầu giải quyết triệt để những hạn chế hiện tại mà còn đảm bảo tính khoa học, tính khả thi và định hướng hoàn thiện lâu dài cho công tác xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai.

Bảng 4.1: Ma trận liên kết tổng thể cơ sở lý luận, thực tiễn và giải pháp

Tiêu chí lý luận (Chương 2)	Chỉ báo đo lường/nguồn dữ liệu	Kết quả thực trạng (Chương 3)	Tồn tại, Hạn chế (Chương 3)	Nguyên nhân chủ yếu (Chương 3)	Giải pháp tương ứng (Chương 4)
1. Tính hợp pháp	Tỷ lệ án bị hủy/sửa do sai luật; Viện dẫn đúng Luật Đất đai.	Tỷ lệ hủy/sửa do sai luật nội dung giảm từ 9,6% xuống 6,5%.	Khoảng 8 - 10% vụ án bị đình chỉ do nhầm lẫn thủ tục hòa giải bắt buộc tại cấp xã.	*Khách quan:* Sự chồng chéo, chưa rõ ràng của quy định chuyển tiếp Luật Đất đai 2024.	Giải pháp 4.2.1: Ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng thống nhất các điều khoản chuyển tiếp.
2. Tính chính xác, khách quan	Tỷ lệ án đánh giá sai nguồn gốc lịch sử; Đối thoại chứng cứ tại tòa.	Nhận diện chuẩn xác các giao dịch nhờ đứng tên hộ (đạt tỷ lệ đồng thuận >60%).	Việc đánh giá chứng cứ vẫn còn xu hướng tuyệt đối hóa giấy tờ (sổ đỏ) hiện tại.	*Chủ quan:* Kỹ năng đọc bản đồ địa chính cũ (299) và phân tích lịch sử của Thẩm phán hạn chế.	Giải pháp 4.2.2: Bồi dưỡng chuyên sâu kỹ năng đánh giá chứng cứ lịch sử; phát triển án lệ.
3. Tính thống nhất	Sự nhất quán trong nhận định giữa các Tòa án; Tỷ lệ áp dụng án lệ.	Tỷ lệ bản án sơ thẩm viện dẫn án lệ/nghị quyết tăng lên 38,6%.	Còn tình trạng cùng dạng tranh chấp giấy tay nhưng xử lý khác nhau giữa các địa phương.	*Khách quan:* Bảng giá đất và chính sách giao đất có sự phân hóa mạnh giữa các địa phương.	Giải pháp 4.2.1 & 4.2.2: HĐTP TANDTC ban hành Nghị quyết hướng dẫn chuyên đề; Tăng cường giám đốc thẩm.

Tiêu chí lý luận (Chương 2)	Chỉ báo đo lường/nguồn dữ liệu	Kết quả thực trạng (Chương 3)	Tồn tại, Hạn chế (Chương 3)	Nguyên nhân chủ yếu (Chương 3)	Giải pháp tương ứng (Chương 4)
4. Tính khả thi	Bản án tuyên rõ mốc giới, tọa độ; Tỷ lệ bị THADS yêu cầu giải thích.	Các bản án bắt buộc đính kèm sơ đồ kỹ thuật (Mảnh trích đo địa chính).	12 - 15% bản án tuyên chưa rõ tứ cận, tọa độ (VN-2000) dẫn đến không thể cắm mốc.	*Khách quan:* Cơ quan quản lý đất đai địa phương chậm/né tránh phối hợp đo vẽ thực địa.	Giải pháp 4.2.3: Sửa Điều 106 BLTTDS, bổ sung chế tài xử phạt hành chính tư pháp khi chậm cung cấp chứng cứ.
5. Tính kịp thời và hiệu quả	Tỷ lệ án quá hạn luật định do chậm cung cấp chứng cứ.	Thời gian thụ lý được siết chặt, hạn chế trả lại đơn sai quy định.	Còn 28 - 30% án quá hạn chuẩn bị xét xử do phải chờ kết quả giám định, định giá.	*Khách quan:* Trở ngại trong định giá tài sản; Hệ thống dữ liệu đất đai đứt gãy.	Giải pháp 4.2.4: Liên thông trực tiếp Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với phần mềm nội bộ Tòa án.
6. Tính công bằng, hợp lý & 7. Tính minh bạch	Tỷ lệ bản án giải trình đầy đủ lý do bác bỏ luận cứ Luật sư; Bảo vệ bên yếu thế.	Tỷ lệ công khai bản án đạt trên 80% trên Cổng TTĐT của TANDTC.	Một bộ phận bản án có phần nhận định còn né tránh tranh luận đối thoại.	*Chủ quan:* Áp lực số lượng án quá tải khiến Thẩm phán sao chép biểu mẫu, lười lập luận.	Giải pháp 4.2.4 & 4.2.2: Triển khai Tòa án điện tử, Trợ lý ảo; Thay đổi tiêu chí thi đua (đề cao chất lượng lập luận).

4.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và pháp luật tố tụng dân sự

Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và pháp luật TTDS là giải pháp có tính nền tảng, quyết định chất lượng và hiệu quả ADPL trong XXST các vụ án tranh chấp đất đai của TAND. Giải pháp này nhằm khắc phục trực tiếp nhóm nguyên nhân thứ nhất tại mục 3.2.3 về những bất cập, mâu thuẫn và khoảng trống của hệ thống pháp luật. Dù Luật Đất đai năm 2024 cùng các văn bản tố tụng sửa đổi, bổ sung đã từng bước củng cố hành lang pháp lý, thực tiễn xét xử vẫn bộc lộ nhiều điểm nghẽn về nhận thức và áp dụng. Nổi bật là mối quan hệ giao thoa giữa pháp luật đất đai và BLDS, việc xác định hiệu lực theo thời điểm, quy định chuyển tiếp, thu thập và đánh giá chứng cứ, công tác hòa giải cũng như bảo đảm tranh tụng. Kết quả khảo sát thực chứng của đề tài cho thấy có 41,7% Thẩm phán nhận định cách lựa chọn căn cứ pháp luật giữa các địa phương trong một số trường hợp vẫn chưa có sự đồng nhất.

Do đó, việc hoàn thiện pháp luật phải hướng tới tính đồng bộ, minh bạch, ổn định, có khả năng dự báo cao và tương thích với đặc thù quan hệ đất đai. Quá trình này phải gắn liền với hướng dẫn áp dụng quy phạm, phát triển án lệ và đổi mới tổng kết thực tiễn nhằm khắc phục tình trạng cùng một dạng tranh chấp nhưng lại bị phân xử khác nhau giữa các cấp Tòa án.

4.2.1.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai và hướng dẫn áp dụng kịp thời, thống nhất các quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024

Pháp luật nội dung giữ vai trò cơ sở trực tiếp để TAND xác định QSDĐ, phân định quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự cũng như lựa chọn QPPL điều chỉnh. Dù Luật Đất đai năm 2024 đã khẳng định nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (Điều 4), đồng thời hoàn thiện chế định người sử dụng đất, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (Điều 15, Điều 137, Điều 138, Điều 140), nhiều vụ án sơ thẩm vẫn bị hủy, sửa do chưa làm rõ nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng ổn định và căn cứ xác lập quyền. Để giải quyết các bất cập này, cần tập trung thực hiện 04 nội dung cốt lõi với chủ thể, thẩm quyền và nội dung điều chỉnh cụ thể:

Thứ nhất, hoàn thiện và hướng dẫn cụ thể việc xác định căn cứ xác lập quyền sử dụng đất

Đây là điều kiện tiên quyết để Tòa án định danh chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp ngay từ giai đoạn thụ lý. TAND tối cao cần phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Bộ Tư pháp tham mưu Chính phủ hoàn thiện, đồng thời ban hành Nghị quyết của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng thống nhất Điều 137, Điều 138 và Điều 140 Luật Đất đai năm 2024. Cụ thể: Cần làm rõ tiêu chí đối với đất sử dụng ổn định lâu dài, đất không có giấy tờ, đất được giao trái thẩm quyền và đất xác lập qua nhiều thời kỳ lịch sử. Cần quy định rõ giá trị chứng cứ của các loại giấy tờ tạo lập trước ngày 15/10/1993, biên lai nộp thuế nhà đất, sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính theo Chỉ thị 299/TTg; xác định rõ trách nhiệm của Tòa án trong việc thu thập chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng đất liên tục, công khai và không có tranh chấp. Tinh thần Án lệ số 04/2016/AL chỉ rõ: khi thiếu Giấy chứng nhận QSDĐ, TAND phải căn cứ quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, không tranh chấp theo pháp luật từng thời kỳ để công nhận QSDĐ hợp pháp. Quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục tạo cơ sở pháp lý quan trọng để hiện thực hóa định hướng này.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tạo hành lang pháp lý chuẩn xác để TAND xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính cá biệt có liên quan trong vụ án dân sự. Chương VII Luật Đất đai năm 2024 (Điều 78 đến Điều 99) đã sửa đổi các quy định về nguyên tắc bồi thường (Điều 91), trách nhiệm cơ quan nhà nước (Điều 86) và các trường hợp bồi thường cụ thể (Điều 95, 97). Cần có văn bản quy phạm liên ngành hướng dẫn phân định rõ: trường hợp người sử dụng đất tranh chấp quyền nhận tiền bồi thường, hỗ trợ giữa các đồng thừa kế hoặc giữa các bên chuyển nhượng thì Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp dân sự về quyền tài sản; trường hợp đương sự không đồng ý với phương án bồi thường, giá đất bồi thường do UBND ban hành thì phải giải thích quyền khởi kiện vụ án hành chính theo Luật Tố tụng hành chính, tránh việc thụ lý hỗn hợp không đúng thẩm quyền. Tinh

thần Án lệ số 27/2020/AL khẳng định: khi giải quyết tranh chấp liên quan đến bồi thường thu hồi đất, TAND phải căn cứ trực tiếp vào điều kiện, mức bồi thường và trình tự, thủ tục luật định.

Thứ ba, khẩn trương hướng dẫn thống nhất các quy định chuyển tiếp và hiệu lực áp dụng

Thực tiễn chỉ ra nguyên nhân chủ yếu dẫn đến án bị hủy, sửa là việc áp dụng quy phạm không đúng với thời điểm phát sinh quan hệ đất đai. Luật Đất đai năm 2024 cần được hướng dẫn cụ thể đối với đất khai hoang, đất sử dụng không giấy tờ và quan hệ đất đai qua nhiều thời kỳ; tránh lặp lại sai sót như phân tích tại Án lệ số 09/2016/AL. HĐTP TANDTC cần khẩn trương ban hành Nghị quyết hướng dẫn thi hành các điều khoản chuyển tiếp tại các điều từ Điều 255 đến Điều 260 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, cần xác định dứt khoát nguyên tắc: quan hệ giao dịch đất đai được xác lập tại thời điểm nào thì áp dụng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự có hiệu lực tại thời điểm đó để đánh giá điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; nhưng việc thụ lý, thẩm quyền, trình tự, thủ tục giải quyết và việc công nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024 và BLTTDS hiện hành. Đồng thời, cần hướng dẫn thống nhất việc xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS năm 2015 trong mối quan hệ đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024.

Thứ tư, hoàn thiện quy định về hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Thể chế hóa các quy định tại Điều 164, 165 và 167 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành nhằm tạo nền tảng kết nối, chia sẻ dữ liệu bắt buộc phục vụ hoạt động tư pháp. Chính phủ cần ban hành quy định bắt buộc cơ quan quản lý đất đai địa phương phải hoàn thành việc chuẩn hóa, làm sạch và cập nhật dữ liệu hồ sơ địa chính vào Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo lộ trình đến năm 2026. Việc chuẩn hóa và số hóa hồ sơ địa chính qua các thời kỳ giúp TAND truy xuất chính xác nguồn gốc, lịch sử

biến động và tình trạng pháp lý của thửa đất, nâng cao chất lượng chứng minh và khắc phục triệt để tình trạng vụ án kéo dài do thiếu dữ liệu địa chính.

4.2.1.2. Hoàn thiện, bổ sung các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai

Chất lượng ADPL sơ thẩm không chỉ phụ thuộc vào việc lựa chọn đúng pháp luật nội dung mà còn chịu sự chi phối trực tiếp của quy trình tố tụng, từ việc xác định thẩm quyền, thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ đến tổ chức phiên tòa, hoạt động xét hỏi, tranh tụng và lập luận phán quyết. Việc thành lập TAND khu vực từ ngày 01/7/2025 với vai trò là cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu đối với tranh chấp đất đai theo Luật Tổ chức Tòa án nhân dân năm 2024 và các điều khoản sửa đổi tương ứng của BLTTDS đặt ra yêu cầu hoàn thiện 03 nhóm quy định sau:

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về phân định thẩm quyền sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực

Cần phân định rõ ranh giới thẩm quyền giữa TAND khu vực và TAND cấp tỉnh, đồng thời hướng dẫn thống nhất việc thụ lý các vụ án đan xen giữa tranh chấp QSDĐ với hợp đồng, thừa kế và quyết định hành chính cá biệt. Việc nhầm lẫn giữa tranh chấp quyền sử dụng đất với tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự là nguyên nhân phổ biến dẫn đến định danh sai quan hệ tranh chấp và áp dụng sai QPPL. Đặc biệt, cần sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi 2025) về thẩm quyền hủy quyết định cá biệt của cơ quan hành chính có liên quan trong vụ án dân sự. Cụ thể: Kiến nghị sửa đổi khoản 4 Điều 34 BLTTDS theo hướng: Cho phép TAND khu vực (sơ thẩm) có thẩm quyền xem xét và quyết định hủy quyết định hành chính cá biệt của UBND cấp huyện, Chủ tịch UBND cấp huyện (như Giấy chứng nhận QSDĐ, quyết định thu hồi, bồi thường có liên quan trực tiếp) khi giải quyết vụ án dân sự về đất đai mà không bắt buộc phải chuyển vụ án lên TAND cấp tỉnh giải quyết sơ thẩm. Điều này sẽ khắc phục tình trạng quá tải cho Tòa án cấp tỉnh, giảm sự chậm trễ tố tụng và giải quyết triệt để tranh chấp trong cùng một phán quyết sơ thẩm.

Thứ hai, hoàn thiện cơ chế thu thập, cung cấp và đánh giá chứng cứ

Cần quy định rõ trách nhiệm pháp lý và thời hạn bắt buộc mà cơ quan quản lý đất đai phải cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án theo Điều 97 và Điều 106 BLTTDS năm 2015. Kiến nghị bổ sung vào khoản 3 Điều 106 BLTTDS năm 2015 quy định cụ thể: Thời hạn cơ quan quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND các cấp có trách nhiệm cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trường hợp hồ sơ phức tạp, qua nhiều thời kỳ lưu trữ thì được gia hạn không quá 15 ngày làm việc và phải có văn bản nêu rõ lý do. Nếu quá thời hạn trên mà cơ quan, tổ chức không cung cấp mà không có lý do chính đáng thì Thẩm phán có quyền ra quyết định áp dụng biện pháp xử phạt vi phạm hành chính đối với người đứng đầu cơ quan theo Pháp lệnh Xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án; đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý kỷ luật công vụ. Cần thiết lập cơ chế phối hợp bắt buộc, gắn liền chế tài nghiêm khắc đối với hành vi né tránh hoặc chậm trễ cung cấp tài liệu; đồng thời thúc đẩy việc khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong hoạt động tố tụng.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế phân bổ nghĩa vụ chứng minh và trách nhiệm hỗ trợ của Tòa án

Cần duy trì sự cân bằng giữa nghĩa vụ chứng minh của đương sự với trách nhiệm hỗ trợ thu thập chứng cứ của TAND, đặc biệt nhằm bảo vệ bên yếu thế không có khả năng tiếp cận hồ sơ địa chính do cơ quan nhà nước nắm giữ. Việc chủ động áp dụng Điều 97 và Điều 106 BLTTDS bảo đảm quyền tiếp cận công lý bình đẳng và tính khách quan toàn diện của hoạt động chứng minh. HĐTP TANDTC cần hướng dẫn rõ: Trong các vụ án tranh chấp đất đai, do đặc thù hồ sơ địa chính do cơ quan hành chính nhà nước quản lý lưu trữ, khi đương sự đã có văn bản yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp nhưng không được đáp ứng hoặc không thể tự mình thu thập được thì Tòa án có nghĩa vụ chủ động tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo luật định, không được lấy lý do

đương sự không thực hiện nghĩa vụ chứng minh để bác đơn khởi kiện một cách cơ học.

