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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

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

Mã số: 9380106

HÀ NỘI - 2026

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

Người hướng dẫn khoa học: **1. TS. Hoàng Minh Hội**



2. TS. Hồ Ngọc Hiển



Phản biện 1: .....
.....

Phản biện 2: .....
.....

Phản biện 3: .....
.....

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện họp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh
Vào hồi ....giờ.....ngày....tháng....năm 2026

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

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo đảm sinh kế của người dân. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giá trị quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng, kéo theo sự đa dạng và phức tạp của các quan hệ quản lý, sử dụng và giao dịch đất đai. Tranh chấp đất đai vì vậy không chỉ liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên mà còn tác động đến ổn định xã hội và hiệu lực quản lý nhà nước.

Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai của TAND có những đặc thù do phải xem xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, giá trị pháp lý của giấy tờ và hồ sơ địa chính được hình thành qua nhiều thời kỳ. Luật Đất đai năm 2024 cùng các quy định mới về tố tụng và tổ chức TAND đặt ra yêu cầu phải bảo đảm sự thống nhất trong nhận thức, giải thích và áp dụng pháp luật, nhất là đối với các vấn đề về quan hệ chuyển tiếp, hiệu lực giao dịch, chứng cứ, thời hiệu và tài sản gắn liền với đất.

Xét xử sơ thẩm là cấp xét xử đầu tiên, trực tiếp xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, chủ thể tham gia tố tụng, thu thập và đánh giá chứng cứ, lựa chọn, giải thích và áp dụng quy phạm pháp luật để hình thành phán quyết. Vì vậy, chất lượng ADPL ở cấp xét xử này có ý nghĩa quyết định đối với tính đúng đắn của bản án và hiệu quả bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Những sai sót trong xác định quan hệ tranh chấp, đánh giá chứng cứ hoặc lựa chọn quy phạm có thể dẫn đến bản án bị sửa, hủy, kéo dài quá trình giải quyết và làm phát sinh chi phí xã hội.

Mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu về pháp luật đất đai, tranh chấp đất đai và hoạt động 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 theo thủ tục tố tụng dân sự vẫn còn hạn chế. Đặc biệt, cần làm rõ mối quan hệ giữa xác định quan hệ tranh chấp, chứng minh và đánh giá chứng cứ, lựa chọn quy phạm pháp luật, vận dụng án lệ và nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao trong quá trình hình thành phán quyết.

Trong bối cảnh tiếp tục xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, cải cách tư pháp và vận hành mô hình TAND khu vực, 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"*** có ý nghĩa thiết thực cả về lý luận và thực tiễn, góp phần hoàn thiện cơ sở khoa học và đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai.

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 quan điểm, giải pháp bảo đảm 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.

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, 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.

- Đề xuất các quan điểm và giải pháp 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. 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

Về nội dung: luận án tập trung nghiên cứu các tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng và giao dịch về quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất và phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất; phân biệt với các vụ án hành chính về đất đai. Các quyết định hành chính cá biệt có liên quan chỉ được xem xét trong vụ án dân sự theo thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chủ thể: luận án tập trung vào hoạt động xét xử của TAND, đặc biệt là vai trò của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tại TAND cấp huyện trước đây, TAND khu vực từ ngày 01/7/2025 và TAND cấp tỉnh khi xét xử sơ thẩm.

Về không gian: nghiên cứu được thực hiện trên phạm vi cả nước, có khảo cứu tại các địa bàn đại diện ba miền Bắc, Trung, Nam.

Về thời gian: luận án tập trung phân tích thực tiễn giai đoạn 2020 - 2025, cập nhật pháp luật và thực tiễn xét xử đến 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. 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 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 QSDĐ. Khảo sát gồm 300 người hợp lệ (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; phân bổ tại Bắc Bộ 128 người, Trung Bộ 96 người, Nam Bộ 76 người; cập nhật trong năm 2025). Phỏng vấn sâu: thực hiện 30 cuộc phỏng vấn bán cấu trúc với các chủ thể có chuyên môn và kinh nghiệm (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). Ngoài ra, luận án còn sử dụng phương pháp nghiên cứu tình huống và thống kê số liệu ngành Tòa án; phương pháp so sánh pháp luật được sử dụng ở mức độ phù hợp nhằm tham khảo kinh nghiệm quốc tế.

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

5.1. Ý nghĩa khoa học của luận án

- 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 và tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL trong hoạt động xét xử của TAND.

- 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.

- 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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 bốn đóng góp mới chủ yếu:

Thứ nhất, về lý luận: Xây dựng và làm rõ hệ thống khái niệm, sáu đặc điểm bản chất và quy trình bốn bước ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai; đồng thời phân định ranh giới giữa giải quyết tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất với việc xem xét quyết định hành chính cá biệt có liên quan theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ hai, về công cụ đánh giá: Xây dựng hệ thống bảy tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL, gồm: 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 được cụ thể hóa bằng chỉ báo định tính và định lượng, gắn với từng khâu của quá trình ADPL, qua đó khắc phục cách đánh giá chất lượng xét xử chủ yếu dựa vào tỷ lệ án bị sửa, hủy.

Thứ ba, về thực tiễn: Cung cấp cơ sở dữ liệu thực chứng từ 300 phiếu khảo sát và 30 cuộc phỏng vấn sâu; trên cơ sở đó nhận diện những kết quả, hạn chế và các nhóm nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai, phân biệt nguyên nhân chủ quan từ năng lực, hoạt động của chủ thể xét xử với nguyên nhân khách quan từ hồ sơ địa chính, quy định pháp luật và điều kiện phối hợp.

Thứ tư, về giải pháp: Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện nhằm khắc phục những vướng mắc trong xem xét quyết định hành chính cá biệt có liên quan, nâng cao trách nhiệm cung cấp chứng cứ của cơ quan quản lý đất đai và bảo đảm tính độc lập của Thẩm phán khi đánh giá trách nhiệm đối với bản án bị sửa, hủy. Các kiến nghị hướng đến nâng cao chất lượng ADPL trong điều kiện vận hành mô hình TAND khu vực.

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

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

Phân tích các công trình tiêu biểu của Nguyễn Quang Tuyến (2017), Nguyễn Đình Bồng (2018), Đặng Hùng Võ (2020), Phạm Hồng Thái (2019), Nguyễn Thị Nga (2021), Trần Thị Minh Hà (2016), Viện Nghiên cứu lập pháp của Quốc hội (2018), Nguyễn Văn Hiển (2020), Nguyễn Hữu Chính (2021), Cục THADS (2022), Phan Trung Hiền (2022)... Nghiên cứu của Nguyễn Văn Cương (2019), Nguyễn Ngọc Chí (2022), Trần Ngọc Đường (2018), Phạm Hồng Thái (2020), Nguyễn Đình Quyền (2019), Nguyễn Bá Chiến (2020), Nguyễn Hòa Bình (2021), Phạm Duy Nghĩa (2019), Nguyễn Mạnh Hùng (2022), Trần Minh Đức (2021), Nguyễn Đức Hạnh (2022), Nguyễn Văn Tiến (2021), Trần Thị Mai Hương (2022), Đinh Văn Mậu (2023), Nguyễn Hữu Chính (2020), Nguyễn Văn Hòa (2021), Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (2022)... tiếp cận ADPL như một hành vi quyền lực mang tính sáng tạo tư pháp; phân tích mối quan hệ giữa pháp luật thành văn, án lệ và lẽ công bằng; chỉ ra hiện tượng "độ vênh thể chế" và các dạng sai sót trong xác định quan hệ pháp luật, lựa chọn quy phạm điều chỉnh.