4.2.1.3. Đẩy mạnh phát triển án lệ chuyên đề và tổng kết thực tiễn xét xử

Án lệ và các nghị quyết hướng dẫn của HĐTP TANDTC là công cụ định hướng quan trọng ADPL thống nhất, chuẩn hóa việc giải quyết các tình huống điển hình và loại trừ sự tùy nghi trong xét xử [105]. Với tính chất phức tạp và đa dạng của tranh chấp đất đai, cần triển khai đồng bộ các định hướng sau với kế hoạch và chuyên đề cụ thể:

Thứ nhất, tăng cường rà soát, lựa chọn và phát triển án lệ chuyên đề về tranh chấp đất đai

Tập trung tháo gỡ các vướng mắc phổ biến trong thực tiễn xét xử thông qua việc định kỳ rà soát và ban hành án lệ theo các nhóm chủ đề:

Chuyển nhượng QSDĐ bằng "giấy viết tay": không máy móc tuyên vô hiệu do vi phạm hình thức mà phải đánh giá toàn diện quá trình thanh toán, việc tạo lập nhà ở kiên cố, thời gian quản lý sử dụng ổn định và sự ngay tình của các bên theo quy định BLDS để bảo đảm công bằng thực chất, bảo đảm tính thống nhất với nguyên tắc bảo vệ quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Tranh chấp đòi lại QSDĐ do nhờ đứng tên hộ: phát triển án lệ chuẩn hóa phương pháp xác định nguồn tiền tạo lập, thỏa thuận đứng tên hộ, quá trình quản lý thực tế và ý chí đích thực của các bên, thay vì tuyệt đối hóa tên người đứng trên Giấy chứng nhận QSDĐ, làm rõ nghĩa vụ hoàn trả giá trị hoặc công nhận quyền sở hữu đối với người đứng tên hộ.

Tranh chấp thừa kế QSDĐ có công sức đóng góp, tôn tạo: xác lập tiêu chí định lượng công sức quản lý, giữ gìn di sản dựa trên chứng cứ thực tế, khắc phục khuynh hướng tuyệt đối hóa quyền theo giấy tờ hoặc công nhận công sức thiếu căn cứ.

Xử lý chênh lệch diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSDĐ: chuẩn hóa giá trị pháp lý của bản đồ địa chính, số liệu đo đạc thực tế và hiện trạng sử

dụng; bản án phải xác định rõ ranh giới, tọa độ, tứ cận để bảo đảm tính khả thi khi thi hành án.

Thứ hai, tăng cường tổng kết thực tiễn xét xử và phân tích nguyên nhân án bị hủy, sửa

TANDTC cần định kỳ hằng năm rà soát sâu các bản án bị hủy, sửa và các vụ việc có quan điểm giải quyết trái ngược. Công tác tổng kết phải đi sâu vào từng khâu: xác định quan hệ pháp luật, lựa chọn quy phạm, thẩm tra chứng cứ và cấu trúc lập luận bản án; đồng thời công bố công khai các thông báo rút kinh nghiệm nghiệp vụ đối với toàn hệ thống TAND.

Thứ ba, nâng cao năng lực tiếp cận và vận dụng án lệ cho Thẩm phán sơ thẩm

Xây dựng cơ sở dữ liệu án lệ số hóa, cho phép tra cứu thông minh theo từ khóa, dạng tranh chấp và QPPL áp dụng. Nghiên cứu thực chứng của đề tài chỉ ra có khoảng 60% Thẩm phán thường xuyên tham khảo các bản án có hiệu lực khi soạn thảo phán quyết đối với các vụ án đất đai phức tạp. Cần đẩy mạnh tập huấn kỹ năng nhận diện "tình huống pháp lý tương đồng" để áp dụng án lệ chính xác.

Thứ tư, bảo đảm sự gắn kết hữu cơ giữa án lệ, nghị quyết hướng dẫn và tổng kết thực tiễn

Án lệ phải là bộ phận bổ trợ cho pháp luật thành văn, đóng vai trò giải thích và cụ thể hóa các quy định còn có cách hiểu khác nhau trong bối cảnh thực thi Luật Đất đai năm 2024 và BLDS năm 2015.

Tóm lại, hoàn thiện pháp luật đất đai và TTDS, kết hợp với phát triển án lệ và tổng kết thực tiễn xét xử, tạo thành một chỉnh thể giải pháp thống nhất. Pháp luật thành văn bảo đảm tính đồng bộ; quy phạm tố tụng bảo đảm quyền tranh tụng và xác minh sự thật khách quan; còn án lệ giữ chức năng chuẩn hóa, định hướng áp dụng quy phạm, từ đó nâng cao tính dự báo và chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai của TAND.

4.2.2. Nâng cao năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức và chế độ đãi ngộ cho đội ngũ Thẩm phán, cán bộ Tòa án và Hội thẩm nhân dân

Nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ và phẩm chất nghề nghiệp của đội ngũ Thẩm phán, Thư ký Tòa án và HTND là giải pháp có ý nghĩa trực tiếp, quyết định chất lượng ADPL trong hoạt động XXST các vụ án tranh chấp đất đai tại TAND. Giải pháp này giải quyết triệt để nhóm nguyên nhân thứ hai tại mục 3.2.3 liên quan đến nhận thức pháp lý, kỹ năng đánh giá chứng cứ và bản lĩnh của chủ thể áp dụng pháp luật.

Thực tiễn nghiên cứu của luận án chỉ rõ, dù công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thời gian qua đã được quan tâm nhưng nội dung đào tạo tại một số cơ sở vẫn nặng về lý thuyết, chưa đi sâu vào các tình huống pháp lý phức tạp, các dạng tranh chấp điển hình và kỹ năng lập luận bản án. Sự gắn kết giữa tổng kết thực tiễn, việc phân tích nguyên nhân các bản án bị hủy, sửa với chương trình đào tạo chưa thực sự chặt chẽ. Vì vậy, việc đổi mới, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực tư pháp cần được triển khai toàn diện và đồng bộ qua các định hướng trọng tâm sau:

4.2.2.1. Đổi mới toàn diện nội dung và phương pháp đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ

Công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ tư pháp phải thực hiện bước chuyển thực chất: từ việc truyền đạt kiến thức pháp luật thuần túy sang phát triển năng lực thực hành tư pháp, tôi luyện tư duy phân tích và bản lĩnh nghề nghiệp vững vàng.

Xây dựng chương trình đào tạo chuyên sâu, chuyên biệt: Học viện Tòa án và các cơ sở đào tạo tư pháp cần thiết kế khung chương trình riêng biệt hoặc các chuyên đề chuyên sâu về kỹ năng giải quyết tranh chấp đất đai. Nội dung bồi dưỡng cần cập nhật liên tục các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), BLDS năm 2015, các nghị quyết hướng dẫn chuyên đề của HĐTP TANDTC và hệ thống án lệ. Việc đào tạo chuyên sâu này giúp Thẩm phán nâng cao năng lực định danh chính xác QHPL tranh chấp, xác định đúng pháp luật áp dụng theo thời điểm phát sinh quan hệ và hạn chế tối đa sự thiếu thống nhất trong ADPL.

Chuyển mạnh từ đào tạo lý thuyết sang rèn luyện kỹ năng thực hành tư pháp: đối với đội ngũ Thẩm phán tại TAND khu vực, chương trình đào tạo phải chú trọng vào các kỹ năng nghiệp vụ thực chất: (i) Kỹ năng nhận diện chuẩn xác bản chất của QHPL tranh chấp và phân định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất; (ii) Kỹ năng thu thập, kiểm tra, đối chiếu và đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện. Luận án xác định chứng cứ là cơ sở cốt lõi để làm rõ sự thật khách quan, bảo đảm tính hợp pháp, công bằng và khả năng thi hành của phán quyết; (iii) Kỹ năng tổ chức hòa giải, đối thoại và kỹ năng điều hành phiên tòa theo tinh thần cải cách tư pháp; (iv) Kỹ năng xây dựng lập luận và soạn thảo bản án chặt chẽ.

Đào tạo kỹ năng xử lý chứng cứ đất đai có tính lịch sử và kỹ thuật cao: đây là nội dung đặc thù đối với Thẩm phán giải quyết tranh chấp đất đai. Chương trình đào tạo cần trang bị khả năng đọc hiểu, phân tích, đối chiếu hệ thống tài liệu địa chính phức tạp qua các thời kỳ: bản đồ 299, bản đồ địa chính giải thửa, sổ mục kê, sổ bộ, trích lục hồ sơ đăng ký đất đai và Giấy chứng nhận QSDĐ. Đào tạo phải giúp Thẩm phán xác định rõ giá trị chứng minh của từng loại tài liệu, phát hiện những điểm mâu thuẫn giữa hồ sơ lưu trữ với hiện trạng sử dụng đất thực tế để kịp thời xác minh, bổ sung.

Tăng cường kỹ năng xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực địa: đối với các vụ án có sai lệch giữa diện tích thực tế và Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc tranh chấp về ranh giới, mốc giới, Thẩm phán phải có năng lực kết hợp giữa chứng cứ pháp lý, tài liệu kỹ thuật và kết quả đo đạc thực địa để xác định chính xác đối tượng tranh chấp. Phần quyết định của bản án phải thể hiện chi tiết tọa độ, kích thước, tứ cận và sơ đồ kỹ thuật thửa đất. Việc chuẩn hóa nội dung này nhằm chấm dứt tình trạng bản án tuyên thiếu rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan THADS tổ chức thi hành.

Đổi mới phương pháp đào tạo theo hướng tình huống và án lệ: giáo trình và bài giảng cần được xây dựng trực tiếp từ các vụ án tranh chấp đất đai điển hình và các vụ án bị hủy, sửa do sai sót chủ quan. Người học phải trực tiếp thực hành xác định QHPL, lựa chọn QPPL, thẩm tra chứng cứ và xây dựng

dự thảo phán quyết. Việc gắn kết công tác tổng kết, rút kinh nghiệm thực tiễn với đào tạo giúp chuyển hóa các hạn chế thực tế thành bài học chung cho toàn hệ thống.

Đào tạo kỹ năng lập luận và soạn thảo bản án chuẩn mực: nội dung bồi dưỡng cần hướng dẫn Thẩm phán xây dựng cấu trúc bản án theo bộ tiêu chí chất lượng của luận án: định danh đúng quan hệ pháp luật; hệ thống hóa chứng cứ có ý nghĩa pháp lý; chỉ rõ căn cứ và lý do lựa chọn QPPL; đối chiếu logic giữa quy phạm và tình tiết; giải quyết yêu cầu của các bên; bảo đảm tính minh bạch và trách nhiệm giải trình. Lập luận pháp lý chặt chẽ là điều kiện tiên quyết để kiểm chứng tính đúng đắn của quá trình ADPL và giảm thiểu việc bản án bị cấp trên hủy, sửa.

Gắn đào tạo chuyên môn với giáo dục đạo đức và bản lĩnh nghề nghiệp: tranh chấp đất đai thường liên quan đến giá trị tài sản rất lớn và chịu sức ép xã hội gay gắt. Do đó, đào tạo Thẩm phán không thể tách rời việc củng cố lòng tự trọng, tính liêm chính, sự vô tư và bản lĩnh kiên định trước các quan hệ lợi ích hoặc tác động ngoài tố tụng.

Đa dạng hóa phương thức đào tạo và chia sẻ dữ liệu nghiệp vụ: kết hợp linh hoạt đào tạo tập trung với đào tạo trực tuyến, hội thảo chuyên đề, tọa đàm nghiệp vụ và trao đổi kinh nghiệm giữa các TAND khu vực. Xây dựng cơ sở dữ liệu số dùng chung về các vụ án điển hình, các bản án bị hủy, sửa, án lệ và các vướng mắc pháp lý thường gặp để Thẩm phán tra cứu thường xuyên.

Gắn kết đào tạo với quy hoạch, bổ nhiệm và đánh giá cán bộ: kết quả đào tạo phải được lượng hóa bằng năng lực thực tế. Cần lấy khả năng vận dụng pháp luật, chất lượng lập luận bản án và kết quả giải quyết án làm tiêu chí chính trong đánh giá, quy hoạch Thẩm phán; thiết lập quy trình khép kín: xét xử - kiểm tra - tổng kết - đào tạo - đánh giá cán bộ.

Nâng cao trách nhiệm của các cơ sở đào tạo tư pháp: Học viện Tòa án và các cơ sở đào tạo phải chủ động bám sát thực tiễn xét xử, không ngừng đổi mới chương trình nhằm phát triển tư duy pháp lý và kỹ năng hành nghề cho đội ngũ cán bộ, đáp ứng tốt yêu cầu cải cách tư pháp [73], [71].

4.2.2.2. Nâng cao chất lượng hoạt động của Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân là thành viên của HĐXX, mang sứ mệnh bảo đảm tính dân chủ, khách quan của hoạt động xét xử. Luận án nhấn mạnh, nếu HTND thiếu kiến thức pháp luật và kỹ năng tố tụng thì vai trò này rất dễ trở nên hình thức. Để nâng cao chất lượng hoạt động của HTND, cần thực hiện:

Hoàn thiện cơ chế lựa chọn, phân công HTND: quan tâm đúng mức đến trình độ chuyên môn, kiến thức pháp luật và kinh nghiệm thực tiễn về quản lý đất đai khi giới thiệu, bầu và phân công HTND tham gia các vụ án phức tạp. Cần ưu tiên lựa chọn những người có chuyên môn về pháp luật, địa chính, tài nguyên môi trường hoặc cán bộ cơ sở có uy tín, am hiểu sâu sắc nguồn gốc đất đai và phong tục tập quán tại địa phương.

Đổi mới nội dung và phương thức tập huấn chuyên sâu: định kỳ tổ chức bồi dưỡng cho HTND kiến thức pháp luật đất đai, dân sự, tố tụng dân sự; trang bị kỹ năng nghiên cứu hồ sơ, nhận diện QHPL, đọc bản đồ địa chính và đánh giá chứng cứ lịch sử gắn với các tình huống thực tế.

Nâng cao năng lực tham gia đánh giá chứng cứ và tranh luận: tạo điều kiện để HTND chủ động nghiên cứu hồ sơ trước phiên tòa, theo dõi diễn biến tranh tụng, nhận diện các mâu thuẫn về nguồn gốc đất và đóng góp góc nhìn thực tế khách quan cho HĐXX. Quy định bắt buộc Thẩm phán chủ tọa phải gửi hồ sơ tóm tắt vụ án, các tài liệu chứng cứ địa chính then chốt cho Hội thẩm nhân dân trước ngày mở phiên tòa tối thiểu 05 ngày làm việc để Hội thẩm có đủ thời gian nghiên cứu độc lập.

Bảo đảm HTND tham gia nghị án thực chất, độc lập: bố trí thời gian hợp lý để HTND tiếp cận toàn diện hồ sơ vụ án, hình thành và trình bày chính kiến độc lập dựa trên chứng cứ đã kiểm tra, kiên quyết loại bỏ tình trạng tham gia thụ động hoặc phụ thuộc hoàn toàn vào Thẩm phán chủ tọa.

Bảo đảm điều kiện hoạt động và hỗ trợ dữ liệu: trang bị cơ sở vật chất, tài liệu, tạo điều kiện thuận lợi để HTND tiếp cận cơ sở dữ liệu pháp luật và dữ liệu đất đai số hóa phục vụ việc nghiên cứu vụ án.

Gắn nâng cao chất lượng HTND với tính khách quan của HĐXX: cơ chế tổ chức hoạt động phải bảo đảm HTND không bị chi phối bởi các mối quan hệ lợi ích, áp lực từ đương sự hoặc các tác động ngoài tố tụng, bảo đảm việc ADPL chuẩn xác và công bằng.

4.2.2.3. Tăng cường giáo dục chính trị tư tưởng, đạo đức nghề nghiệp và siết chặt kỷ luật công vụ

Tăng cường kỷ luật và đạo đức là điều kiện nền tảng để đội ngũ Thẩm phán, Thư ký TAND giữ vững sự liêm chính, vô tư khi giải quyết các vụ án đất đai có giá trị kinh tế lớn và quan hệ xã hội phức tạp.

Giáo dục chính trị tư tưởng và bản lĩnh nghề nghiệp: quán triệt sâu sắc sứ mệnh bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân; rèn luyện bản lĩnh kiên định nguyên tắc độc lập xét xử, không nhượng bộ trước áp lực từ cơ quan, tổ chức, đương sự hay dư luận xã hội.

Thực hiện nghiêm các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp: đưa chuẩn mực liêm chính, khách quan, vô tư vào thực tiễn công tác hàng ngày nhằm phòng ngừa tiêu cực, bảo đảm việc đánh giá chứng cứ và ADPL hoàn toàn dựa trên sự thật khách quan và quy định của pháp luật.

Siết chặt kỷ luật, kỷ cương công vụ: kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm thủ tục tố tụng, áp dụng sai pháp luật, thiếu trách nhiệm, chậm trễ hoặc tiêu cực trong quá trình thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai.

Đổi mới toàn diện tiêu chí đánh giá Thẩm phán: tuyệt đối không đánh giá chất lượng Thẩm phán đơn thuần dựa vào tỷ lệ án bị hủy, sửa một cách cơ học. TAND tối cao cần hoàn thiện Quy định về xử lý trách nhiệm Thẩm phán theo hướng phân định rành mạch giữa: (i) Lỗi chủ quan do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cố ý làm trái quy định pháp luật hoặc tiêu cực; với (ii) Nguyên nhân khách quan do đương sự cung cấp chứng cứ mới ở cấp phúc thẩm/giám đốc thẩm mà ở cấp sơ thẩm không thể thu thập được, hoặc do quy định pháp luật mâu thuẫn, chưa có hướng dẫn áp dụng thống nhất. Cần xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá toàn diện: chất lượng lập luận pháp

lý, tính chuẩn xác khi thẩm tra chứng cứ, tính khả thi của phán quyết, việc tuân thủ thời hạn tố tụng và trách nhiệm giải trình. Sự hài lòng của người dân là kênh thông tin tham khảo, không thay thế cho các tiêu chí chuyên môn và đạo đức tư pháp.

Tăng cường kiểm tra nội bộ và trách nhiệm giải trình: thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất; bắt buộc Thẩm phán giải trình minh bạch căn cứ pháp lý và lập luận của bản án đối với các vụ việc phức tạp, có dư luận xã hội quan tâm.

Bảo vệ cán bộ dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm: xử lý kỷ luật đúng mức độ vi phạm để tránh tạo tâm lý e dè, sợ sai; đồng thời kiên quyết bảo vệ những Thẩm phán xét xử đúng pháp luật trước các hành vi đe dọa, can thiệp bất hợp pháp.

4.2.2.4. Cải cách chính sách đãi ngộ và thiết lập cơ chế bảo vệ Thẩm phán

Chính sách đãi ngộ thỏa đáng và cơ chế bảo vệ an toàn là chỗ dựa vững chắc để Thẩm phán yên tâm thực thi quyền tư pháp độc lập và liêm chính.

Hoàn thiện chế độ tiền lương, phụ cấp đặc thù: xây dựng chế độ tiền lương, phụ cấp và phúc lợi tương xứng với tính chất công việc đặc thù, trách nhiệm pháp lý nặng nề và áp lực nghề nghiệp của Thẩm phán, cán bộ Tòa án, nhất là tại các địa bàn có số lượng tranh chấp đất đai lớn, phức tạp. Cần thể chế hóa đầy đủ chủ trương cải cách tiền lương theo Nghị quyết số 27-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đối với các chức danh tư pháp, bảo đảm mức thu nhập tương xứng nhằm thu hút, giữ chân nhân sự chất lượng cao và triệt tiêu nguy cơ tiêu cực.

Xây dựng chính sách ưu đãi tại địa bàn khó khăn: có chế độ hỗ trợ thỏa đáng cho cán bộ TAND công tác tại vùng sâu, vùng xa để cân đối nguồn nhân lực và duy trì chất lượng xét xử đồng đều giữa các địa phương.

Thiết lập cơ chế bảo vệ an toàn cho Thẩm phán: hoàn thiện quy định pháp luật và các biện pháp thực tế nhằm bảo vệ an toàn tính mạng, sức khỏe, danh dự, vị trí công tác của Thẩm phán và thân nhân khi bị đương sự hoặc các

đối tượng khác đe dọa, trả thù. Cần ban hành quy chế phối hợp cụ thể giữa TAND tối cao và Bộ Công an về công tác bảo vệ an ninh trật tự phiên tòa và bảo vệ an toàn cho Thẩm phán, Thư ký Tòa án trong các vụ án đất đai phức tạp, có nguy cơ xung đột cao.

Bảo vệ gắn liền với nguyên tắc độc lập và trách nhiệm nghề nghiệp: cơ chế bảo vệ nhằm tạo môi trường an toàn để Thẩm phán thực hiện đúng chức trách luật định, không tạo ra đặc quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các sai phạm có tính chủ quan.

Xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp: tạo cơ hội đào tạo nâng cao, nghiên cứu khoa học, tiếp cận công nghệ và xây dựng lộ trình thăng tiến minh bạch, nâng cao sự gắn bó và trách nhiệm của cán bộ đối với ngành Tòa án.

Việc hoàn thiện đồng bộ năng lực chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp, kỷ luật công vụ, chế độ đãi ngộ và cơ chế bảo vệ Thẩm phán, HTND tạo thành giải pháp tổng thể mang tính quyết định, bảo đảm mọi phán quyết sơ thẩm về đất đai đều đúng pháp luật, thấu tình đạt lý và củng cố vững chắc niềm tin của nhân dân vào công lý.7

4.2.3. Tăng cường cơ chế phối hợp liên ngành giữa Tòa án nhân dân với các cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thi hành án dân sự

Tranh chấp đất đai có tính chất đặc thù do gắn liền đồng thời với hoạt động xét xử của TAND, công tác quản lý nhà nước về đất đai và quá trình tổ chức THADS trên thực địa. Chất lượng ADPL trong XXST vì vậy không chỉ phụ thuộc vào trình độ, bản lĩnh của Thẩm phán và HĐXX, mà còn chịu sự chi phối trực tiếp bởi hiệu quả trao đổi, phối hợp và cung cấp thông tin giữa các cơ quan hữu quan. Giải pháp này nhằm khắc phục trực tiếp nhóm nguyên nhân thứ ba tại mục 3.2.3 của Luận án về sự chia cắt thông tin, tình trạng chậm trễ trong cung cấp tài liệu địa chính và nguy cơ phán quyết không thể thi hành trên thực tế.

Luận án khẳng định: phối hợp với cơ quan quản lý đất đai là khâu quyết định tính chính xác trong việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng và tình trạng pháp lý của thửa đất; trong khi phối hợp chặt chẽ với cơ quan

THADS là điều kiện bảo đảm tính khả thi và hiệu lực thực tế của bản án khi đưa ra thi hành.

Thực tiễn xét xử cho thấy cơ chế phối hợp liên ngành tại nhiều địa phương vẫn bộc lộ nhiều điểm nghẽn: thông tin cung cấp thiếu kịp thời, hồ sơ địa chính thiếu đồng bộ qua các thời kỳ lịch sử, việc trao đổi về điều kiện thi hành án chưa thành nề nếp. Những tồn tại này ảnh hưởng trực tiếp đến việc đánh giá chứng cứ, làm kéo dài thời hạn chuẩn bị xét xử và khiến không ít phán quyết rơi vào tình trạng khó thi hành. Do đó, việc xây dựng và hoàn thiện cơ chế phối hợp liên ngành theo hướng rõ đầu mối, rõ trách nhiệm, rõ thời hạn, chuẩn hóa phương thức chia sẻ dữ liệu và có chế tài kiểm tra nghiêm ngặt là giải pháp cấp thiết.

4.2.3.1. Xây dựng quy chế phối hợp liên ngành bắt buộc

Quy chế phối hợp liên ngành cần được thể chế hóa bằng các văn bản quy phạm có tính ràng buộc pháp lý cao nhằm bảo đảm nguồn chứng cứ đầu vào cho hoạt động xét xử.

Thiết lập văn bản phối hợp liên ngành có tính bắt buộc: TAND tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Nông nghiệp và Môi trường cần khẩn trương ban hành Thông tư liên tịch về phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ và đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ trong giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai. Văn bản này quy định cụ thể quy trình, đầu mối, thời hạn và trách nhiệm phối hợp của Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND cấp xã và các cơ quan chuyên môn trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu cho Tòa án. Trọng tâm tập trung vào: bản đồ 299, bản đồ địa chính giải thửa qua các thời kỳ, sổ mục kê, sổ bộ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, tài liệu biến động, quyết định giao/thu hồi đất và quy hoạch sử dụng đất. Đây là cơ sở cốt lõi giúp HĐXX định danh đúng QHPL và lựa chọn QPPL chính xác.

Xác định rõ đầu mối tiếp nhận và thời hạn cung cấp thông tin: mỗi cơ quan quản lý cần chỉ định bộ phận hoặc cá nhân chuyên trách tiếp nhận, xử lý yêu cầu của TAND, đồng thời ấn định thời hạn tối đa 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu đối với từng loại tài liệu địa chính. Trường hợp

tài liệu phức tạp, qua nhiều thời kỳ hoặc chưa được số hóa dẫn đến chậm trễ, cơ quan quản lý phải có văn bản phản hồi nêu rõ lý do và cam kết thời gian hoàn thành. Giải pháp này xuất phát trực tiếp từ kết quả khảo sát thực chứng của đề tài: 46,8% Thẩm phán xác định việc chậm cung cấp, cung cấp thiếu hoặc không cung cấp hồ sơ địa chính là nguyên nhân chủ yếu làm kéo dài thời hạn xét xử; và 19,4% phản ánh tình trạng hồ sơ thiếu đồng bộ giữa các giai đoạn.

Xác lập trách nhiệm phối hợp trong xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực địa: khi Tòa án tiến hành thẩm định mốc giới, ranh giới, diện tích và hiện trạng tài sản trên đất, cơ quan quản lý đất đai và chính quyền địa phương bắt buộc phải cử cán bộ chuyên môn tham gia. Đối với các vụ việc có sai lệch giữa Giấy chứng nhận QSDĐ và hiện trạng, sự phối hợp giữa TAND, cơ quan đo đạc và địa chính giúp kết quả đo vẽ có giá trị tham chiếu thống nhất. Bản án sơ thẩm cần thể hiện rõ tọa độ, tứ cận và sơ đồ kỹ thuật do cơ quan chuyên môn lập, bảo đảm cơ quan THADS có thể cắm mốc, cưỡng chế chính xác trên thực địa.

Đẩy mạnh số hóa và kết nối liên thông dữ liệu: từng bước xây dựng cơ chế chia sẻ trực tuyến dữ liệu địa chính số hóa giữa ngành quản lý đất đai và TAND trong khuôn khổ luật định. Việc tra cứu tức thời lịch sử biến động và tình trạng pháp lý của thửa đất sẽ khắc phục tình trạng phụ thuộc vào sao lục hồ sơ giấy thủ công, giải quyết tình trạng thiếu thông tin địa chính lịch sử.

Thiết lập chế tài kiểm tra và xử lý trách nhiệm: quy chế phối hợp phải gắn liền với chế tài cụ thể đối với các hành vi né tránh, chậm trễ hoặc cung cấp sai lệch tài liệu theo yêu cầu hợp pháp của Tòa án. Điều này đáp ứng kiến nghị của 23,3% người được phỏng vấn sâu về việc cần có chế tài pháp lý rõ ràng để ràng buộc trách nhiệm công vụ.

4.2.3.2. Tăng cường phối hợp giữa Tòa án sơ thẩm và cơ quan Thi hành án dân sự

Phối hợp giữa TAND sơ thẩm và cơ quan THADS cần được chủ động tiến hành ngay từ giai đoạn thụ lý, thu thập chứng cứ và chuẩn bị xét xử, nhằm dự liệu và loại trừ nguy cơ bản án không thể thi hành trên thực tế.

Thiết lập cơ chế trao đổi thông tin nghiệp vụ thường xuyên: đối với các

vụ án phức tạp (buộc giao trả đất, tháo dỡ công trình, cắm lại mốc giới hoặc bồi hoàn giá trị), Thẩm phán cần chủ động trao đổi với cơ quan THADS ngay từ khâu thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng để nhận diện sớm các yếu tố ảnh hưởng đến việc thi hành án.

Phát huy vai trò tham vấn thực tiễn của Chấp hành viên: ý kiến phản hồi từ góc độ tổ chức thi hành của Chấp hành viên giúp Thẩm phán nắm bắt các rào cản thực địa (như tranh chấp tài sản gắn liền với đất, người đang thực tế chiếm hữu phát sinh mới). Nhờ đó, Tòa án có cơ sở xây dựng phần quyết định cụ thể, xác định rõ đối tượng, phạm vi và phương thức thực hiện nghĩa vụ.

Chuẩn hóa kỹ thuật lập phán quyết trong phần quyết định của bản án: TAND phải chuẩn hóa phần tuyên án đối với các tranh chấp ranh giới, quyền sở hữu đất: ghi rõ vị trí, tọa độ mốc giới, kích thước, diện tích, tứ cận và quy định bắt buộc phải đính kèm Sơ đồ trích đo địa chính có tọa độ VN-2000 được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và là bộ phận không thể tách rời của bản án. Sự rõ ràng về thông số kỹ thuật là điều kiện tiên quyết để Chấp hành viên thực hiện cưỡng chế, bàn giao đất chuẩn xác.

Chủ động xử lý các vụ án có nguy cơ khó thi hành: đối với những vụ việc có nguy cơ chống đối cao, tài sản tranh chấp bị thay đổi hiện trạng hoặc có sự đan xen quyền lợi của nhiều chủ thể, Tòa án và cơ quan THADS cần trao đổi để bảo đảm phán quyết khi ban hành có giải pháp cưỡng chế khả thi. Cơ chế này mang tính chia sẻ thông tin nghiệp vụ, bảo đảm tôn trọng nguyên tắc độc lập xét xử của HĐXX.

Định kỳ sơ kết, tổng kết rút kinh nghiệm liên ngành: TAND và cơ quan THADS cần định kỳ rà soát các bản án đất đai bị tuyên khó thi hành hoặc phải giải thích, đính chính nhiều lần; phân tích rõ nguyên nhân do câu chữ phán quyết, do chứng cứ hay do hiện trạng thực địa biến động để rút kinh nghiệm sâu sắc cho công tác xét xử sơ thẩm. Đồng thời quy định thời hạn trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan THADS, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa phải có văn bản giải thích rõ các nội dung bản án còn chưa rõ.

Tóm lại, tăng cường cơ chế phối hợp liên ngành phải được tiến hành song song: phối hợp "đầu vào" với cơ quan quản lý đất đai để bảo đảm chứng cứ đầy đủ, chuẩn xác; và phối hợp "đầu ra" với cơ quan THADS để bảo đảm phán quyết được hiện thực hóa nghiêm minh trên thực tế. Sự phối hợp đồng bộ này góp phần rút ngắn thời hạn tố tụng, nâng cao chất lượng ADPL và bảo vệ vững chắc quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể sử dụng đất.

4.2.4. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong hoạt động xét xử

Đẩy mạnh ứng dụng CNTT và chuyển đổi số là giải pháp quan trọng nhằm nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai. Giải pháp này khắc phục nhóm nguyên nhân thứ tư tại mục 3.2.3 về những khó khăn trong lưu trữ, khai thác hồ sơ địa chính và sự thiếu hụt các công cụ số hỗ trợ Thẩm phán. Đây là loại tranh chấp thường có số lượng tài liệu lớn, hồ sơ địa chính được hình thành qua nhiều thời kỳ, nhiều loại bản đồ, sơ đồ và chứng cứ cần được thu thập, đối chiếu, kiểm tra. Trong khi đó, thực trạng cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật, hệ thống lưu trữ và khả năng khai thác dữ liệu điện tử giữa các TAND chưa đồng đều; việc số hóa hồ sơ, khai thác cơ sở dữ liệu pháp luật, án lệ và dữ liệu đất đai chưa được triển khai đồng bộ.