Các công trình này đã làm rõ quá trình phát triển của pháp luật đất đai, mối liên hệ giữa chế độ sở hữu toàn dân, cơ chế quản lý hành chính với nguyên nhân phát sinh tranh chấp; chỉ ra sự chồng lấn thẩm quyền giữa cơ quan hành chính và tư pháp và thực trạng

khoảng 35% bản án đất đai khó thi hành do nội dung chưa rõ ràng, khẳng định tính khả thi của bản án là thước đo hiệu quả xét xử.

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

Các công trình của Nguyễn Bá Chiến (2020), Nguyễn Văn Cương (2019), Nguyễn Ngọc Chí (2022), Trần Ngọc Đường (2018), Nguyễn Hữu Chính (2020, 2021), Nguyễn Văn Hòa (2021), Nguyễn Văn Bình (2019), Đề tài cấp Bộ của Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Nguyễn Đức Hạnh (2022), Đinh Văn Mậu (2023), Nguyễn Ngọc Khánh (2019), Trần Thị Thu Hằng (2020), Ban Nội chính Trung ương (2023), Nguyễn Đình Quyền (2019)... đi sâu tổng kết thực tiễn các vụ án bị hủy, sửa; phân tích các yếu tố đạo đức nghề nghiệp, năng lực chuyên môn, cơ chế kiểm soát nội bộ và đề xuất cơ chế giải thích pháp luật thống nhất của TANDTC.

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

Các nghiên cứu, báo cáo của World Bank (2012, 2020), FAO (2012), UNDP (2015), OECD (2021, 2023), Klaus Deininger (2003), Stephen F. Krech (2007), UN-Habitat (2018), ADB (2019), ADBI (2022)... tiếp cận cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai như một chỉ số then chốt của Nhà nước pháp quyền và quản trị đất đai tốt, nhấn mạnh an ninh quyền sử dụng đất, giảm chi phí xã hội và yêu cầu minh bạch thông tin.

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

Các công trình của FAO (1995 - 2022, 2019, 2021), UNDP (2015, 2019, 2022), USAID (2016, 2019, 2022), Lorenzo Cotula và cộng sự (2007, 2011, 2013, 2016), Daniel Fitzpatrick (2002, 2006, 2013), Annelies Zoomers (2010, 2015), Liz Alden Wily (2008), Espen Sjaastad & Ben Cousins (2009, 2018)... làm rõ khoảng cách giữa "luật trên văn bản" và "luật trong thực tiễn", vai trò của án lệ, sự cần thiết xây dựng chỉ số năng lực tư pháp và mô hình kết hợp giữa tòa án chính thức với hòa giải cộng đồng.

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

Các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài đã cung cấp những luận cứ quan trọng về ADPL, hoạt động xét xử của TAND, giải quyết tranh chấp đất đai và các nguyên tắc bảo đảm quyền tư pháp. Tuy nhiên, phần lớn nghiên cứu trong nước chủ yếu tiếp cận ADPL dưới góc độ lựa chọn, vận dụng quy phạm pháp luật và tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng; chưa phân tích đầy đủ mối quan hệ giữa pháp luật đất đai với pháp luật dân sự, tố tụng dân sự, cũng như vai trò của tư duy pháp lý, hoạt động giải thích và lập luận của Thẩm phán. Các nghiên cứu về thực tiễn xét xử đã chỉ ra một số hạn chế như xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khó khăn trong khai thác hồ sơ địa chính, nhưng chưa hình thành được khung phân tích tổng thể về các yếu tố tác động đến chất lượng ADPL.

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

rên cơ sở kế thừa các kết quả nghiên cứu đã có, luận án tiếp tục làm rõ cơ sở lý luận, đặc điểm và quy trình ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai; xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL; phân tích thực trạng, những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân. Luận án đồng thời phản biện cách tiếp cận quy toàn bộ nguyên nhân án bị hủy, sửa cho yếu tố chủ quan của Thẩm phán, khẳng định cần xem xét tổng

thể tác động của thể chế pháp luật, năng lực của chủ thể xét xử, điều kiện bảo đảm và cơ chế phối hợp liên ngành. Đóng góp mới của luận án thể hiện ở việc xây dựng khung lý luận chuyên biệt, đề xuất bảy tiêu chí đánh giá chất lượng ADPL, bổ sung dữ liệu thực chứng từ khảo sát 300 phiếu hợp lệ và phỏng vấn sâu 30 người, qua đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm tranh chấp đất đai.

1.3. Câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu

1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu:

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:

Từ các câu hỏi nghiên cứu, luận án xây dựng bốn giả thuyết: Thứ nhất, mức độ đồng bộ, thống nhất của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự và pháp luật tố tụng dân sự có mối liên hệ với tính hợp pháp, thống nhất của bản án sơ thẩm. Thứ hai, năng lực chuyên môn và bản lĩnh nghề nghiệp của Thẩm phán có ảnh hưởng đến tính chính xác, khách quan và sức thuyết phục của lập luận xét xử. Thứ ba, chất lượng phối hợp giữa Tòa án với cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thi hành án dân sự có mối liên hệ với tính khả thi của bản án. Thứ tư, mức độ ứng dụng công nghệ số, kết nối và khai thác dữ liệu đất đai có tác động tích cực đến tính kịp thời, hiệu quả và thống nhất trong ADPL.

Các giả thuyết được xem xét thông qua phân tích pháp luật, khảo sát xã hội học, phỏng vấn sâu, thống kê và nghiên cứu các vụ án điển hình, làm cơ sở đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp của luận án.

Chương 2
CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG XÉT XỬ SƠ THẨM CÁC VỤ ÁN TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TOÀ 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 Toà án nhân dân

2.1.1. Một số khái niệm liên quan

2.1.1.1. Khái niệm đất đai

Theo Điều 53 Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 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 tài sản quan trọng thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.*

Luận án phân biệt đất đai với QSDĐ: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, còn QSDĐ là quyền tài sản được Nhà nước xác lập, trao cho các chủ thể theo quy định pháp luật.

Trong các giao dịch dân sự và tranh chấp được giải quyết tại Tòa án, đối tượng trực tiếp của quan hệ pháp luật chủ yếu là QSDĐ, không phải bản thân thực thể đất đai.

2.1.1.2. Khái niệm tranh chấp đất đai

Trên cơ sở kế thừa quy định tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 và các quan điểm khoa học có liên quan, luận án tiếp cận khái niệm theo nghĩa hẹp, giới hạn ở các vụ án tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND theo thủ tục tố tụng dân sự, gồm bốn nhóm: tranh chấp ai có QSDĐ; tranh chấp hợp đồng, giao dịch về QSDĐ; tranh chấp thừa kế QSDĐ; và tranh chấp phân chia tài sản chung là QSDĐ. Đồng thời, luận án phân biệt tranh chấp đất đai dân sự với khiếu kiện vụ án hành chính về đất đai; việc xem xét các quyết định hành chính cá biệt có liên quan được thực hiện trong phạm vi, điều kiện và thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ đó, tác giả xác định: *Tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết theo tố tụng dân sự của TAND 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 QSDĐ hoặc các giao dịch, thừa kế, chia tài sản chung gắn liền với QSDĐ, được TAND thụ lý và giải quyết theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, trong đó QSDĐ giữ vị trí trung tâm và chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự.*

Khái niệm này thể hiện bốn yếu tố: bản chất xung đột về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp; chủ thể bình đẳng về mặt pháp lý; QSDĐ và các quan hệ tài sản gắn với QSDĐ là đối tượng trung tâm; và phương thức giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

2.1.1.3. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai của TAND

Kế thừa các quan điểm nghiên cứu có liên quan, tác giả xác định: *Giải quyết tranh chấp đất đai thông qua TAND là hoạt động thực hiện quyền tư pháp của TAND 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 QSDĐ hợp pháp của các chủ thể, đồng thời góp phần bảo đảm hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.*

Khái niệm gồm ba yếu tố cốt lõi: TAND là chủ thể thực hiện quyền tư pháp; hoạt động được tiến hành theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự thông qua việc xác minh, thu thập, kiểm tra chứng cứ và tranh tụng; kết quả hướng tới ban hành phán quyết có tính bắt buộc thi hành, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời góp phần bảo đảm kỷ cương quản lý đất đai.

2.1.1.4. Khái niệm ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Toà án nhân dân

Trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu trước và xuất phát từ mục tiêu của luận án, tác giả xây dựng khái niệm: *ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND 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 nhấn mạnh bốn yếu tố: chủ thể là Thẩm phán và HĐXX sơ thẩm; bản chất là quá trình tư duy pháp lý độc lập, kết hợp nhận diện tình tiết thực tế với lựa chọn, giải thích quy phạm; đối tượng áp dụng là các quy phạm pháp luật nội dung và

hình thức có liên quan; kết quả là phán quyết sơ thẩm hướng tới bảo đảm bảy tiêu chí chất lượng ADPL.

Về khái niệm chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND, Tác giả xác định: *Chất lượng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND 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.*

Cách tiếp cận này coi chất lượng ADPL là chất lượng của toàn bộ quá trình và kết quả xét xử, được đánh giá theo hệ thống bảy tiêu chí, không đồng nhất một cách cơ học với tỷ lệ bản án bị hủy, sửa.

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

Theo Hiến pháp năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Người sử dụng đất không có quyền sở hữu mà chỉ có QSDĐ trong khuôn khổ pháp luật. Đặc điểm này làm cho tranh chấp đất đai không thuần túy là tranh chấp dân sự về tài sản mà luôn đan xen giữa quan hệ dân sự và quan hệ hành chính công, buộc Tòa án khi xét xử phải xem xét đồng thời tính hợp pháp của các quyết định quản lý đất đai của Nhà nước. Đất đai còn là tư liệu sản xuất đặc biệt và không gian sinh tồn của người dân, nên phán quyết luôn mang tính nhạy cảm chính trị - xã hội sâu sắc.

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

Về đối tượng, tranh chấp có thể liên quan đến QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng hoặc giá trị bồi thường khi thu hồi đất, đòi hỏi Tòa án phải vận dụng đồng thời Luật Đất đai, BLDS và pháp luật tố tụng. Về chủ thể, tranh chấp phát sinh giữa cá nhân với cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, tổ chức kinh tế và cả cơ quan hành chính nhà nước, làm phát sinh sự giao thoa phức tạp giữa tố tụng dân sự và xem xét quyết định hành chính.

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

Các tranh chấp đất đai thường có nguồn gốc lịch sử kéo dài qua các thời kỳ cải cách ruộng đất, hợp tác hóa, giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP và đô thị hóa. Hồ sơ địa chính thường không đầy đủ, chắp vá hoặc mâu thuẫn qua các thời kỳ, buộc Tòa án phải truy nguyên nguồn gốc đất và quá trình sử dụng thực tế. Đồng thời, phong tục tập quán canh tác, hương ước ở nông thôn, miền núi chi phối mạnh mẽ nhận thức của đương sự, đòi hỏi Thẩm phán phải vận dụng linh hoạt tập quán phù hợp với quy định của BLDS năm 2015.

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

Xác định đúng điều luật chỉ là điều kiện cần; điều kiện đủ là phải đánh giá sát thực tế sử dụng đất, công sức đóng góp, tôn tạo đất và hoàn cảnh cụ thể của các bên để

bảo đảm bản án có tính khả thi, tránh tình trạng bản án đúng luật nhưng không thể thi hành trên thực tế hoặc gây bất ổn xã hội.

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

Bản án của Tòa án nhân danh Nhà nước có hiệu lực bắt buộc thi hành, tác động trực tiếp đến quyền tài sản, tư liệu sản xuất và sinh kế lâu dài của người dân, đồng thời ảnh hưởng đến trật tự quản lý đất đai tại địa phương và luôn chịu sự giám sát chặt chẽ của dư luận xã hội.

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

Tiến trình cải cách tư pháp theo Chiến lược đến năm 2030 đòi hỏi nâng cao tính độc lập, chuyên nghiệp, bảo vệ quyền con người, quyền công dân; đồng thời quá trình hội nhập quốc tế đòi hỏi Tòa án tiếp cận các chuẩn mực tư pháp tiến bộ trong bảo hộ quyền tài sản và đầu tư nước ngoài.

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

Hoạt động xét xử sơ thẩm chuyển hóa các quy phạm trừu tượng thành các phán quyết cá biệt có hiệu lực bắt buộc thi hành, bảo đảm nguyên tắc thượng tôn pháp luật và thể chế hóa các nguyên tắc hiến định về bảo vệ quyền con người, quyền tài sản của công dân.

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

Tòa án phân xử độc lập, khách quan để khôi phục trạng thái cân bằng quyền lợi, dập tắt các mâu thuẫn kéo dài, ngăn ngừa các điểm nóng khiếu kiện đông người và thực hiện chức năng kiểm soát tính hợp pháp của các quyết định hành chính quản lý đất đai.

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

Thông qua việc xét xử công khai và lập luận chặt chẽ trong bản án, Tòa án giải thích, định hướng chuẩn mực hành vi giao dịch đất đai, răn đe vi phạm và từng bước hình thành văn hóa pháp quyền trong xã hội.

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

Từ thực tiễn xét xử, Tòa án nhận diện rõ các khoảng trống, bất cập và sự chồng chéo giữa Luật Đất đai, BLDS và BLTTDS để kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, hoàn thiện thể chế.

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 Toà 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 Toà án nhân dân

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

Thẩm phán kiểm tra điều kiện khởi kiện theo Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024 và BLTTDS, phân định rõ tranh chấp bắt buộc hòa giải tại UBND cấp xã (tranh

chấp ai có QSDĐ) với các tranh chấp không bắt buộc hòa giải cơ sở (giao dịch, thừa kế, chia tài sản chung); xác định đúng thẩm quyền loại việc, cấp xét xử, lãnh thổ theo Điều 26, 35, 39 BLTTDS; nhận diện đúng QHPL tranh chấp ngay từ đầu; rà soát tính hợp lệ của đơn khởi kiện và ban hành các thông báo tố tụng hợp pháp theo Điều 189 - 192 BLTTDS.