Do đó, chuyển đổi số trong xét xử tranh chấp đất đai cần được triển khai theo hướng số hóa toàn bộ quy trình có thể số hóa, kết nối và chia sẻ dữ liệu trong phạm vi pháp luật cho phép, nâng cao khả năng tra cứu và đối chiếu thông tin, đồng thời bảo đảm an toàn, bảo mật dữ liệu và nguyên tắc độc lập xét xử. Chủ trương cải cách tư pháp và chuyển đổi số cũng đặt ra yêu cầu xây dựng, sử dụng các nền tảng số dùng chung, phát triển và kết nối các cơ sở dữ liệu, bảo đảm liên thông, tích hợp và chia sẻ giữa các ngành, lĩnh vực.

4.2.4.1. Từng bước liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với hệ thống quản lý án của Tòa án nhân dân

Trước hết, cần từng bước kết nối, tích hợp và chia sẻ dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu đất đai với hệ thống thông tin, phần mềm quản lý án của TAND, trên cơ sở tuân thủ quy định về bảo vệ dữ liệu, bảo mật thông tin và thẩm quyền khai

thác dữ liệu. Đây là yêu cầu xuất phát từ thực tiễn hồ sơ địa chính ở một số địa phương còn phân tán, thiếu thống nhất giữa các thời kỳ và chưa được liên thông hiệu quả, làm hạn chế khả năng tra cứu, đối chiếu và xử lý nhanh chóng các thông tin phục vụ ADPL.

Cần nghiên cứu xây dựng cổng hoặc nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu giữa hệ thống thông tin đất đai và hệ thống quản lý án của TAND, cho phép Thẩm phán, trong phạm vi thẩm quyền, khai thác các thông tin cần thiết về nguồn gốc, quá trình sử dụng, biến động và tình trạng pháp lý của thửa đất; thông tin đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và các thông tin khác có liên quan. Việc kết nối này sẽ giúp giảm sự phụ thuộc vào phương thức yêu cầu, cung cấp hồ sơ thủ công, rút ngắn thời gian thu thập chứng cứ và tạo điều kiện để Thẩm phán đối chiếu thông tin từ nhiều nguồn một cách nhanh chóng, chính xác hơn.

Đặc biệt, cần ưu tiên kết nối các dữ liệu có ý nghĩa trực tiếp đối với việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng, biến động và tình trạng pháp lý của đất, bởi đây là những thông tin có vai trò quan trọng trong việc xác định QHPL tranh chấp và lựa chọn QPPL áp dụng. Việc khai thác dữ liệu điện tử phải được thực hiện như một công cụ hỗ trợ hoạt động chứng minh và đánh giá chứng cứ, không thay thế trách nhiệm kiểm tra, đánh giá chứng cứ của Thẩm phán và HĐXX.

Cùng với đó, cần xây dựng cơ chế phân quyền khai thác, ghi nhận lịch sử truy cập và bảo đảm an toàn, bảo mật thông tin. Việc liên thông dữ liệu phải được thực hiện theo lộ trình, bảo đảm tính chính xác của dữ liệu và khả năng kiểm chứng nguồn thông tin, tránh trường hợp dữ liệu điện tử chưa được chuẩn hóa lại trở thành nguồn phát sinh sai sót trong ADPL.

4.2.4.2. Đẩy mạnh triển khai Tòa án điện tử và số hóa hồ sơ vụ án

Cần đẩy mạnh xây dựng Tòa án điện tử, từng bước số hóa hồ sơ vụ án tranh chấp đất đai và hình thành hệ thống hồ sơ điện tử có khả năng lưu trữ, tìm kiếm, đối chiếu và khai thác thuận tiện. Luận án xác định việc xây dựng và vận hành hiệu quả hệ thống hồ sơ điện tử, cơ sở dữ liệu pháp lý, hệ thống tra cứu thông tin đất đai và chứng cứ điện tử sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động ADPL,

góp phần rút ngắn thời gian xử lý, nâng cao độ chính xác và tăng cường tính công khai, minh bạch của hoạt động tư pháp [71].

Việc số hóa cần được thực hiện có hệ thống đối với các tài liệu đặc thù của tranh chấp đất đai như Giấy chứng nhận QSDĐ, bản đồ địa chính, bản đồ 299, sổ mục kê, sổ bộ, hồ sơ đăng ký đất đai, tài liệu về biến động đất đai và các tài liệu, chứng cứ khác. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế tìm kiếm, liên kết tài liệu theo thửa đất, chủ thể, thời điểm và loại chứng cứ để Thẩm phán có thể nhanh chóng xác định các tài liệu liên quan trong hồ sơ.

Bên cạnh đó, cần khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu pháp luật, án lệ và các công cụ hỗ trợ tra cứu của TAND, trong đó có Trợ lý ảo Tòa án, nhằm hỗ trợ Thẩm phán tra cứu QPPL, văn bản hướng dẫn, án lệ và những tình huống pháp lý tương tự. Cần xây dựng phân hệ dữ liệu chuyên sâu về pháp luật đất đai qua các thời kỳ (từ Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2003, 2013 đến 2024 và các văn bản dưới luật) tích hợp trong Trợ lý ảo Tòa án để hỗ trợ Thẩm phán tra cứu nhanh hiệu lực văn bản tại thời điểm giao kết hợp đồng. Việc ứng dụng các công cụ này đặc biệt có ý nghĩa đối với những tranh chấp có quan hệ pháp luật được xác lập qua nhiều thời kỳ, khi Thẩm phán phải đối chiếu các quy định pháp luật tại những thời điểm khác nhau. Tuy nhiên, cần xác định nhất quán nguyên tắc: các công cụ số, trí tuệ nhân tạo và Trợ lý ảo chỉ có chức năng hỗ trợ tra cứu, tham khảo thông tin, tuyệt đối không thay thế nhận thức, đánh giá chứng cứ, giải thích và áp dụng pháp luật độc lập của Thẩm phán và HĐXX.

Cùng với số hóa hồ sơ, cần tiếp tục hoàn thiện các điều kiện pháp lý và kỹ thuật đối với hồ sơ vụ án điện tử, tống đạt văn bản bằng phương tiện điện tử và phiên tòa trực tuyến, bảo đảm quy trình thực hiện thống nhất, an toàn và bảo mật thông tin. Luận án xác định đây là hướng hoàn thiện cần thiết trong quá trình phát triển tố tụng điện tử.

4.2.4.3. Ứng dụng công nghệ đo đạc số hóa trong công tác xem xét, thẩm định tại chỗ

Đối với các tranh chấp về ranh giới, mốc giới, diện tích và hiện trạng sử dụng đất, cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ đo đạc số hóa, hệ thống thông tin

địa lý (GIS), hệ thống định vị vệ tinh (GPS) và bản đồ kỹ thuật số trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc ứng dụng công nghệ cần được thực hiện theo hướng kết hợp giữa kết quả đo đạc thực địa với hồ sơ địa chính, bản đồ qua các thời kỳ và các tài liệu chứng minh QSDĐ để nâng cao độ chính xác trong việc xác định đối tượng tranh chấp.

Cần từng bước chuẩn hóa quy trình đo vẽ, xác định tọa độ, diện tích, ranh giới và tứ cận của thửa đất; đồng thời bảo đảm kết quả đo đạc được lưu trữ dưới dạng dữ liệu điện tử có khả năng đối chiếu với hồ sơ địa chính và hiện trạng thực tế. Đối với những vụ án mà phần quyết định liên quan trực tiếp đến ranh giới, mốc giới, cần thể hiện rõ các thông số kỹ thuật cần thiết và kèm sơ đồ kỹ thuật do cơ quan chuyên môn đo vẽ. Luận án xác định việc chuẩn hóa nội dung này có ý nghĩa trực tiếp trong việc loại bỏ các phán quyết mơ hồ, bảo đảm tính khả thi cho cơ quan THADS khi tổ chức cưỡng chế, cắm mốc trên thực địa.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng công nghệ đo đạc chỉ là công cụ hỗ trợ xác định hiện trạng và đối tượng tranh chấp, không tự động quyết định QSDĐ. HĐXX vẫn phải đánh giá kết quả đo đạc trong mối quan hệ với toàn bộ chứng cứ, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, giấy tờ pháp lý và các quy định pháp luật có liên quan. Cách tiếp cận này vừa phát huy ưu thế của công nghệ, vừa bảo đảm nguyên tắc ADPL khách quan, toàn diện.

4.2.4.4. Tăng cường công khai, minh bạch bản án trên môi trường số

Tiếp tục nâng cao hiệu quả công khai bản án, quyết định trên Cổng thông tin điện tử của TANDTC là giải pháp quan trọng nhằm tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và giám sát xã hội đối với hoạt động xét xử. Luận án cho thấy việc công khai bản án, quyết định trên môi trường số đã tạo điều kiện để người dân, nhà nghiên cứu và các chủ thể có liên quan tham gia giám sát hoạt động tài phán; đồng thời tạo "áp lực tích cực" thúc đẩy Thẩm phán nâng cao chất lượng lập luận, tính khoa học và tính thuyết phục của văn bản ADPL.

Theo số liệu được sử dụng trong luận án, tính đến năm 2024, trên 80% bản án, quyết định giải quyết tranh chấp QSDĐ đủ điều kiện theo quy định đã được đăng tải công khai trên môi trường số. Vì vậy, thay vì quy định cứng

"duy trì tỷ lệ công bố 100%" trong nội dung giải pháp, nên xác định mục tiêu là tiếp tục nâng cao tỷ lệ công khai, hướng tới công khai đầy đủ các bản án, quyết định đủ điều kiện theo quy định pháp luật, đồng thời bảo đảm việc ẩn danh, bảo vệ thông tin cá nhân và các thông tin thuộc diện hạn chế công khai.

Bên cạnh việc tăng tỷ lệ công khai, cần nâng cao chất lượng và khả năng khai thác dữ liệu bản án theo hướng chuẩn hóa thông tin, tăng khả năng tìm kiếm theo loại tranh chấp, vấn đề pháp lý, QPPL được áp dụng và kết quả giải quyết. Đây sẽ là nguồn dữ liệu quan trọng phục vụ Thẩm phán nghiên cứu, tham khảo các vụ án tương tự, phục vụ công tác tổng kết thực tiễn, phát triển án lệ và đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.

Đồng thời, công khai bản án phải gắn với trách nhiệm giải trình tư pháp. Việc bản án được công khai tạo điều kiện để xã hội, giới nghiên cứu và các chủ thể có liên quan kiểm chứng chất lượng lập luận, tính nhất quán trong ADPL và qua đó góp phần nâng cao trách nhiệm của người tiến hành xét xử. Tuy nhiên, công khai bản án không đồng nghĩa với việc để dư luận xã hội chi phối hoạt động xét xử; Thẩm phán và HĐXX vẫn phải bảo đảm nguyên tắc độc lập, khách quan và chỉ tuân theo pháp luật.

Như vậy, đẩy mạnh ứng dụng CNTT và chuyển đổi số trong xét xử tranh chấp đất đai cần được triển khai theo bốn hướng có quan hệ chặt chẽ với nhau: (i) kết nối dữ liệu đất đai với hệ thống quản lý án; (ii) số hóa hồ sơ và phát triển Tòa án điện tử; (iii) ứng dụng công nghệ số trong xác định hiện trạng, đo đạc và thẩm định thực địa; (iv) tăng cường công khai, minh bạch bản án trên môi trường số. Các giải pháp này phù hợp với thực trạng mà luận án đã xác định về sự chưa đồng đều của hạ tầng công nghệ, việc số hóa và khai thác dữ liệu đất đai còn hạn chế, đồng thời phù hợp với yêu cầu kết nối, tích hợp và chia sẻ dữ liệu được đặt ra trong tiến trình chuyển đổi số.

Điểm cốt lõi là chuyển đổi số phải phục vụ nâng cao chất lượng ADPL chứ không thay thế hoạt động tư duy pháp lý của Thẩm phán. Công nghệ giúp Thẩm phán tiếp cận thông tin nhanh hơn, kiểm tra và đối chiếu chứng cứ thuận lợi hơn, giảm thời gian xử lý hồ sơ và nâng cao tính minh bạch; còn việc xác

định sự thật vụ án, đánh giá chứng cứ, lựa chọn và giải thích QPPL vẫn phải được thực hiện bởi HĐXX trên cơ sở Hiến pháp, pháp luật và nguyên tắc độc lập xét xử. Đây là điều kiện để chuyển đổi số thực sự trở thành công cụ nâng cao chất lượng, tính chính xác, kịp thời, minh bạch và khả thi của ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai.

4.2.5. Bảo đảm các điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật cho hệ thống Tòa án nhân dân khu vực

Bảo đảm cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật và nguồn lực tài chính là điều kiện cần thiết để TAND khu vực thực hiện hiệu quả chức năng xét xử, nhất là đối với các vụ án tranh chấp đất đai có tính chất phức tạp, đòi hỏi phải tiến hành nhiều hoạt động xác minh, thu thập chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định. Giải pháp này giải quyết khía cạnh điều kiện vật chất thuộc nhóm nguyên nhân thứ tư tại mục 3.2.3. Luận án xác định thực trạng cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật giữa các TAND còn chưa đồng đều; một số đơn vị còn thiếu phòng xử án, trang thiết bị phục vụ xét xử và phương tiện kỹ thuật hỗ trợ thu thập, kiểm tra chứng cứ. Những hạn chế này có thể ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng và hiệu quả ADPL. Vì vậy, cần bảo đảm điều kiện vật chất, kỹ thuật tương xứng với yêu cầu tổ chức và hoạt động của TAND khu vực trong mô hình mới.

4.2.5.1. Đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng trụ sở và phòng xử án

Trước hết, cần tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng, nâng cấp và hoàn thiện trụ sở, phòng xử án và các công trình phụ trợ của TAND khu vực, bảo đảm đáp ứng yêu cầu tổ chức và hoạt động theo mô hình mới từ ngày 01/7/2025. Việc đầu tư cần được thực hiện theo hướng đồng bộ, hiện đại, phù hợp với quy mô, số lượng án và đặc điểm địa bàn của từng TAND khu vực, khắc phục tình trạng chênh lệch về điều kiện cơ sở vật chất giữa các đơn vị.

Cần bố trí đầy đủ các phòng xử án, phòng nghị án, phòng hòa giải, đối thoại, phòng tiếp công dân và đương sự, bảo đảm điều kiện làm việc phù hợp cho Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng. Đối với các vụ án tranh chấp đất đai, cần chú trọng không gian và

phương tiện phục vụ việc trình chiếu bản đồ, sơ đồ thửa đất, hình ảnh hiện trạng, kết quả đo đạc và các tài liệu địa chính trong quá trình xét xử, qua đó hỗ trợ HĐXX và các bên đương sự nhận diện chính xác đối tượng tranh chấp.

Cùng với đó, cần tiếp tục đầu tư hệ thống âm thanh, ghi âm, ghi hình và các thiết bị công nghệ phục vụ phiên tòa, bảo đảm ghi nhận đầy đủ, chính xác diễn biến tố tụng, hỗ trợ thực hiện nguyên tắc tranh tụng và nâng cao tính minh bạch của hoạt động xét xử. Việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng cũng cần được gắn với yêu cầu xây dựng Tòa án điện tử, số hóa hồ sơ và ứng dụng CNTT trong hoạt động xét xử. Luận án xác định việc đầu tư cơ sở vật chất, hạ tầng công nghệ và hệ thống lưu trữ là một trong những điều kiện cần thiết để nâng cao hiệu quả ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai.

Đối với TAND khu vực tiếp nhận số lượng lớn vụ án hoặc địa bàn có nhiều tranh chấp đất đai phức tạp, cần có định mức đầu tư và phân bổ nguồn lực phù hợp với khối lượng, tính chất công việc, tránh áp dụng cơ học một mức đầu tư cho tất cả các đơn vị. Việc đầu tư phải bảo đảm vừa đáp ứng yêu cầu trước mắt, vừa có khả năng mở rộng, nâng cấp khi khối lượng công việc và yêu cầu ứng dụng công nghệ tiếp tục tăng.