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

Xác định diện đối tượng chứng cứ đặc thù cần thu thập (hồ sơ địa chính, bản đồ 299, sổ mục kê, quyết định giao đất, biên bản hòa giải); chủ động thực hiện quyền hạn tại Điều 97, 106 BLTTDS hỗ trợ đương sự thu thập tài liệu lưu trữ nhà nước; thực hiện nguyên tắc đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện theo Điều 108 BLTTDS, kết hợp giữa chứng cứ giấy tờ với hiện trạng sử dụng thực tế và dòng tiền tạo lập theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL và Án lệ số 03/2016/AL.

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

Điều hành phiên tòa theo nguyên tắc tranh tụng dân chủ; đánh giá chứng cứ công khai tại phiên tòa; lựa chọn và vận dụng chính xác các quy phạm pháp luật nội dung của Luật Đất đai năm 2024 và BLDS năm 2015; xây dựng phần nhận định của bản án sơ thẩm có lập luận logic, viện dẫn căn cứ pháp lý rõ ràng và ban hành phán quyết có sức thuyết phục cao.

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

Nhận diện sự kiện pháp lý, bóc tách nguồn gốc tạo lập đất, quá trình biến động qua các thời kỳ chính sách, hiện trạng ranh giới và xác định đúng bản chất QHPL tranh chấp thực sự theo Án lệ số 42/2021/AL và Án lệ số 64/2023/AL (không phụ thuộc vào tên gọi của đương sự trong đơn).

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

Xác định hệ thống QPPL điều chỉnh tương ứng với thời điểm phát sinh quan hệ; xử lý các điều khoản chuyển tiếp giữa Luật Đất đai qua các thời kỳ; vận dụng nguyên tắc áp dụng luật chuyên ngành (Luật Đất đai năm 2024) kết hợp luật chung (BLDS năm 2015) và đối chiếu với hệ thống án lệ của HĐTP TANDTC.

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

Diễn giải mục đích lập pháp của Luật Đất đai năm 2024; xác định rõ phạm vi hiệu lực theo thời gian, không gian; vận dụng án lệ để thống nhất cách hiểu đối với các quy phạm khái quát; bảo đảm tính lập luận và khả năng kiểm chứng của phán quyết.

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

Soạn thảo bản án sơ thẩm chuẩn mực về hình thức và nội dung theo BLTTDS; phần nhận định phân tích đa chiều giữa chứng cứ và điều luật; phần quyết định tuyên rõ ràng về nghĩa vụ tài sản, diện tích, ranh giới và bắt buộc đính kèm sơ đồ kỹ thuật mốc giới tọa độ do cơ quan chuyên môn đo vẽ.

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 Toà án nhân dân

2.2.3.1. Tính hợp pháp

Tiêu chí nền tảng thể hiện ở sự phù hợp toàn diện với pháp luật hiện hành: đúng thẩm quyền theo luật định, tuân thủ nghiêm ngặt trình tự, thủ tục tố tụng và áp dụng chính xác các QPPL nội dung còn hiệu lực.

2.2.3.2. Tính chính xác, khách quan

Tiêu chí phản ánh trung thực sự thật khách quan của vụ án; kết luận của Tòa án phải dựa trên hệ thống chứng cứ đầy đủ, được đánh giá toàn diện, không định kiến chủ quan hay thiên vị.

2.2.3.3. Tính khả thi

Khả năng hiện thực hóa bản án trên thực tế; phán quyết phải rõ ràng về đối tượng thi hành (thửa đất, diện tích, mốc giới, tài sản trên đất), phù hợp với điều kiện thực tế địa phương để cơ quan THADS tổ chức thi hành thuận lợi.

2.2.3.4. Tính công bằng và hợp lý

Phán quyết bảo đảm cân bằng hài hòa lợi ích giữa các bên tranh chấp, tính đến công sức bảo quản, tôn tạo, nâng cao giá trị đất và bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên ngay tình, người thế yếu trong xã hội.

2.2.3.5. Tính thống nhất trong áp dụng pháp luật

Sự tương đồng, nhất quán trong nhận thức, giải thích và áp dụng pháp luật đối với các vụ việc có tình tiết tương tự nhau giữa các Tòa án và các cấp xét xử, không áp dụng tiêu chuẩn kép.

2.2.3.6. Tính kịp thời và hiệu quả

Giải quyết vụ án trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của BLTTDS; giải quyết dứt điểm mâu thuẫn, hạn chế phát sinh khiếu kiện kéo dài và giảm thiểu tỷ lệ bản án bị hủy, sửa.

2.2.3.7. Tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

Công khai quá trình tố tụng; bản án phải có lập luận rõ ràng, lý giải đầy đủ căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn của việc chấp nhận hoặc bác bỏ từng yêu cầu của đương sự.

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

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

Hệ thống pháp luật đất đai, dân sự, tố tụng phải đầy đủ, đồng bộ, rõ ràng, minh bạch, có tính dự báo cao; kịp thời ban hành các nghị quyết hướng dẫn thi hành và án lệ nhằm khắc phục xung đột quy phạm và khoảng trống pháp lý.

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

Thẩm phán phải có kiến thức chuyên sâu về đất đai, kỹ năng phân tích chứng cứ lịch sử và lập luận sắc bén; giữ vững bản lĩnh liêm chính, đạo đức nghề nghiệp; Hội thẩm nhân dân tham gia nghị án thực chất; đồng thời có chế độ đãi ngộ, tiền lương tương xứng với trách nhiệm.

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

Trụ sở, phòng xử án đạt chuẩn hiện đại; trang thiết bị đo đạc, hạ tầng công nghệ thông tin phục vụ số hóa hồ sơ và cơ chế bảo vệ an toàn tuyệt đối cho người tiến hành tố tụng trước các áp lực, đe dọa bên ngoài.

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

Bảo đảm nguyên tắc độc lập xét xử theo Hiến pháp; loại trừ mọi sự can thiệp hành chính trái pháp luật từ cơ quan cấp trên, chính quyền địa phương hay sức ép dư luận xã hội.

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

Cơ chế phối hợp bắt buộc, kịp thời giữa Tòa án với cơ quan quản lý đất đai (cung cấp hồ sơ địa chính, bản đồ trích lục) và sự phối hợp đồng bộ với cơ quan THADS ngay từ khâu thẩm định hiện trạng thực địa.

2.4. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Toà án một số nước trên thế giới và những giá trị có thể tham khảo đối với Toà án Việt Nam

2.4.1. Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai của Toà án một số nước trên thế giới

2.4.1.1. Trung Quốc

Chế độ đất đai sở hữu kép (đất đô thị thuộc sở hữu nhà nước, đất nông thôn thuộc sở hữu tập thể); Tòa án phân định rõ thẩm quyền tố tụng hành chính (về thu hồi, bồi thường) và tố tụng dân sự (về hợp đồng, quyền sử dụng); kết hợp chặt chẽ giữa luật thành văn, án lệ định hướng của Tòa án tối cao và khuyến khích hòa giải cơ sở để giữ vững ổn định nông thôn.