4.2.5.2. Bảo đảm phương tiện kỹ thuật và nguồn kinh phí hoạt động chuyên biệt

Bên cạnh cơ sở hạ tầng, cần bảo đảm đầy đủ phương tiện kỹ thuật và nguồn kinh phí cần thiết cho hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Đặc thù của loại án này đòi hỏi Tòa án thường xuyên phải thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng, xác định mốc giới, diện tích, định giá tài sản và trong nhiều trường hợp phải trưng cầu giám định hoặc thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn.

Do đó, cần từng bước trang bị cho TAND khu vực các phương tiện đo đạc, thiết bị định vị và các công cụ kỹ thuật chuyên dụng phục vụ việc xác minh, kiểm tra hiện trạng đất đai. Việc trang bị phương tiện kỹ thuật cần được gắn với yêu cầu ứng dụng công nghệ GIS, GPS và bản đồ số trong xem xét, thẩm định tại chỗ, góp phần nâng cao độ chính xác của kết quả xác minh và tạo cơ sở cho việc xác định rõ ranh giới, diện tích, tọa độ, tứ cận trong bản án.

Đồng thời, cần bảo đảm nguồn kinh phí đầy đủ, kịp thời và phù hợp cho các hoạt động xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, giám định và các hoạt động tố tụng cần thiết khác. Đối với những vụ án tranh chấp đất đai phức tạp, chi phí cho các hoạt động này có thể lớn và phát sinh nhiều lần; nếu nguồn kinh phí không được bảo đảm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thu thập, kiểm tra và đánh giá chứng cứ, từ đó làm chậm tiến độ giải quyết vụ án.

Luận án đã xác định kinh phí và điều kiện cơ sở vật chất là một trong những nhóm yếu tố thuộc về điều kiện bảo đảm hoạt động ADPL; đồng thời thực tiễn nghiên cứu cũng cho thấy sự hạn chế về cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật và hạ tầng công nghệ có thể ảnh hưởng đến chất lượng xét xử. Vì vậy, cần xây dựng cơ chế phân bổ kinh phí theo hướng chủ động, kịp thời, bảo đảm TAND khu vực có đủ nguồn lực thực hiện các hoạt động tố tụng cần thiết, không để thiếu kinh phí trở thành nguyên nhân làm kéo dài thời hạn giải quyết vụ án.

Bên cạnh đó, cần bảo đảm thù lao và chi phí hợp lý cho các hoạt động giám định, đo đạc, định giá và chuyên môn kỹ thuật được trưng cầu hoặc yêu cầu phục vụ giải quyết vụ án. Đối với các vụ án có tính chất phức tạp, việc huy động chuyên gia và tổ chức chuyên môn có năng lực là cần thiết để cung cấp kết quả khách quan, chính xác cho HĐXX. Cơ chế kinh phí phải bảo đảm các chủ thể chuyên môn thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, đồng thời tránh tình trạng thiếu kinh phí hoặc thủ tục thanh toán kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết vụ án.

Tóm lại, bảo đảm cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật và nguồn kinh phí cho TAND khu vực phải được xem là điều kiện nền tảng để các giải pháp về hoàn thiện pháp luật, nâng cao năng lực Thẩm phán, phối hợp liên ngành và chuyển đổi số phát huy hiệu quả. Trong đó, cần kết hợp đầu tư trụ sở, phòng xử án và trang thiết bị xét xử với phương tiện đo đạc, định vị, hệ thống CNTT và nguồn kinh phí chuyên biệt cho các hoạt động tố tụng đặc thù của tranh chấp đất đai. Qua đó, tạo điều kiện để TAND khu vực thực hiện đầy đủ việc thu thập, kiểm tra, đánh giá chứng cứ, bảo đảm phán quyết đúng pháp luật, khách quan, khả thi và có hiệu lực thực tế.

Tiểu kết chương 4

Trên cơ sở lý luận và thực tiễn đã phân tích, Chương 4 xác định hệ thống quan điểm chỉ đạo và đề xuất 05 nhóm giải pháp đồng bộ tương ứng với 04 nhóm nguyên nhân đã được xác định tại Chương 3 nhằm bảo đảm và nâng cao chất lượng ADPL trong XXST các vụ án tranh chấp đất đai của TAND.

Về quan điểm chỉ đạo, luận án nhấn mạnh việc đặt hoạt động xét xử trong tổng thể yêu cầu cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa; kiên định nguyên tắc thượng tôn Hiến pháp và pháp luật; bảo đảm tính độc lập, khách quan của Thẩm phán và HTND; đồng thời hướng tới tính đồng bộ, khả thi, công bằng và hiệu quả của phán quyết tư pháp.

Về giải pháp thực thi, luận án đề xuất 05 nhóm giải pháp thống nhất với thứ tự ưu tiên và cơ chế triển khai cụ thể: (i) Hoàn thiện pháp luật đất đai và tố tụng dân sự, trọng tâm là hướng dẫn quy định chuyển tiếp từ Điều 255 đến 260 Luật Đất đai năm 2024, sửa đổi Điều 34 BLTTDS năm 2015 về thẩm quyền hủy quyết định hành chính cá biệt của TAND khu vực, xác lập trách nhiệm bắt buộc về cung cấp chứng cứ địa chính tại Điều 106 BLTTDS và đẩy mạnh phát triển án lệ chuyên đề; (ii) Đổi mới đào tạo thực hành tư pháp, nâng cao kỹ năng phân tích chứng cứ địa chính lịch sử, rèn luyện đạo đức, siết chặt kỷ luật công vụ gắn liền với đổi mới tiêu chí đánh giá Thẩm phán không dựa vào tỷ lệ án hủy, sửa cơ học, cải cách chế độ đãi ngộ và thiết lập cơ chế bảo vệ an toàn cho Thẩm phán; (iii) Tăng cường phối hợp liên ngành bắt buộc giữa TAND với cơ quan quản lý đất đai (bảo đảm chứng cứ đầu vào) và cơ quan thi hành án dân sự (bảo đảm tính khả thi đầu ra) thông qua việc ban hành Thông tư liên tịch; (iv) Đẩy mạnh chuyển đổi số, liên thông Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với hệ thống Tòa án, phát triển Tòa án điện tử, nâng cấp Trợ lý ảo phục vụ tranh chấp đất đai gắn với khẳng định nguyên tắc công nghệ không thay thế tư duy xét xử độc lập của Thẩm

phán và tăng cường công khai bản án; (v) Bảo đảm cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật chuyên dụng và nguồn kinh phí hoạt động cho mô hình TAND khu vực từ ngày 01/7/2025.

Việc thực thi đồng bộ hệ thống giải pháp này sẽ tạo chuyển biến thực chất, nâng cao tính chính xác, thuyết phục và khả thi của bản án sơ thẩm, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự và củng cố vững chắc niềm tin của nhân dân vào công lý.

KẾT LUẬN

Luận án đã thực hiện mục đích và các nhiệm vụ nghiên cứu đề ra, tập trung làm rõ cơ sở lý luận, pháp lý và thực tiễn của hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND, qua đó trả lời ba câu hỏi nghiên cứu và giải quyết các luận điểm khoa học của luận án.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai là khâu trực tiếp quyết định chất lượng phán quyết và hiệu quả thực hiện quyền tư pháp của TAND. Đặc thù của tranh chấp đất đai, với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thường kéo dài qua nhiều thời kỳ, hệ thống hồ sơ địa chính có tính lịch sử và phức tạp, đòi hỏi Thẩm phán và Hội đồng xét xử phải có năng lực nhận diện đúng quan hệ pháp luật, thu thập và đánh giá toàn diện chứng cứ, xác định đúng pháp luật áp dụng, đồng thời bảo đảm tính khách quan, độc lập và khả thi của phán quyết.

Trên cơ sở đánh giá thực trạng, luận án chỉ ra rằng chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai chịu tác động đồng thời của nhiều yếu tố, trong đó nổi bật là chất lượng và tính đồng bộ của hệ thống pháp luật; năng lực chuyên môn, bản lĩnh và đạo đức nghề nghiệp của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân; cơ chế phối hợp giữa TAND với cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thi hành án dân sự; điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật và mức độ ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số. Những hạn chế trong các yếu tố này có thể dẫn đến khó khăn trong xác định nguồn gốc, hiện trạng và tình trạng pháp lý của đất, kéo dài thời hạn giải quyết, làm giảm tính thuyết phục và tính khả thi của bản án.

Từ những kết quả đó, luận án đề xuất hệ thống giải pháp theo hướng đồng bộ giữa hoàn thiện pháp luật; nâng cao chất lượng đội ngũ Thẩm phán, cán bộ Tòa án và Hội thẩm nhân dân; tăng cường phối hợp liên ngành; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số; bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và nguồn lực cho TAND khu vực. Các giải pháp không tồn tại độc lập mà có mối quan hệ bổ trợ, tạo thành một chỉnh thể nhằm nâng cao chất lượng

ADPL từ khâu xác định pháp luật áp dụng, thu thập và đánh giá chứng cứ đến lập luận, tuyên án và bảo đảm khả năng thi hành phán quyết.

Đặc biệt, luận án xác định chất lượng bản án sơ thẩm cần được đánh giá không chỉ ở tính đúng đắn về mặt pháp lý mà còn trên các phương diện khách quan, toàn diện, thống nhất, thuyết phục và khả thi, hướng tới bộ 07 tiêu chí khoa học được luận án xây dựng. Việc bảo đảm các tiêu chí này góp phần hạn chế sai sót trong ADPL, nâng cao chất lượng xét xử và bảo đảm tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong tranh chấp đất đai.

Nhìn tổng thể, bảo đảm chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai không phải là nhiệm vụ của riêng Thẩm phán hay TAND mà đòi hỏi sự hoàn thiện đồng bộ của thể chế, tổ chức, con người, cơ chế phối hợp, công nghệ và các điều kiện bảo đảm. Thực hiện đồng bộ các giải pháp nêu trên sẽ góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động xét xử sơ thẩm, bảo đảm các phán quyết của TAND được ban hành đúng pháp luật, khách quan, công bằng và có khả năng thực hiện trên thực tế; qua đó bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhân dân, củng cố niềm tin vào công lý, giữ vững ổn định xã hội và đóng góp thiết thực vào tiến trình cải cách tư pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Nguyễn Thành Nhân (2024), *Hoà giải tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2024 và một số kiến nghị thực thi, Tạp chí Toà án Nhân dân*, số 17, tháng 9/2024, tr.44-51, ISSN 1859-4875.
2. Nguyễn Thành Nhân (2025), *Áp dụng án lệ số 43/2021/AL và những vấn đề đặt ra hiện nay, Tạp chí Kiểm sát*, số 17, tr.29-34, ISSN 0866-7357.
3. Nguyễn Thành Nhân (2025), *Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và thủ tục giải quyết tranh chấp và một số kiến nghị thực thi, Tạp chí Quản lý Nhà nước*, số 349 (02/2025), tr.121-125, ISSN 2354-0761.
4. Nguyễn Thành Nhân (2025), *Kỹ năng thu thập chứng cứ của Thẩm phán trong giải quyết tranh chấp QSDĐ, Tạp chí Quản lý Nhà nước*, số 351 (4/2025), tr.67-71, ISSN 2354-0761.
5. Nguyễn Thành Nhân (2025), *Về biện pháp thu thập chứng cứ xem xét thẩm định tại chỗ trong giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai, Tạp chí Kiểm sát*, số 07 (05/4/2025), tr.52-58, ISSN 0866-7357.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

*** Tài liệu tiếng Việt**

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2022). *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 Hội nghị Trung ương 6 khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới,* Hà Nội.
2. Ban Nội chính Trung ương (2023), *Báo cáo chuyên đề về cải cách tư pháp và vai trò của Tòa án trong xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam,* Hà Nội.
3. Nguyễn Hòa Bình (2015), *Một số vấn đề về cải cách tư pháp ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
4. Nguyễn Hòa Bình (2021), *Cải cách tư pháp ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
5. Nguyễn Hòa Bình (2021), "Cải cách tư pháp trong bối cảnh xây dựng Nhà nước pháp quyền ở Việt Nam", *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 01/2021, tr. 3-8.
6. Nguyễn Văn Bình (2019), "Kinh nghiệm rút ra từ các vụ án đất đai bị hủy, sửa", *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, Truy cập ngày 14/11/2026, từ https://tapchitoaan.vn/
7. Bộ Chính trị (2005). *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020,* Hà Nội.
8. Bộ Chính trị (2022), *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*, Hà Nội.
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2023), *Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai năm 2023*, Hà Nội.
10. Bộ Tư pháp (2024), *Báo cáo công tác thi hành án dân sự giai đoạn 2020 - 2024*, Hà Nội.
11. Nguyễn Đình Bồng (2018), *Cơ chế quản lý Nhà nước về đất đai và nguyên nhân tranh chấp hiện nay*, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, Hà Nội.

12. Cục thi hành án dân sự (2022), *Báo cáo chuyên đề về thi hành bản án dân sự liên quan đến đất đai,* Hà Nội.
13. Nguyễn Văn Cường (2015), *Quyền Luật Đất đai trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
14. Nguyễn Văn Cường (2016), *Bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong TTDS*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
15. Nguyễn Văn Cường (2017), *TTDS Việt Nam - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
16. Nguyễn Văn Cường (2018), *Áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án dân sự ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
17. Nguyễn Văn Cương (2019), *Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử ở Việt Nam hiện nay*, Nxb, Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
18. Lê Thị Bích Chi, Nguyễn Thị Loan (2022), "Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án: một số bất cập và kiến nghị", *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 23 (471), tr. 35-42.
19. Trần Thị Minh Châu (2017), *Luận án Tiến sĩ Luật học*, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
20. Nguyễn Ngọc Chí (2022), *Bảo đảm độc lập tư pháp trong hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân Việt Nam*, Nxb, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
21. Nguyễn Ngọc Chí (2022), *Đảm bảo tính độc lập của Tòa án trong áp dụng pháp luật ở Việt Nam*, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Hà Nội.
22. Nguyễn Bá Chiến (2020), *Tòa án nhân dân trong bối cảnh đổi mới tư pháp*, Nxb, Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
23. Nguyễn Bá Chiến (2020), *Tòa án nhân dân trong bối cảnh đổi mới tư pháp*, Nxb, Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
24. Nguyễn Hữu Chính (2020), *"Một số vấn đề về chất lượng xét xử và vai trò của thẩm phán trong cải cách tư pháp", Tạp chí Tòa án Nhân dân, số 10.*
25. Nguyễn Hữu Chính (2020), *"Phương pháp đánh giá chất lượng bản án và quyết định của Tòa án", Tạp chí Tòa án nhân dân, số 10.*

26. Nguyễn Hữu Chính (2021), *Cơ chế kiểm soát nội bộ trong hoạt động xét xử và yêu cầu nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật, Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 10.
27. Nguyễn Hữu Chính (2021), *Hiệu quả xét xử và thi hành án trong các vụ án dân sự, đất đai,* trong *Báo cáo tổng kết của Tòa án nhân dân tối cao*, Hà Nội.
28. Nguyễn Đăng Dung (2010), *Nhà nước pháp quyền*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
29. Nguyễn Đăng Dung (2018), *Luật Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
30. Lưu Tiến Dũng (2023), *thi hành án dân sự và những vấn đề đặt ra hiện nay, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 19, Hà Nội.
31. Lưu Tiến Dũng (2023), *Thực tiễn xét xử tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay", Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp,* số 18, Hà Nội.
32. Đỗ Văn Đại (2018), *Luật Dân sự Việt Nam - Bình luận khoa học,* Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
33. Đỗ Văn Đại (2021), *Luật tài sản và án lệ,* Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
34. Nguyễn Minh Đoan (2011), *Thực hiện và áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
35. Trần Minh Đức (2021), "Sai sót thường gặp trong áp dụng pháp luật đất đai - Nhìn từ góc độ thực tiễn xét xử", *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 8, tr. 19-27.
36. Trần Ngọc Đường (2018), *Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam và vấn đề thực thi pháp luật*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
37. Trần Ngọc Đường (2018), *Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và quyền tư pháp ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
38. Vũ Công Giao (2019), *Nhà nước pháp quyền và bảo vệ quyền con người,* Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội

39. Lê Thu Hà (2021), *Thẩm quyền của Tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai*, Nxb Lao động, Hà Nội.
40. Trần Thị Hồng Hà (2019), *Giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
41. Trần Thị Minh Hà (2016), "Giải quyết tranh chấp đất đai ở cơ sở: Vai trò của hòa giải và chính quyền cấp xã", *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 9, tr. 10-15.
42. Nguyễn Đức Hạnh (2022), "Án lệ và tính thống nhất trong áp dụng pháp luật đất đai", *Tạp chí Luật học*, số 5/2022, tr. 45-53.
43. Trần Thị Thu Hằng (2020), *Năng lực chuyên môn của Thẩm phán và chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử, Tạp chí Luật học*, số 11.
44. Nguyễn Văn Hiển (2020), "Cơ chế phối hợp giữa cơ quan hành chính và tư pháp trong giải quyết tranh chấp đất đai", *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 14 (415), tr. 25 - 34.
45. Phan Trung Hiền (2022), "Hiệu quả của bản án đất đai và mối quan hệ giữa xét xử, thi hành án", *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 08, tr. 12 - 20.
46. Nguyễn Văn Hòa (2021), *Cơ chế giám sát và đánh giá hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
47. Nguyễn Văn Hòa (2021), *Giải quyết tranh chấp đất đai: Kinh nghiệm thực tiễn từ một số địa phương*, Nxb, Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
48. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2017 - 2025), *Các nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực dân sự và đất đai*, Tòa án nhân dân tối cao, Hà Nội.
49. Nguyễn Mạnh Hùng (2022), "Vấn đề áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp đất đai tại các tỉnh đồng bằng sông Hồng", *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 17, tr. 22 - 29.
50. Nguyễn Văn Huyên (2023), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 6.
51. Trần Thị Mai Hương (2022), "Tính thống nhất của pháp luật và vai trò của Tòa án trong hệ thống tư pháp", *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 09 (395), tr. 55 - 63.