2.4.1.2. Liên bang Nga

Chế độ đa sở hữu đất đai; phân định thẩm quyền rõ ràng giữa Tòa án thông thường và Tòa án trọng tài chuyên sâu giải quyết tranh chấp đất đai thương mại; Tòa án kiểm soát chặt chẽ tính hợp pháp và hợp lý của các quyết định quản lý hành chính về đất đai.

2.4.1.3. Hàn Quốc

Thừa nhận quyền sở hữu tư nhân nhưng nhấn mạnh tính xã hội của quyền sở hữu; coi trọng án lệ của Tối cao Pháp viện trong định giá và bồi thường đất; hệ thống đăng ký địa chính số hóa chính xác tuyệt đối và đẩy mạnh các phương thức giải quyết tranh chấp thay thế (ADR).

2.4.1.4. Nhật Bản

Đề cao nguyên tắc tương xứng khi Nhà nước thu hồi đất; phán quyết của Tòa án tối cao làm rõ các khái niệm "lợi ích công cộng", "bồi thường thỏa đáng"; hệ thống đăng ký bất động sản minh bạch; kết hợp chặt chẽ giữa xét xử và hòa giải tư pháp.

2.4.1.5. Cộng hòa Liên bang Đức

Quán triệt nguyên tắc hiến định "nghĩa vụ xã hội của sở hữu" (Sozialbindung des Eigentums); hệ thống Tòa án hành chính độc lập kiểm soát nghiêm ngặt công quyền; hệ thống sổ đăng ký đất đai (Grundbuch) có giá trị chứng cứ tuyệt đối, giúp giải quyết tranh chấp nhanh chóng, chính xác.

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

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

Phân định rạch ròi giữa quan hệ dân sự và hành chính, tránh tình trạng hành chính hóa hoặc dân sự hóa sai lệch bản chất vụ án.

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

Phát triển án lệ chuyên sâu về đất đai và tăng cường hiệu lực hướng dẫn của TANDTC nhằm khắc phục sự thiếu thống nhất trong 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

Nâng cao năng lực của Tòa án trong việc xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính cá biệt về đất đai để bảo vệ quyền tài sản công dân.

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

Vận dụng linh hoạt các nguyên tắc pháp luật để bảo đảm phán quyết công bằng thực chất, thấu tình đạt lý.

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

Đẩy mạnh số hóa dữ liệu địa chính và thiết lập cơ chế liên thông chia sẻ thông tin hỗ trợ hoạt động chứng minh trong tố tụng.

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

Nâng cao hiệu quả của cơ chế hòa giải tự nguyện dưới sự giám sát pháp lý của Tòa án nhằm giảm xung đột xã hội.

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 Toà 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. Khái quát về hệ thống Tòa án nhân dân

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

Cơ cấu tổ chức của hệ thống TAND Việt Nam được xây dựng trên nền tảng các nguyên tắc hiến định về quyền tư pháp và được cụ thể hóa trong Luật Tổ chức TAND năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Theo Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), TAND là cơ quan thực hiện quyền tư pháp, bảo đảm tính độc lập trong xét xử, Thẩm phán và Hội thẩm khi xét xử chỉ tuân theo pháp luật nhằm bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân và lợi ích hợp pháp của các chủ thể. Luật Tổ chức TAND năm 2024 đã điều chỉnh mô hình tổ chức hệ thống Tòa án từ mô hình bốn cấp gắn với đơn vị hành chính lãnh thổ sang mô hình ba cấp tinh gọn, chuyên nghiệp gồm: TANDTC, TAND cấp tỉnh và TAND khu vực (chính thức vận hành từ ngày 01/7/2025). Trong đó, TAND khu vực được thành lập thay thế TAND cấp huyện, trở thành cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu đối với phần lớn các vụ án dân sự, bao gồm các vụ án tranh chấp đất đai. Việc tổ chức TAND khu vực trên địa bàn rộng hơn giúp tập trung nguồn lực cán bộ, cơ sở vật chất, trang thiết bị và tăng cường tính chuyên môn hóa thông qua các Tòa chuyên trách (Tòa Dân sự, Tòa Hành chính, Tòa Kinh tế, Tòa Gia đình và người chưa thành niên), hạn chế sự phân tán nhân lực và tạo điều kiện nâng cao chất lượng ADPL ngay từ cấp sơ thẩm. TAND cấp tỉnh vừa xét xử sơ thẩm một số vụ án phức tạp theo phân cấp, vừa thực hiện xét xử phúc thẩm để kiểm soát chất lượng xét xử của TAND

khu vực. TANDTC giữ vai trò cơ quan xét xử cao nhất, thực hiện giám đốc xét xử, tổng kết thực tiễn, hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật và phát triển án lệ.

3.1.1.2. Vị trí, chức năng của Tòa án nhân dân trong bộ máy Nhà nước

TAND giữ vị trí trung tâm trong hệ thống các cơ quan tư pháp với chức năng cơ bản và trực tiếp nhất là xét xử. Thông qua hoạt động xét xử theo trình tự, thủ tục tố tụng chặt chẽ, Tòa án xem xét sự thật khách quan, phân tích chứng cứ, lựa chọn và áp dụng các QPPL tương ứng để ban hành bản án, quyết định nhân danh Nhà nước có giá trị bắt buộc thi hành. Đối với tranh chấp đất đai, chức năng xét xử thể hiện ở việc xác định chính xác QHPL tranh chấp, làm rõ nguồn gốc tạo lập và quá trình sử dụng đất, xác định quyền và nghĩa vụ của các bên đối với QSDĐ, đồng thời xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính cá biệt liên quan đến đất đai khi cần thiết. Chức năng "bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công dân" đòi hỏi TAND phải bảo đảm quyền tiếp cận công lý bình đẳng, quyền tranh tụng dân chủ, phán quyết khách quan và bảo vệ hữu hiệu quyền tài sản đất đai của công dân. Chức năng "bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật" do TANDTC chủ trì thông qua giám đốc xét xử, giải đáp nghiệp vụ và ban hành án lệ có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm định hướng nhận thức và khắc phục tình trạng ADPL không thống nhất giữa các Tòa án địa phương trong bối cảnh pháp luật đất đai có nhiều thay đổi.

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

Thẩm quyền của TAND được phân định rõ nét qua hai giai đoạn phát triển. Giai đoạn trước ngày 01/7/2025, theo Luật Đất đai năm 2013 và BLTTDS năm 2015, thẩm quyền giải quyết tranh chấp QSDĐ có sự chia sẻ giữa UBND (đối với đất chưa có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ hợp pháp) và TAND (đối với đất đã có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ hợp pháp); hệ thống TAND vận hành theo mô hình 4 cấp, trong đó TAND cấp huyện giải quyết sơ thẩm phần lớn các tranh chấp đất đai nhưng bộc lộ nhiều bất cập do sự không đồng đều về năng lực và tỷ lệ án bị hủy sửa còn cao. Giai đoạn từ ngày 01/7/2025 đến nay, Luật Đất đai năm 2024 chính thức phát sinh hiệu lực kết hợp với Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS đã tạo ra bước ngoặt căn bản. Hệ thống TAND được tái cấu trúc theo mô hình 3 cấp, trong đó TAND khu vực là cấp xét xử sơ thẩm chủ yếu theo Điều 35 BLTTDS sửa đổi, TAND cấp tỉnh tập trung vào khâu xét xử phúc thẩm và giám đốc thẩm theo Điều 37 BLTTDS sửa đổi. Luật Đất đai năm 2024 xác lập TAND là thiết chế tài phán trung tâm duy nhất trong việc giải quyết toàn diện các tranh chấp đất đai, chấm dứt tình trạng chồng chéo, đùn đẩy thẩm quyền giữa cơ quan tư pháp và cơ quan hành chính.

3.2. Thực trạng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Toà án nhân dân ở Việt Nam

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

Các quy định pháp luật về ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND được hình thành từ sự kết hợp giữa 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 và Luật Tổ chức TAND năm 2024). Hệ thống quy phạm này điều chỉnh hoạt động xét xử trên ba phương diện cơ bản: Thứ nhất, về điều kiện khởi kiện và thụ lý, pháp luật quy định hòa giải tại cấp xã là điều kiện bắt buộc đối với tranh chấp ai có QSDĐ; các tranh chấp về hợp đồng, thừa kế và phân chia tài sản chung liên quan đến QSDĐ không bắt buộc phải qua thủ tục này trước khi khởi

kiện tại Tòa án. Thứ hai, về chứng minh và thẩm tra hiện trạng đất tranh chấp, bên cạnh trách nhiệm cung cấp chứng cứ của đương sự, Tòa án có quyền xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và yêu cầu cơ quan quản lý đất đai cung cấp hồ sơ, tài liệu theo các điều 101, 104 và 106 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thứ ba, về xem xét quyết định hành chính cá biệt có liên quan, theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có thẩm quyền xem xét, xử lý quyết định cá biệt trái pháp luật trong phạm vi và điều kiện luật định khi quyết định đó liên quan đến vụ án dân sự. Cơ chế này góp phần giải quyết toàn diện tranh chấp QSDĐ, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà không nhất thiết phải tách thành vụ án hành chính độc lập.

Những quy định trên tạo thành cơ sở pháp lý trực tiếp và hệ thống tiêu chí đối chiếu để đánh giá hoạt động ADPL của Thẩm phán và HĐXX sơ thẩm, qua đó nhận diện kết quả đạt được, những hạn chế và vướng mắc trong thực tiễn xét xử.

3.2.2. Những kết quả đạt được

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

Việc đánh giá thực trạng ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai được luận án thực hiện trên cơ sở kết hợp nhiều nguồn dữ liệu thực chứng, gồm: (1) Khảo sát xã hội học đợt 1 (2023 - 2024) với 250 phiếu hợp lệ tại 9 địa bàn, gồm Thẩm phán, Thư ký, Luật sư, Kiểm sát viên, Chấp hành viên và đương sự; (2) Khảo sát chuyên sâu năm 2025 với 50 phiếu hợp lệ nhằm nhận diện những biến động, khó khăn ban đầu trong áp dụng Luật Đất đai năm 2024 và quá trình chuyển đổi sang mô hình TAND khu vực; (3) Phỏng vấn sâu 30 chuyên gia, gồm Thẩm phán, Kiểm sát viên, Luật sư, Chấp hành viên, cán bộ địa chính và nhà khoa học, nhằm bổ sung căn cứ định tính và làm rõ nguyên nhân của những hạn chế trong thực tiễn; (4) Số liệu báo cáo tổng kết của TAND giai đoạn 2020 - 2025, trong đó có Báo cáo số 45/BC-TANDTC; và (5) 120 bản án sơ thẩm bị hủy, sửa cùng các án lệ liên quan, được khai thác từ Cổng thông tin điện tử TANDTC.

Dữ liệu khảo sát được xử lý bằng phần mềm SPSS; kết quả phỏng vấn được mã hóa theo chủ đề và đối chiếu với số liệu xét xử, hồ sơ bản án. Việc so sánh hai đợt khảo sát nhằm nhận diện sự thay đổi trong nhận thức và thao tác nghiệp vụ của các chủ thể trước bối cảnh chuyển đổi pháp luật đất đai và tổ chức hệ thống TAND. Tuy nhiên, luận án xác định rõ giới hạn của từng nguồn dữ liệu: kết quả khảo sát phản ánh thực trạng tại các địa bàn và nhóm đối tượng được khảo sát, không đại diện tuyệt đối cho toàn hệ thống TAND; khảo sát năm 2025 chủ yếu phản ánh những khó khăn bước đầu trong giai đoạn chuyển tiếp; các số liệu báo cáo toàn ngành và hồ sơ bản án được sử dụng để bổ trợ, đối chiếu, không mặc nhiên đồng nhất tỷ lệ án bị hủy, sửa với chất lượng ADPL. Việc kết hợp các nguồn dữ liệu định lượng, định tính và hồ sơ thực tiễn góp phần bảo đảm tính khách quan, có căn cứ và hạn chế suy luận vượt quá phạm vi dữ liệu nghiên cứu.

3.2.2.2. Kết quả theo nội dung hoạt động áp dụng pháp luật

- Giai đoạn thụ lý vụ án

Các TAND đã thực hiện nghiêm túc các quy định tại Điều 189, 190, 191 và điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS năm 2015 kết hợp với Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024. Tòa án phân định rõ ràng các trường hợp tranh chấp ai có QSDĐ bắt buộc phải qua thủ tục hòa giải không thành tại UBND cấp xã với các tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự, chia thừa kế hoặc tài sản chung là QSDĐ không bắt buộc hòa giải cơ sở.

Kết quả khảo sát thực chứng cho thấy 58,7% Thẩm phán đánh giá quy trình thụ lý hiện nay chặt chẽ, bài bản hơn hẳn giai đoạn trước; 30,7% ý kiến khẳng định tỷ lệ trả lại đơn khởi kiện giảm rõ rệt nhờ Thẩm phán chủ động hướng dẫn, giải thích cho đương sự bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo Điều 191 BLTTDS; 49,3% ý kiến khẳng định việc kiểm tra chặt chẽ điều kiện hòa giải cơ sở ngay từ khâu thụ lý đã hạn chế tối đa các sai sót về thủ tục tố tụng, ngăn chặn nguy cơ bản án sơ thẩm bị tuyên hủy ở cấp phúc thẩm; 24,0% người được hỏi đánh giá việc vận dụng linh hoạt Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 giúp định vị chính xác thẩm quyền của Tòa án, tránh việc phải đình chỉ hoặc chuyển giao vụ án sau khi đã thụ lý. Đối chiếu với Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi BLTTDS, quy định mới đã nâng cao trách nhiệm giải trình của Thẩm phán khi trả đơn và tối ưu hóa quyền tiếp cận công lý của công dân.

- Giai đoạn thu thập, đánh giá chứng cứ

TAND các cấp đã chủ động vận dụng quyền hạn tại Điều 97 và cơ chế yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp chứng cứ tại Điều 106 BLTTDS năm 2015 để thu thập hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ địa chính cũ (như Bản đồ 299), sổ mục kê, biên bản giao đất lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai. Sự chủ động này giúp hỗ trợ đắc lực cho các đương sự yếu thế không có khả năng tự tiếp cận hồ sơ.