52. Nguyễn Ngọc Khánh (2019), *Đạo đức nghề nghiệp của Thẩm phán và yêu cầu bảo đảm tính liêm chính trong hoạt động xét xử, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 8.
53. Đinh Văn Mậu (2023), *Tòa án và cải cách tư pháp ở Việt Nam hiện nay: Nhìn từ thực tiễn xét xử*, Tạp chí Tòa án nhân dân, Hà Nội.
54. Trần Văn Nam (2020), *tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
55. Nguyễn Thị Nga (2021), *Cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
56. Phạm Hữu Nghị (2017), *Lịch sử pháp luật đất đai Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
57. Phạm Duy Nghĩa (2019), *Nhà nước và pháp luật trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
58. Phạm Duy Nghĩa (2021), *Lập luận pháp lý trong hoạt động xét xử*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
59. Phạm Duy Nghĩa (2022), *Công lý, pháp quyền và xét xử*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
60. Nghiên cứu sinh (2024), *Kết quả khảo sát về áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân (n = 300),* Tài liệu điều tra xã hội học phục vụ luận án, Hà Nội.
61. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2019), *Xác định QHPL tranh chấp trong TTDS, Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 21.
62. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2020), *Đánh giá chứng cứ trong TTDS, Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 7.
63. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022), *Giải thích pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
64. Nguyễn Thị Kim Phụng (2023), *Bảo vệ nhóm yếu thế trong xét xử dân sự*, Tạp chí Luật học, số 7.

65. Nguyễn Văn Quang (2022), *Kỹ năng soạn thảo bản án dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
66. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 (Sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 203/2025/QH15)*, Hà Nội.
67. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
68. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013, sửa đổi, bổ sung năm 2025), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
69. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Luật Tổ chức Tòa án nhân dân*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
70. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ luật Dân sự (Luật số: 91/2015/QH13)*, Hà Nội.
71. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ luật Tố tụng dân sự (Luật số: 92/2015/QH13, sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15)*, Hà Nội.
72. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Luật Tố tụng hành chính*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
73. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
74. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2025), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
75. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2025), *Luật Tổ chức Tòa án nhân dân*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
76. Nguyễn Đình Quyền (2019), *Bảo đảm công lý trong cải cách tư pháp Việt Nam*, Nxb, Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
77. Nguyễn Đình Quyền (2019), *Hoàn thiện cơ chế giải thích pháp luật nhằm bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong hoạt động tư pháp, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Hà Nội.

78. Nguyễn Sơn (2020), *Kỹ năng xét xử các vụ án đất đai*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
79. Lê Minh Tâm (2020), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội.
80. Lê Minh Tâm (2023), *Lý luận về áp dụng pháp luật*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
81. Nguyễn Văn Tiến (2019), *Một số sai sót trong áp dụng pháp luật về đất đai qua thực tiễn xét xử*, Tạp chí Luật học, số 6.
82. Nguyễn Văn Tiến (2021), *Thống nhất áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án dân sự*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
83. Nguyễn Văn Tiến (2022), *Thực tiễn áp dụng BLTTDS trong giải quyết tranh chấp đất đai*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 15.
84. Nguyễn Văn Tiến (2022), *Thực tiễn xét xử và kháng nghị giám đốc thẩm, Tạp chí Luật học*, số 5.
85. Tòa án nhân dân tối cao (2016 - 2025), *Án lệ liên quan đến tranh chấp đất đai*, Tòa án nhân dân tối cao, Hà Nội.
86. Tòa án nhân dân tối cao (2018 - 2024). *Báo cáo tổng kết công tác xét xử các năm*, Hà Nội.
87. Tòa án nhân dân tối cao (2020), *Niên giám thống kê Tòa án năm 2020*, Hà Nội.
88. Tòa án nhân dân tối cao (2021), *Niên giám thống kê Tòa án năm 2021*, Hà Nội.
89. Tòa án nhân dân tối cao (2021), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử năm 2021, 2022, 2023, 2024*, Hà Nội.
90. Tòa án nhân dân tối cao (2022), *Báo cáo tổng kết công tác Tòa án năm 2022*, Tòa án nhân dân tối cao, Hà Nội.
91. Tòa án nhân dân tối cao (2022), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử năm 2022*, Hà Nội.
92. Tòa án nhân dân tối cao (2022), *Niên giám thống kê Tòa án năm 2022*, Hà Nội.

93. Tòa án nhân dân tối cao (2023), *Báo cáo tổng kết công tác Tòa án năm 2023*, Tòa án nhân dân tối cao, Hà Nội.
94. Tòa án nhân dân tối cao (2023), *Niên giám thống kê Tòa án năm 2023*, Hà Nội.
95. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Báo cáo chuyên đề về các vụ án tranh chấp đất đai bị đình chỉ, hủy án do vi phạm điều kiện khởi kiện giai đoạn 2021 - 2024*, Hà Nội.
96. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Báo cáo tổng hợp công tác xét xử phúc thẩm các vụ án tranh chấp đất đai giai đoạn 2021 - 2024*, Hà Nội.
97. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Báo cáo tổng kết công tác Tòa án năm 2024*, Tòa án nhân dân tối cao, Hà Nội.
98. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Báo cáo tổng kết công tác Tòa án giai đoạn 2021 - 2024*, Hà Nội.
99. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Báo cáo tổng kết công tác Tòa án và thống kê án tranh chấp đất đai giai đoạn 2021 - 2024*, Hà Nội.
100. Tòa án nhân dân tối cao (2024), *Niên giám thống kê Tòa án năm 2024*, Hà Nội.
101. Tòa án nhân dân tối cao, Vụ Giám đốc kiểm tra (2024), *Báo cáo tổng hợp các bản án bị hủy, sửa do sai lầm trong áp dụng pháp luật giai đoạn 2021 - 2024*, Hà Nội.
102. Tòa án nhân dân tối cao, Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học (2024), *Báo cáo tổng hợp số liệu án dân sự, hành chính giai đoạn 2021 - 2024* (Tài liệu nội bộ), Hà Nội.
103. Trịnh Quốc Toản (2023), *Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
104. Trần Anh Tuấn (2020), *Vai trò của Tòa án trong giải quyết tranh chấp đất đai*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 20.
105. Trần Anh Tuấn (2023), *Án lệ và sự thống nhất trong xét xử*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 11.

106. Trần Anh Tuấn (2023), *Án lệ và vai trò của án lệ trong cải cách tư pháp ở Việt Nam*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 20.
107. Trần Anh Tuấn (2024), *Án lệ và công bằng tư pháp*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 2.
108. Trần Anh Tuấn (2024), *Vai trò của án lệ trong nâng cao hiệu quả xét xử*, Tạp chí Luật học, số 4.
109. Nguyễn Quang Tuyến (2017), *Pháp luật về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
110. Phạm Hồng Thái (2019), *Pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
111. Phạm Hồng Thái (2020), "Cơ sở pháp lý của việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực đất đai", *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 05 (385), tr. 14 - 23.
112. Nguyễn Thị Phương Thảo (2021), *Quan hệ giữa pháp luật đất đai và pháp luật dân sự trong giải quyết tranh chấp*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
113. Nguyễn Thị Thuận (2021), *Pháp luật đất đai Việt Nam trong bối cảnh hội nhập*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
114. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội.
115. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Lý luận Nhà nước và pháp luật*.
116. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *ADPL trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Đề tài cấp Bộ.
117. Đào Trí Úc (Chủ biên) (2014), *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội.
118. Viện Khoa học pháp lý (2022), *Đánh giá tác động của việc sửa đổi Luật Đất đai đến hoạt động xét xử*, Báo cáo chuyên đề, Bộ Tư pháp.
119. Viện Nghiên cứu Lập pháp (2018), *Cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Báo cáo chuyên đề.
120. Nguyễn Cửu Việt (2013), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

121. Nguyễn Cửu Việt (2016), *Pháp luật về đất đai - Bình luận khoa học*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
122. Đặng Hùng Võ (2020), *Giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam: Thực trạng và hướng cải cách,* Hà Nội.

*** Tài liệu tiếng Anh**

123. John Rawls (1971), *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
124. Alden Wily, L. (2008), *Whose Land Is It? Commons and Conflict States*, IIED, London.
125. Alden Wily, L. (2012), "Judicialisation of Land Conflicts in Africa", *African Affairs*, Vol. 111, No. 443, tr.1-23.
126. Alden Wily, L. (2022), *Courts and the Commons: Rights-Based Adjudication of Land Disputes*, Routledge, London.
127. Asian Development Bank (2019), *Judicial Reform and Land Conflict in the Mekong Region*, ADB, Manila.
128. Asian Development Bank Institute (2022), *Access to Justice and Rural Land Governance in Asia*, ADBI, Tokyo.
129. Baldwin, R. & Cave, M. (2012), *Understanding Regulation*, Oxford University Press, Oxford.
130. Boast, R. (2014), *The Evolution of the Maori Land Court*, Victoria University Press, Wellington.
131. Brown, G. (2005), "Specialized Land Tribunals and Judicial Efficiency", *Law and Development Review*, Vol. 2, No. 1, tr.55-78.
132. Carothers, T. (2010), "The Rule of Law Revival", *Foreign Affairs*, Vol. 89, No. 2, tr.114-128.
133. Cotula, L. (2007), *Legal Empowerment and the Law: Overcoming Inequality in Access to Land*, IIED, London.
134. Cotula, L. (2013), *The Great African Land Grab? Legal and Institutional Dimensions of Large-Scale Land Deals*, Zed Books, London.

135. Cotula, L. (2016), *Land Rights and Investment Treaties: Exploring the Interface*, IIED, London.
136. Cotula, L. et al. (2011), *Land Rights and the Rule of Law in Africa*, IIED, London.
137. Cotula, L. et al. (2016), *Strengthening Judicial Capacity in Land Dispute Adjudication*, IIED, London.
138. Cousins, B. (2018), "Judicial Independence and Land Reform in South Africa", *Journal of Southern African Studies*, Vol. 44, No. 5, tr.879-895.
139. Deininger, K. & Binswanger, H. (1999), *Land Policy and Administration*, World Bank, Washington, D.C.
140. Deininger, K. (2003), *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*, World Bank & Oxford University Press, Washington, D.C.
141. Demsetz, H. (1982), *Law and Economics of Property Rights*, University of Chicago Press, Chicago.
142. Ellickson, R.C. (1991), *Order Without Law: How Neighbors Settle Disputes*, Harvard University Press, Cambridge, MA.
143. Fitzpatrick, D. & Barnes, R. (2013), "Legal Frameworks for Land Dispute Resolution in Post-Conflict Societies", *Journal of International Development*, Vol. 25, No. 5, tr.629-648.
144. Fitzpatrick, D. (2002), *Land Claims in East Timor*, Asia Pacific Press, Canberra.
145. Fitzpatrick, D. (2006), "Evolution and Chaos in Property Rights Systems: The Third World Tragedy", *Yale Law Journal*, Vol. 115, No. 5, tr.996-1048.
146. Fitzpatrick, D. (2013), "Best Practice Options for the Legal Recognition of Customary Tenure", *Development and Change*, Vol. 44, No. 3, tr.449-475.
147. Food and Agriculture Organization of the United Nations (1995-2022), *Land Tenure Studies* (Series), FAO, Rome.
148. Food and Agriculture Organization of the United Nations (2012), *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of*

Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security, FAO, Rome.

149. Food and Agriculture Organization of the United Nations (2019), *Legal Empowerment and Access to Justice for Land Users: Governance of Tenure Technical Guide*, FAO, Rome.
150. Food and Agriculture Organization of the United Nations (2021), *Judicial Training Manual on Land Dispute Resolution*, FAO, Rome.
151. Harlow, C. & Rawlings, R. (2009), *Law and Administration*, Cambridge University Press, Cambridge.
152. John W. Bruce & Shepherd Gillis, Resolving Land Disputes in Africa, FAO, Rome, 1998.
153. Kameri-Mbote, P. (2015), "Judicialisation and Land Reform in Kenya", *African Journal of International and Comparative Law*, Vol. 23, No. 2, tr.1-22.
154. Kameri-Mbote, P. (2016), "Judicial Review and Land Governance in Africa", *African Journal of Legal Studies*, Vol. 9, No. 3, tr.215-233.
155. Krech, S.F. (2007), *Conflict Resolution and Land Rights*, Routledge, London.
156. McAuslan, P. (2013), *Bringing the Law Back In: Essays in Land, Law and Development*, Ashgate, Farnham.
157. Organisation for Economic Co-operation and Development (2019), *Access to Justice and Judicial Reform in Property Rights*, OECD Publishing, Paris.
158. Organisation for Economic Co-operation and Development (2021), *Responsible Business Conduct in the Land Sector*, OECD Publishing, Paris.
159. Organisation for Economic Co-operation and Development (2023), *Governing Land for Inclusive Growth: Policy Frameworks and Justice Reform*, OECD Publishing, Paris.
160. Organisation for Economic Co-operation and Development (2023), *Land Use Governance in Emerging Economies*, OECD Publishing, Paris.

161. Ostrom, E. (1990), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press, Cambridge.
162. Posner, R.A. (1982), *Law and Economics of Property Rights*, University of Chicago Press, Chicago.
163. Sen, A. (2009), *The Idea of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, MA.
164. Sjaastad, E. & Cousins, B. (2009), "Formalisation of Land Rights in Sub-Saharan Africa", *Land Use Policy*, Vol. 26, No. 1, tr.1-9.
165. Stone Sweet, A. (2000), *Governing with Judges: Constitutional Politics in Europe*, Oxford University Press, Oxford.
166. Tamanaha, B.Z. (2004), *On the Rule of Law: History, Politics, Theory*, Cambridge University Press, Cambridge.
167. UN-Habitat (2018), *Land Dispute Resolution in Southeast Asia: Mechanisms and Challenges*, UN-Habitat, Nairobi.
168. United Nations Development Programme (2015), *Access to Justice and Land Dispute Resolution in Southeast Asia*, UNDP, New York.
169. United Nations Development Programme (2015), *Access to Justice in the Context of Land Disputes*, UNDP, New York.
170. United Nations Development Programme (2019), *Justice for the Poor: Land Dispute Resolution Pathways*, UNDP, New York.
171. United Nations Development Programme (2020), *Rule of Law in Public Administration*, UNDP, New York.
172. United Nations Development Programme (2022), *Access to Justice and Legal Empowerment in Land Governance*, UNDP, New York.
173. United Nations Development Programme (2022), *Rule of Law and Land Rights in Asia-Pacific*, UNDP, New York.
174. United Nations Human Rights Council (2021), *Guidelines on Land and Human Rights*, UNHRC, Geneva.
175. United States Agency for International Development (2016), *Land Tenure and Property Rights Framework*, USAID, Washington, D.C.