Trong các vụ án tranh chấp đòi lại đất nhờ người thân đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận QSDĐ, Thẩm phán đã bóc tách giữa vỏ bọc pháp lý hình thức với dòng tiền chuyển về tạo lập đất, các văn bản thỏa thuận viết tay và ý chí đích thực của các bên. Hoạt động đánh giá chứng cứ đã quán triệt nguyên tắc khách quan, toàn diện theo Điều 108 BLTTDS năm 2015, kết hợp giữa hồ sơ lưu trữ lịch sử với hiện trạng sử dụng thực tế ổn định, lâu dài.

- Giai xét xử sơ thẩm vụ án

HĐXX các cấp đã quán triệt sâu sắc tinh thần cải cách tư pháp, tổ chức và điều hành phiên tòa sơ thẩm theo nguyên tắc tranh tụng dân chủ, bình đẳng theo quy định từ Điều 259 đến Điều 273 BLTTDS năm 2015. Tòa án tôn trọng đầy đủ quyền trình bày, hỏi, đối chất và tranh luận công khai của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Tỷ lệ các bản án sơ thẩm bị hủy, sửa do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đã giảm rõ rệt.

Trong các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay khi bên mua đã xây nhà ở kiên cố hoặc tranh chấp thừa kế QSDĐ có công sức đóng góp tôn tạo, phần nhận định của bản án đã kết hợp nhuần nhuyễn giữa chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa với việc viện dẫn chuẩn xác các QPPL của Luật Đất đai năm 2024 và BLDS năm 2015 để bảo đảm phán quyết công bằng, thấu tình đạt lý.

3.2.2.3. Kết quả theo quy trình áp dụng pháp luật

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

TAND các cấp đã nâng cao chất lượng bóc tách các sự kiện pháp lý, phân tích nguồn gốc tạo lập và quá trình biến động của thửa đất. Tỷ lệ các vụ án tranh chấp đất đai bị hủy, sửa do lỗi định vị sai QHPL tranh chấp đã giảm mạnh từ trên 12% xuống còn 8% - 9% (theo Báo cáo tổng kết công tác năm 2023 - 2024 của TANDTC).

Khảo sát thực tiễn cho thấy 61,4% Thẩm phán khẳng định công tác nghiên cứu, phân tích nguồn gốc đất thực tế hiện nay được thực hiện kỹ lưỡng, sâu sát hơn theo phương pháp lịch sử - pháp lý; 54,8% ý kiến khẳng định việc nhận diện đúng đặc trưng pháp lý (phân biệt rõ tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng hay tranh

chấp thừa kế) giúp hạn chế tối đa các sai sót mang tính bản chất; việc nghiên cứu sớm hồ sơ giúp rút ngắn thời gian giải quyết vụ án từ 10% đến 15% (theo Báo cáo TANDTC năm 2022).

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

Tòa án thụ lý và giải quyết trung bình 31.000 đến trên 34.000 vụ án tranh chấp đất đai mỗi năm (chiếm 27% - 30% tổng số án dân sự). Tỷ lệ bản án, quyết định bị hủy, sửa do áp dụng sai pháp luật nội dung đã giảm rõ rệt từ 9,6% (năm 2020) xuống còn 6,5% (năm 2024).

Khảo sát năm 2025 ghi nhận 67,8% ý kiến khẳng định việc xác định QHPL làm cơ sở lựa chọn QPPL hiện nay là đúng đắn và tương đối thống nhất. Tỷ lệ bản án sơ thẩm viện dẫn án lệ và nghị quyết hướng dẫn của HĐTP TANDTC tăng mạnh từ 18% (năm 2019) lên 38,6% (năm 2024). Tỷ lệ hủy sửa do lựa chọn căn cứ không bảo đảm khả năng thi hành chỉ chiếm 7% - 8% (giai đoạn 2021 - 2024); 61,3% ý kiến đánh giá việc lựa chọn căn cứ phù hợp với thực tiễn thi hành án; tỷ lệ đương sự tự nguyện thi hành án đạt từ 68% đến 73% (theo Báo cáo công tác THADS của Bộ Tư pháp); thời gian giải quyết án trung bình giảm từ 7,8 tháng (2020) xuống 6,7 tháng (2024); 69,2% ý kiến đánh giá phần viện dẫn căn cứ pháp luật rõ ràng, có hệ thống.

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

Thẩm phán đã chú trọng giải thích mục đích điều chỉnh, tinh thần lập pháp và phạm vi áp dụng của QPPL. Tỷ lệ bản án sơ thẩm có phần nhận định phân tích sâu sắc mục đích, ý nghĩa của điều luật được áp dụng tăng từ khoảng 41% (năm 2020) lên trên 63% (năm 2024) (Báo cáo TANDTC 2021 - 2024). Tỷ lệ bị hủy sửa ở nhóm bản án phân tích sâu bối cảnh lịch sử quy phạm chỉ chiếm 5,4% (so với 8,1% ở nhóm thiếu phân tích); tỷ lệ kháng cáo, kháng nghị giảm từ khoảng 38% (năm 2020) xuống 29% (năm 2023); các bản án lập luận rõ ràng đạt tỷ lệ tự nguyện thi hành cao hơn 10% - 12%; 61,2% ý kiến đánh giá bản án dễ kiểm tra, giám sát nhờ lập luận minh bạch.

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

Các bản án, quyết định sơ thẩm được chuẩn hóa về cấu trúc, hình thức theo BLTTDS và các văn bản hướng dẫn. Tỷ lệ bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng về hình thức, thẩm quyền và trình tự ban hành chiếm dưới 5%; 78% ý kiến phỏng vấn đồng thuận quy trình ban hành bản án đã được chuẩn hóa bài bản; 65% - 70% Thẩm phán khẳng định lập luận đầy đủ, rõ ràng là tiêu chí bắt buộc trong đánh giá chất lượng nội bộ; 60% Thẩm phán thường xuyên tham khảo các bản án đã có hiệu lực để bảo đảm tính thống nhất. Phần quyết định của bản án bắt buộc đính kèm sơ đồ kỹ thuật thửa đất có tọa độ, mốc giới, tứ cận do cơ quan chuyên môn đo vẽ; tỷ lệ bản án đủ điều kiện được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của TANDTC đạt trên 80% tính đến năm 2024.

3.2.3. Những hạn chế

3.2.3.1. Nội dung áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

- Áp dụng pháp luật ở giai đoạn thụ lý vụ án

Thực tiễn cho thấy vẫn còn khoảng 12% - 15% đơn khởi kiện tranh chấp đất đai bị trả lại hoặc yêu cầu sửa đổi, bổ sung do Thẩm phán còn lúng túng trong việc phân

định giữa tranh chấp đòi lại QSDĐ dân sự thuần túy (như các vụ án đòi đất nhờ người thân đứng tên hộ) với các tranh chấp hành chính hoặc khiếu kiện quyết định hành chính về đất đai theo khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS. Việc áp dụng điều kiện hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã theo Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS còn thiếu thống nhất giữa các Tòa án địa phương (chiếm khoảng 8% - 10% tổng số vụ án bị đình chỉ hoặc bị cấp phúc thẩm tuyên hủy do TAND cấp sơ thẩm thụ lý khi chưa đủ điều kiện hòa giải cơ sở).