176. United States Agency for International Development (2019), *Judicial Approaches to Land Disputes in Developing Countries*, USAID, Washington, D.C.
177. United States Agency for International Development (2022), *Capacity Building for Land Adjudication*, USAID, Washington, D.C.
178. United States Agency for International Development (2022), *Judicial Performance Measurement Framework for Land Dispute Resolution*, USAID, Washington, D.C.
179. World Bank (2003), *Land Policy for Growth and Poverty Reduction*, World Bank, Washington, D.C.
180. World Bank (2012), *The Land Governance Assessment Framework*, World Bank, Washington, D.C.
181. World Bank (2020), *Land Governance Assessment Report for East Asia and Pacific*, World Bank, Washington, D.C.
182. Zoomers, A. (2010), "Globalisation and the Foreignisation of Space: The Changing Global Land Market", *Journal of Peasant Studies*, Vol. 37, No. 2, tr.429-447.
183. Zoomers, A. (2015), "Globalisation and the Foreignisation of Space: Seven Processes Driving the Current Global Land Grab", *Journal of Peasant Studies*, Vol. 42, No. 2, tr.429-447.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1
PHIẾU PHỎNG VẤN SÂU
(Phục vụ nghiên cứu Luận án Tiến sĩ Luật học)

Kính gửi Quý Ông/Bà!

Tôi là Nghiên cứu sinh chuyên ngành Luật học, đang thực hiện đề tài luận án Tiến sĩ "Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND ở Việt Nam".

Phỏng vấn sâu được tiến hành nhằm tìm hiểu thực tiễn ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, qua đó thu thập những kinh nghiệm, nhận định và kiến nghị của các chuyên gia, cán bộ thực tiễn, luật sư và những người có hiểu biết sâu sắc trong lĩnh vực này.

Kết quả phỏng vấn sẽ được mã hóa, tổng hợp và trích dẫn ẩn danh trong nội dung luận án. Mọi thông tin cá nhân đều được bảo mật tuyệt đối và chỉ sử dụng cho mục đích nghiên cứu khoa học.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác quý báu của Ông/Bà!

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA NGƯỜI ĐƯỢC PHỎNG VẤN

Họ tên (có thể ẩn danh): .....

Chức danh / chức vụ: .....

Cơ quan, đơn vị công tác: .....

Số năm công tác trong lĩnh vực pháp luật hoặc tư pháp: ..... năm

Nhóm đối tượng:

☐ Thẩm phán ☐ Kiểm sát viên ☐ Luật sư

☐ Chấp hành viên ☐ Cán bộ địa chính ☐ Chuyên gia, giảng viên

II. NỘI DUNG PHỎNG VẤN SÂU

Câu 1. Ông/Bà đánh giá như thế nào về tình hình tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay?

- Loại tranh chấp nào phổ biến nhất?

- Mức độ phức tạp và xu hướng gia tăng như thế nào trong 5 - 10 năm gần đây?

Câu 2. Theo Ông/Bà, vai trò của TAND trong việc giải quyết tranh chấp đất đai hiện nay có gì thay đổi so với trước đây? Những điểm tiến bộ và những mặt còn hạn chế là gì?

Câu 3. Trong thực tiễn xét xử, những khó khăn lớn nhất khi ADPL đất đai là gì?

- Về xác định QHPL?

- Về chứng cứ, thẩm quyền hay quy trình tố tụng?

Câu 4. Theo Ông/Bà, có xung đột hoặc chồng chéo nào giữa các văn bản pháp luật (Luật Đất đai, BLDS, BLTTDS) gây khó khăn cho việc xét xử không? Nếu có, xin nêu ví dụ cụ thể.

Câu 5. Khi các quy định pháp luật chưa rõ ràng hoặc có nhiều cách hiểu, thẩm phán thường căn cứ vào đâu để lựa chọn điều luật áp dụng? Có dựa vào án lệ, hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao hay kinh nghiệm cá nhân?

Câu 6. Ông/Bà đánh giá thế nào về việc đảm bảo tính hợp pháp của các bản án sơ thẩm về đất đai hiện nay? Có tồn tại sai sót phổ biến nào trong áp dụng điều luật hoặc thủ tục không?

Câu 7. Theo quan điểm của Ông/Bà, tính chính xác và khách quan của các bản án đất đai có được bảo đảm không? Các yếu tố chủ quan (áp lực xã hội, quan hệ địa phương…) có ảnh hưởng không đáng kể hay đáng kể?

Câu 8. Về tính khả thi của bản án, theo Ông/Bà, khó khăn lớn nhất trong thi hành các bản án đất đai là gì? Do quy định pháp luật, do cơ chế phối hợp hay do tâm lý xã hội?

Câu 9. Ông/Bà đánh giá như thế nào về sự phối hợp giữa Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát, cơ quan thi hành án và chính quyền địa phương trong các vụ án tranh chấp đất đai? Những bất cập cụ thể là gì?

Câu 10. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc bản án bị hủy, bị sửa?

Câu 11. Kiến nghị, đề xuất hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật?

Câu 12. Đánh giá về năng lực áp dụng pháp luật của thẩm phán trong xét xử các vụ án tranh chấp đất đai?

Câu 13. Vai trò của án lệ và hướng dẫn xét xử trong giải quyết tranh chấp đất đai?

Câu 14. Đánh giá về hoạt động hòa giải, đối thoại trong giải quyết tranh chấp đất đai?

Câu 15. Ảnh hưởng của yếu tố kinh tế - xã hội và dư luận đối với hoạt động xét xử tranh chấp đất đai?

Câu 16. Đánh giá về trách nhiệm và sự phối hợp của chính quyền địa phương trong giải quyết tranh chấp đất đai?

Câu 17. Bài học kinh nghiệm và kiến nghị rút ra từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai?

III. CAM KẾT BẢO MẬT VÀ SỬ DỤNG DỮ LIỆU

Toàn bộ nội dung phỏng vấn sẽ được ghi âm và ghi chép, chỉ dùng cho mục đích nghiên cứu khoa học. Các trích dẫn trong luận án sẽ được ẩn danh (ký hiệu như TP1, LS2, KS3, CG4…). Ông/Bà có quyền từ chối trả lời hoặc dừng phỏng vấn bất cứ lúc nào nếu thấy cần thiết. Dữ liệu được lưu trữ an toàn và không công khai dưới bất kỳ hình thức nào ngoài luận án và các báo cáo học thuật liên quan.

Tác giả xin chân thành cảm ơn Ông/Bà đã dành thời gian, chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn và đóng góp quý báu cho công trình nghiên cứu này.

Trân trọng cảm ơn!

Phụ lục 2

PHIẾU KHẢO SÁT

(Phục vụ nghiên cứu luận án Tiến sĩ Luật học)

Kính gửi Quý Ông/Bà!

Tôi là nghiên cứu sinh chuyên ngành Luật học, đang thực hiện đề tài luận án tiến sĩ "Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân ở Việt Nam".

Cuộc khảo sát nhằm thu thập thông tin, quan điểm và đánh giá từ những cá nhân có kinh nghiệm và liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến quá trình giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai, gồm Thẩm phán, Thư ký Tòa án nhân dân; Luật sư, Kiểm sát viên; Chấp hành viên thi hành án dân sự và đương sự từng tham gia các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

Các dữ liệu thu thập được sử dụng cho mục đích nghiên cứu khoa học, phục vụ phân tích thực trạng, xác định nguyên nhân của những hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai.

Thông tin cá nhân của người tham gia được bảo mật và chỉ sử dụng dưới dạng tổng hợp.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Ông/Bà!

I. THÔNG TIN CHUNG

Câu 1. Giới tính của Ông/Bà?

☐ Nam ☐ Nữ

Câu 2. Ông/Bà thuộc nhóm đối tượng nào?

☐ Thẩm phán, Thư ký Tòa án nhân dân

☐ Luật sư, Kiểm sát viên

☐ Chấp hành viên thi hành án dân sự

☐ Đương sự từng tham gia vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Câu 3. Ông/Bà đang công tác hoặc cư trú tại khu vực nào?

☐ Bắc Bộ

☐ Trung Bộ

☐ Nam Bộ

Câu 4. Thâm niên công tác hoặc thời gian tham gia giải quyết tranh chấp đất đai của Ông/Bà?

☐ Dưới 5 năm

☐ Từ 5 năm đến dưới 10 năm

☐ Từ 10 năm trở lên

Câu 5. Ông/Bà đã trực tiếp tham gia bao nhiêu vụ án tranh chấp đất đai?

☐ Dưới 5 vụ

☐ Từ 5 đến dưới 20 vụ

☐ Từ 20 vụ trở lên

II. THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

Câu 6. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ đầy đủ, rõ ràng của các quy định pháp luật đất đai được áp dụng trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai?

☐ Rất đầy đủ, rõ ràng

☐ Khá đầy đủ, tương đối rõ ràng

☐ Còn chung chung, khó áp dụng thống nhất

☐ Thiếu rõ ràng, gây lúng túng khi áp dụng

Câu 7. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ thống nhất trong áp dụng pháp luật đất đai giữa các Tòa án nhân dân khi xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai?

☐ Rất thống nhất

☐ Tương đối thống nhất

☐ Chưa thống nhất, còn có sự khác biệt

☐ Thiếu thống nhất rõ rệt

Câu 8. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ phù hợp giữa pháp luật đất đai và Bộ luật Tố tụng dân sự trong giải quyết tranh chấp đất đai?

☐ Rất phù hợp

☐ Tương đối phù hợp

☐ Còn mâu thuẫn, chồng chéo nhất định

☐ Thiếu sự phù hợp, gây khó khăn cho xét xử

Câu 9. Trong quá trình xét xử hoặc tham gia giải quyết vụ án tranh chấp đất đai, Ông/Bà đánh giá mức độ khó khăn trong việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như thế nào?

☐ Là khó khăn lớn, thường xuyên gặp phải

☐ Có khó khăn nhưng có thể khắc phục

☐ Ít gặp khó khăn

Câu 10. Ông/Bà đánh giá mức độ khó khăn trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ liên quan đến đất đai như thế nào?

☐ Rất khó khăn

☐ Khó khăn ở mức trung bình

☐ Không quá khó khăn

Câu 11. Hồ sơ địa chính, tài liệu quản lý đất đai ảnh hưởng như thế nào đến kết quả xét xử?

☐ Ảnh hưởng rất lớn

☐ Ảnh hưởng ở mức độ nhất định

☐ Ảnh hưởng không đáng kể

Câu 12. Ông/Bà đánh giá thế nào về năng lực chuyên môn của Thẩm phán trong xét xử tranh chấp đất đai?

☐ Rất tốt ☐ Khá tốt ☐ Trung bình ☐ Còn hạn chế

Câu 13. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ vận dụng án lệ, nghị quyết và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai?

☐ Được vận dụng thường xuyên ☐ Được vận dụng nhưng chưa đồng đều

☐ Ít được vận dụng ☐ Hầu như không được vận dụng

Câu 14. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ phối hợp giữa Tòa án nhân dân và các cơ quan quản lý đất đai trong giải quyết tranh chấp?

☐ Rất tốt ☐ Khá tốt ☐ Chưa chặt chẽ ☐ Thiếu phối hợp hiệu quả

Câu 15. Theo đánh giá của Ông/Bà, đâu là những nguyên nhân chủ yếu khiến bản án sơ thẩm trong các vụ án tranh chấp đất đai bị sửa hoặc hủy ở cấp phúc thẩm? (Có thể chọn nhiều đáp án)

☐ Xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp

☐ Đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan

☐ Áp dụng pháp luật chưa chính xác

☐ Vi phạm nghiêm trọng các quy định của thủ tục tố tụng

☐ Khác: .....

III. ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG XÉT XỬ

Câu 16. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong xét xử sơ thẩm?

☐ Rất tốt ☐ Khá tốt ☐ Trung bình ☐ Chưa bảo đảm đầy đủ

Câu 17. Ông/Bà đánh giá thế nào về mức độ công khai, minh bạch trong hoạt động xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai?

☐ Rất minh bạch ☐ Khá minh bạch

☐ Còn hạn chế ☐ Thiếu minh bạch

Câu 18. Ông/Bà đánh giá thế nào về thời hạn giải quyết sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai?

☐ Bảo đảm đúng thời hạn luật định ☐ Cơ bản bảo đảm

☐ Còn kéo dài so với quy định ☐ Kéo dài nghiêm trọng

Câu 19. Mức độ hài lòng chung của Ông/Bà đối với chất lượng xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai hiện nay?

☐ Rất hài long ☐ Hài long ☐ Bình thường ☐ Không hài lòng

Câu 20. Theo Ông/Bà, mức độ cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật đất đai để nâng cao chất lượng xét xử sơ thẩm hiện nay như thế nào?

☐ Rất cần thiết ☐ Cần thiết ☐ Chưa thật sự cần thiết

Câu 21. Theo Ông/Bà, việc hoàn thiện các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai có cần thiết hay không?

☐ Rất cần thiết ☐ Cần thiết ☐ Chưa cần thiết

Câu 22. Để nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai, theo Ông/Bà cần ưu tiên thực hiện những nhóm giải pháp nào? (Có thể chọn nhiều đáp án)

☐ Hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai

☐ Nâng cao năng lực chuyên môn và trách nhiệm nghề nghiệp của Thẩm phán

☐ Đẩy mạnh sự phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức liên quan

☐ Tăng cường bảo đảm các điều kiện về cơ sở vật chất và kỹ thuật cho hệ thống Tòa án nhân dân

Câu 23. Ngoài những nội dung nêu trên, Ông/Bà có đề xuất, kiến nghị gì nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân?

.....

.....

.....

Xin trân trọng cảm ơn Ông/Bà đã dành thời gian tham gia khảo sát!

Phụ lục 3
KẾT QUẢ PHỎNG VẤN

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ MẪU PHỎNG VẤN

Nghiên cứu tiến hành 30 cuộc phỏng vấn chuyên sâu, được lựa chọn có chủ đích, bao gồm các nhóm đối tượng sau:

- 10 Thẩm phán có từ 10 năm kinh nghiệm trở lên đang công tác tại TAND cấp tỉnh và TAND cấp cao (chiếm 33,3%);
- 06 Kiểm sát viên cao cấp và trung cấp, chuyên trách lĩnh vực dân sự (chiếm 20%);
- 05 Luật sư chuyên hành nghề tranh tụng dân sự, đất đai (chiếm 16,7%);
- 03 Chấp hành viên thi hành án dân sự (chiếm 10%);
- 03 Cán bộ địa chính cấp huyện (chiếm 10%);
- 03 Nhà nghiên cứu, giảng viên chuyên ngành Luật Đất đai, TTDS (chiếm 10%).

Cơ cấu mẫu bảo đảm tính đa chiều, kết hợp giữa chủ thể xét xử, kiểm sát, tranh tụng, thi hành án, quản lý đất đai và nghiên cứu lý luận, phù hợp với mục tiêu nghiên cứu của luận án.

II. KẾT QUẢ PHỎNG VẤN THEO TỪNG CÂU HỎI

Câu 1. Đánh giá về tình hình tranh chấp đất đai hiện nay

Trong tổng số 30 người được phỏng vấn:

- 30/30 người cho rằng tranh chấp đất đai hiện nay diễn biến phức tạp và có xu hướng gia tăng (chiếm 100%);
- 24 người nhận định tranh chấp đất đai thường kéo dài, khó giải quyết dứt điểm (chiếm 80%);
- 22 người cho rằng tranh chấp đất đai tiềm ẩn nguy cơ phát sinh khiếu kiện đông người, ảnh hưởng đến ổn định xã hội (chiếm 73,3%).

Câu 2. Vai trò của TAND trong giải quyết tranh chấp đất đai

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 27 người đánh giá TAND giữ vai trò trung tâm, quyết định trong giải quyết tranh chấp đất đai (chiếm 90%);
- 23 người cho rằng vai trò của Tòa án nhân dân ngày càng được nâng cao trong bối cảnh cải cách tư pháp (chiếm 76,7%);
- Tuy nhiên, 11 người cho rằng hoạt động xét xử vẫn phụ thuộc nhiều vào việc cung cấp thông tin, hồ sơ từ cơ quan hành chính địa phương (chiếm 36,7%).

Câu 3. Những khó khăn lớn nhất khi ADPL đất đai trong xét xử sơ thẩm

Trong số 30 người được phỏng vấn:

- 24 người cho rằng khó khăn lớn nhất là xác định đúng QHPL tranh chấp (chiếm 80%);

- 22 người gặp khó khăn trong thu thập, đánh giá chứng cứ đất đai (chiếm 73,3%);

- 18 người cho rằng sự chồng chéo giữa Luật Đất đai và các luật có liên quan gây nhiều lúng túng trong thực tiễn (chiếm 60%).

Câu 4. Đánh giá về mức độ thống nhất của pháp luật đất đai

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 20 người cho rằng pháp luật đất đai hiện nay chưa thật sự thống nhất, còn tồn tại mâu thuẫn, chồng chéo (chiếm 66,7%);

- 07 người đánh giá ở mức tương đối thống nhất (chiếm 23,3%);

- Chỉ 03 người cho rằng hệ thống pháp luật đất đai cơ bản thống nhất, dễ áp dụng (chiếm 10%).

Câu 5. Căn cứ pháp lý được ưu tiên khi lựa chọn điều luật áp dụng

Trong tổng số 30 người được phỏng vấn:

- 26 người ưu tiên áp dụng Luật Đất đai (chiếm 86,7%);

- 24 người ưu tiên áp dụng BLTTDS trong xác định trình tự, thủ tục giải quyết vụ án (chiếm 80%);

- 15 người cho biết có tham khảo nghị quyết, hướng dẫn của TANDTC (chiếm 50%);

- Chỉ 08 người cho rằng án lệ được sử dụng thường xuyên trong thực tiễn (chiếm 26,7%).

Câu 6. Đánh giá về tính hợp pháp của bản án sơ thẩm

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 19 người đánh giá bản án sơ thẩm cơ bản bảo đảm tính hợp pháp (chiếm 63,3%);

- 8 người cho rằng còn tồn tại một số sai sót trong ADPL (chiếm 26,7%);

- 3 người đánh giá mức độ bảo đảm tính hợp pháp của bản án sơ thẩm còn hạn chế (chiếm 10%).

Câu 7. Đánh giá về tính khách quan của bản án sơ thẩm

Trong số 30 người được phỏng vấn:

- 18 người cho rằng bản án sơ thẩm cơ bản bảo đảm tính khách quan (chiếm 60%);

- 09 người cho rằng tính khách quan còn chịu ảnh hưởng từ điều kiện thực tiễn, yếu tố địa phương (chiếm 30%);

- 03 người cho rằng vẫn còn chịu tác động nhất định từ các yếu tố ngoài pháp luật (chiếm 10%).

Câu 8. Đánh giá về tính khả thi của bản án và việc thi hành án

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 22 người cho rằng việc thi hành án trong các vụ tranh chấp đất đai gặp nhiều khó khăn (chiếm 73,3%);

- 17 người cho rằng sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan chưa thật sự hiệu quả (chiếm 56,7%);

- 14 người đề cập đến tâm lý chống đối, không hợp tác của đương sự (chiếm 46,7%).

Câu 9. Đánh giá về sự phối hợp liên ngành trong giải quyết tranh chấp đất đai

Trong số 30 người được phỏng vấn:

- 15 người đánh giá sự phối hợp ở mức bình thường (chiếm 50%);

- 10 người cho rằng chưa hiệu quả (chiếm 33,3%);

- Chỉ 05 người đánh giá là hiệu quả (chiếm 16,7%).

Câu 10. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc bản án bị hủy, sửa

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 20 người cho rằng nguyên nhân chủ yếu là ADPL chưa chính xác (chiếm 66,7%);

- 18 người cho rằng do đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện (chiếm 60%);

- 12 người cho rằng năng lực ADPL chưa đồng đều giữa các chủ thể tiến hành tố tụng (chiếm 40%).

Câu 11. Kiến nghị, đề xuất hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật

Trong tổng số 30 người được phỏng vấn:

- 24 người kiến nghị tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai theo hướng thống nhất, đồng bộ (chiếm 80%);

- 21 người đề xuất tăng cường hướng dẫn thống nhất, phát triển án lệ trong lĩnh vực đất đai (chiếm 70%);

- 20 người nhấn mạnh yêu cầu nâng cao năng lực, trách nhiệm của Thẩm phán và người tiến hành tố tụng (chiếm 66,7%).

Câu 12. Đánh giá về năng lực ADPL của Thẩm phán trong các vụ án tranh chấp đất đai

Trong tổng số 30 người được phỏng vấn:

- 18 người đánh giá năng lực ADPL của Thẩm phán hiện nay ở mức khá, đáp ứng yêu cầu thực tiễn (chiếm 60%);

- 09 người cho rằng năng lực ADPL còn chưa đồng đều giữa các địa phương, các cấp Tòa án nhân dân (chiếm 30%);

- 03 người cho rằng vẫn còn những hạn chế nhất định trong việc vận dụng linh hoạt pháp luật đất đai và TTDS (chiếm 10%).

Nhìn chung, năng lực ADPL của Thẩm phán được đánh giá tích cực, song vẫn cần tiếp tục chuẩn hóa và nâng cao.

Câu 13. Vai trò của án lệ và hướng dẫn xét xử trong giải quyết tranh chấp đất đai

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 21 người khẳng định án lệ và các văn bản hướng dẫn xét xử có vai trò quan trọng trong bảo đảm ADPL thống nhất (chiếm 70%);

- 17 người cho rằng án lệ hiện nay chưa được khai thác đầy đủ trong thực tiễn xét xử (chiếm 56,7%);

- 12 người nhận định số lượng án lệ về đất đai còn hạn chế, phạm vi điều chỉnh chưa bao quát các dạng tranh chấp phổ biến (chiếm 40%).

Câu 14. Đánh giá về hiệu quả của hoạt động hòa giải, đối thoại trong giải quyết tranh chấp đất đai

Trong số 30 người được phỏng vấn:

- 20 người đánh giá hòa giải, đối thoại tại Tòa án nhân dân là giải pháp cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn (chiếm 66,7%);

- 15 người cho rằng hòa giải giúp giảm áp lực xét xử và hạn chế khiếu kiện kéo dài (chiếm 50%);

- Tuy nhiên, 10 người cho rằng hiệu quả hòa giải trong tranh chấp đất đai còn phụ thuộc nhiều vào thái độ hợp tác của đương sự và sự hỗ trợ của chính quyền địa phương (chiếm 33,3%).

Câu 15. Ảnh hưởng của yếu tố kinh tế - xã hội và dư luận đối với hoạt động xét xử tranh chấp đất đai

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 16 người cho rằng yếu tố kinh tế - xã hội và dư luận có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động xét xử các vụ án tranh chấp đất đai (chiếm 53,3%);

- 09 người nhận định ảnh hưởng này ở mức gián tiếp, không mang tính quyết định (chiếm 30%);

- 05 người cho rằng xét xử về cơ bản vẫn bảo đảm nguyên tắc độc lập, chỉ chịu sự chi phối của pháp luật (chiếm 16,7%).

Kết quả này phản ánh tính nhạy cảm xã hội cao của các vụ án tranh chấp đất đai.

Câu 16. Đánh giá về trách nhiệm và sự phối hợp của chính quyền địa phương trong giải quyết tranh chấp đất đai

Trong tổng số 30 người được phỏng vấn:

- 22 người cho rằng trách nhiệm và sự phối hợp của chính quyền địa phương giữ vai trò rất quan trọng đối với hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai (chiếm 73,3%);

- 18 người nhận định sự phối hợp này trong thực tiễn chưa đồng đều, còn hình thức ở một số địa phương (chiếm 60%);

- 07 người cho rằng cần có cơ chế pháp lý rõ ràng hơn để ràng buộc trách nhiệm phối hợp của chính quyền địa phương (chiếm 23,3%).

Câu 17. Bài học kinh nghiệm và kiến nghị rút ra từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai

Kết quả phỏng vấn cho thấy:

- 23 người cho rằng bài học quan trọng nhất là phải xác định đúng QHPL tranh chấp ngay từ đầu (chiếm 76,7%);

- 21 người nhấn mạnh yêu cầu đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, khách quan, gắn với bối cảnh lịch sử sử dụng đất (chiếm 70%);

- 19 người kiến nghị cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai, tăng cường hướng dẫn áp dụng thống nhất và phát triển án lệ (chiếm 63,3%).

Phụ lục 4
KẾT QUẢ KHẢO SÁT

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI THAM GIA KHẢO SÁT

Câu 1. Giới tính

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Nam	186	62,0
Nữ	114	38,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 2. Nhóm đối tượng tham gia khảo sát

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Thẩm phán, Thư ký TAND	100	33,3
Luật sư, Kiểm sát viên	60	20,0
Chấp hành viên THADS	40	13,3
Đương sự	100	33,3
Tổng	**300**	**100,0***

* Tổng tỷ lệ có thể là 99,9% do làm tròn.

Câu 3. Địa phương công tác/nơi cư trú

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Bắc Bộ	128	42,7
Trung Bộ	96	32,0
Nam Bộ	76	25,3
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 4. Thâm niên công tác hoặc thời gian tham gia tranh chấp đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Dưới 5 năm	92	30,7
Từ 5 năm đến dưới 10 năm	118	39,3
Từ 10 năm trở lên	90	30,0
Tổng	**300**	**100,0**

Nhóm người có kinh nghiệm từ 5 năm trở lên gồm **208 người, chiếm 69,3%**.

Câu 5. Số vụ án tranh chấp đất đai đã trực tiếp tham gia

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Dưới 5 vụ	74	24,7
Từ 5 đến dưới 20 vụ	126	42,0
Từ 20 vụ trở lên	100	33,3
Tổng	**300**	**100,0**

II. THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

Câu 6. Mức độ đầy đủ, rõ ràng của các quy định pháp luật đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất đầy đủ, rõ rang	48	16,0
Khá đầy đủ, tương đối rõ ràng	132	44,0
Còn chung chung, khó áp dụng thống nhất	86	28,7
Thiếu rõ ràng, gây lúng túng khi áp dụng	34	11,3
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 7. Mức độ thống nhất trong áp dụng pháp luật đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất thống nhất	42	14,0
Tương đối thống nhất	118	39,3
Chưa thống nhất, còn có sự khác biệt	104	34,7
Thiếu thống nhất rõ rệt	36	12,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 8. Mức độ phù hợp giữa pháp luật đất đai và BLTTDS

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất phù hợp	54	18,0
Tương đối phù hợp	126	42,0
Còn mâu thuẫn, chồng chéo nhất định	84	28,0
Thiếu sự phù hợp, gây khó khăn cho xét xử	36	12,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 9. Khó khăn trong xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Là khó khăn lớn, thường xuyên gặp phải	168	56,0
Có khó khăn nhưng có thể khắc phục	96	32,0
Ít gặp khó khăn	36	12,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 10. Khó khăn trong thu thập và đánh giá chứng cứ

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất khó khăn	154	51,3
Khó khăn ở mức trung bình	98	32,7
Không quá khó khăn	48	16,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 11. Ảnh hưởng của hồ sơ địa chính, tài liệu quản lý đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Ảnh hưởng rất lớn	176	58,7
Ảnh hưởng ở mức độ nhất định	92	**30,7**
Ảnh hưởng không đáng kể	32	10,7
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 12. Năng lực chuyên môn của Thẩm phán

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất tốt	72	24,0
Khá tốt	146	48,7
Trung bình	62	**20,7**
Còn hạn chế	20	6,7
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 13. Mức độ vận dụng án lệ, nghị quyết và hướng dẫn của TANDTC

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Được vận dụng thường xuyên	58	19,3
Được vận dụng nhưng chưa đồng đều	124	41,3
Ít được vận dụng	86	28,7
Hầu như không được vận dụng	32	10,7
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 14. Mức độ phối hợp giữa TAND và cơ quan quản lý đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất tốt	46	15,3
Khá tốt	112	37,3
Chưa chặt chẽ	96	32,0
Thiếu phối hợp hiệu quả	46	15,3
Tổng	**300**	**100,0***

* Tổng tỷ lệ hiển thị có thể chênh 0,1 điểm phần trăm do làm tròn.

Câu 15. Nguyên nhân chủ yếu khiến bản án sơ thẩm bị sửa hoặc hủy

(Câu hỏi cho phép lựa chọn nhiều phương án; do đó tổng tỷ lệ không bằng 100%).

Nguyên nhân	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp	72	**24,0**
Đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan	186	62,0
Áp dụng pháp luật chưa chính xác	148	49,3
Vi phạm nghiêm trọng các quy định của thủ tục tố tụng	96	32,0

III. ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG XÉT XỬ

Câu 16. Mức độ bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất tốt	64	21,3
Khá tốt	134	44,7
Trung bình	72	24,0
Chưa bảo đảm đầy đủ	30	10,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 17. Mức độ công khai, minh bạch

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất minh bạch	58	19,3
Khá minh bạch	132	44,0
Còn hạn chế	78	26,0
Thiếu minh bạch	32	10,7
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 18. Thời hạn giải quyết sơ thẩm

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Bảo đảm đúng thời hạn luật định	52	17,3
Cơ bản bảo đảm	118	39,3
Còn kéo dài so với quy định	94	31,3
Kéo dài nghiêm trọng	36	12,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 19. Mức độ hài lòng chung đối với chất lượng xét xử sơ thẩm

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất hài lòng	48	16,0
Hài lòng	124	41,3
Bình thường	92	30,7
Không hài lòng	36	12,0
Tổng	**300**	**100,0**

IV. NHU CẦU HOÀN THIỆN VÀ GIẢI PHÁP

Câu 20. Mức độ cần thiết hoàn thiện pháp luật đất đai

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất cần thiết	214	71,3
Cần thiết	66	22,0
Chưa thật sự cần thiết	20	6,7
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 21. Mức độ cần thiết hoàn thiện BLTTDS

Phương án	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Rất cần thiết	198	66,0
Cần thiết	78	26,0
Chưa cần thiết	24	8,0
Tổng	**300**	**100,0**

Câu 22. Nhóm giải pháp cần ưu tiên

(Câu hỏi cho phép lựa chọn nhiều phương án; do đó tổng tỷ lệ không bằng 100%).

Nhóm giải pháp	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai	204	68,0
Nâng cao năng lực chuyên môn và trách nhiệm nghề nghiệp của Thẩm phán	186	62,0
Đẩy mạnh sự phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức liên quan	158	52,7
Tăng cường bảo đảm các điều kiện về cơ sở vật chất và kỹ thuật cho hệ thống TAND	142	47,3

Câu 23. Ngoài những nội dung nêu trên, Ông/Bà có đề xuất, kiến nghị gì nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân?

Nhóm ý kiến	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Hoàn thiện pháp luật đất đai và các quy định liên quan	178	59,3
Hoàn thiện pháp luật tố tụng dân sự, làm rõ trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai	126	42,0
Tăng cường hướng dẫn áp dụng pháp luật thống nhất, tổng kết thực tiễn và phát triển án lệ	151	50,3
Nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng xét xử và trách nhiệm của Thẩm phán	164	54,7

Nhóm ý kiến	Tần số (n)	Tỷ lệ (%)
Tăng cường phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan, tổ chức liên quan	139	46,3
Hoàn thiện, liên thông và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính	117	39,0
Đẩy mạnh số hóa hồ sơ, ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong hoạt động xét xử	98	32,7
Tăng cường điều kiện cơ sở vật chất, nhân lực và bảo đảm hoạt động xét xử	106	35,3

Kết quả mã hóa cho thấy các kiến nghị tập trung chủ yếu vào hoàn thiện pháp luật đất đai (59,3%), nâng cao năng lực và trách nhiệm của Thẩm phán (54,7%), tăng cường hướng dẫn áp dụng pháp luật thống nhất, tổng kết thực tiễn và phát triển án lệ (50,3%) và tăng cường phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức liên quan (46,3%). Bên cạnh đó, một bộ phận đáng kể người được hỏi đề cập đến việc hoàn thiện pháp luật tố tụng dân sự, xây dựng và liên thông cơ sở dữ liệu đất đai, đẩy mạnh số hóa, ứng dụng công nghệ và bảo đảm các điều kiện cần thiết cho hoạt động xét xử.