Thời hạn xử lý đơn khởi kiện theo Điều 191 BLTTDS bị kéo dài ở 28% - 30% vụ án do khó khăn trong việc xác minh địa chỉ đương sự, tra cứu tư cách thừa kế qua nhiều thế hệ hoặc trích lục hồ sơ địa chính cũ. Việc yêu cầu đương sự phải nộp đầy đủ chứng cứ ngay tại khâu nộp đơn theo Điều 189 BLTTDS còn mang tính hình thức, máy móc trong khi người dân không thể tự tiếp cận hồ sơ lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai (40% đương sự phản ánh yêu cầu hồ sơ chưa sát với thực tế). Về tính minh bạch, một số thông báo thụ lý hoặc quyết định trả lại đơn viết rất sơ sài, chưa viện dẫn rõ căn cứ pháp lý cụ thể, dẫn đến tỷ lệ khiếu nại liên quan đến trả đơn chiếm tới 15% - 18% tổng số khiếu nại TTDS. Áp lực quá tải công việc nặng nề (hơn 55% Thẩm phán phản ánh quá tải) ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng nghiên cứu hồ sơ đầu vào.

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

Hoạt động thu thập tài liệu, hồ sơ địa chính lịch sử qua các thời kỳ gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại (61,2% Thẩm phán thừa nhận việc thu thập đầy đủ hồ sơ địa chính cũ là rất phức tạp; 27,8% ý kiến cho rằng Tòa án chưa thật sự chủ động áp dụng Điều 97, 106 BLTTDS).

Cơ chế phân bổ nghĩa vụ chứng minh theo Điều 91 BLTTDS còn bị áp dụng cứng nhắc, đẩy toàn bộ gánh nặng và rủi ro chứng minh về phía đương sự thế yếu (42,6% ý kiến đánh giá việc phân bổ nghĩa vụ chứng minh chưa hợp lý).

Về đánh giá chứng cứ, vẫn còn tình trạng Thẩm phán đánh giá chứng cứ phiến diện theo Điều 108 BLTTDS, có xu hướng tuyệt đối hóa giá trị hình thức của Giấy chứng nhận QSDĐ hiện tại mà xem nhẹ hoặc bỏ qua giá trị chứng minh của tài liệu lưu trữ cũ (như sổ mục kê, bản đồ 299), lời khai của nhân chứng am hiểu nguồn gốc đất hoặc hiện trạng sử dụng đất ổn định, lâu dài của các bên.

- Áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm vụ án

Tại phiên tòa sơ thẩm, một số HĐXX còn hạn chế thời gian tranh luận của đương sự đối với các tài liệu kỹ thuật đo đạc, thẩm định mới xuất trình. Phần nhận định của một bộ phận bản án sơ thẩm còn mang tính liệt kê cơ học, chưa phân tích làm nổi bật mối quan hệ logic giữa hệ thống chứng cứ thu thập được với kết luận pháp lý cuối cùng, né tránh đối thoại trực diện với các quan điểm phản biện của đương sự và Luật sư. Phần quyết định của một số bản án tuyên chưa rõ ràng về ranh giới, tọa độ, tứ cận thực tế do không thực hiện việc đo vẽ kỹ thuật chi tiết tại thực địa theo Điều 101, 104 BLTTDS, dẫn đến tình trạng bản án có hiệu lực pháp luật nhưng cơ quan THADS không thể tổ chức cắm mốc, thi hành trên thực tế.

3.2.3.2. Hạn chế theo các bước của quy trình ADPL

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

Một là, sai lệch trong phân định bản chất giao dịch; Hai là, bỏ sót tình tiết về sự biến động đất đai lịch sử; Ba là, bỏ sót tư cách người tham gia tố tụng

- Bước 2: Hạn chế trong tìm kiếm, lựa chọn quy phạm pháp luật

Thẩm phán còn lúng túng trong việc xác định hiệu lực theo thời gian và xử lý các điều khoản chuyển tiếp giữa Luật Đất đai qua các thời kỳ (1987, 1993, 2003, 2013, 2024). Tồn tại sự thiếu thống nhất giữa các Tòa án khi giải quyết cùng một dạng án (điển hình là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay khi bên mua đã xây nhà kiên cố, có nơi áp dụng cứng nhắc điều kiện hình thức để tuyên vô hiệu, có nơi lại vận dụng BLDS để công nhận giao dịch), dẫn đến tình trạng áp dụng pháp luật không đồng bộ.

- Bước 3: Hạn chế trong làm sáng tỏ tư tưởng và nội dung quy phạm pháp luật

Kết quả khảo sát cho thấy có 28,7% ý kiến đánh giá quy định pháp luật đất đai còn chung chung khó áp dụng và 11,3% cho rằng thiếu rõ ràng gây lúng túng. Một bộ phận Thẩm phán chỉ dừng lại ở việc viện dẫn điều luật một cách cơ học mà chưa phân tích làm sáng tỏ mục đích lập pháp, tinh thần bảo vệ bên ngay tình và nguyên tắc công bằng của Nhà nước pháp quyền.

- Bước 4: Hạn chế trong ban hành văn bản ADPL

Kỹ thuật soạn thảo bản án chưa đồng đều; lập luận pháp lý ở một số bản án còn lỏng lẻo, chưa đủ sức thuyết phục; vẫn còn hiện tượng mâu thuẫn giữa phần nhận định và phần quyết định của bản án, gây khó khăn cho việc giải thích bản án và tổ chức thi hành án.

3.2.4. Nguyên nhân của kết quả đạt được và nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

3.2.4.1. Nguyên nhân kết quả đạt được

- Nguyên nhân khách quan

Hệ thống pháp luật dần hoàn thiện (Luật Đất đai năm 2024, BLTTDS năm 2015 và sửa đổi năm 2025) giúp phân định rõ thẩm quyền và chuẩn hóa quy trình tố tụng.

Chủ trương cải cách tư pháp của Đảng và Nhà nước tạo động lực nâng cao chất lượng xét xử.

Hoạt động tổng kết thực tiễn, hướng dẫn nghiệp vụ và phát triển án lệ giúp hạn chế sai sót, tăng tính thống nhất.

- Nguyên nhân chủ quan

Năng lực, kinh nghiệm phân tích nguồn gốc đất và chứng cứ lịch sử của đội ngũ Thẩm phán, HTND được nâng cao.

Tòa án đổi mới nhận thức, chú trọng "làm sạch" hồ sơ và xác minh chứng cứ ngay từ khâu thụ lý; Tư duy xét xử chuyển biến tích cực, đề cao tính thuyết phục và trách nhiệm giải trình trong bản án; Thẩm phán chủ động, kịp thời cập nhật và vận dụng đúng các quy định pháp luật mới.

3.2.4.2. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

- Nguyên nhân khách quan

Tranh chấp đất đai phức tạp, kéo dài qua nhiều thời kỳ lịch sử và đan xen nhiều quan hệ pháp luật; Pháp luật đất đai và dân sự còn điểm chưa đồng bộ; hướng dẫn quy định chuyển tiếp chưa kịp thời; Dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính thiếu thống nhất, chưa được số hóa và liên thông đồng bộ; Phối hợp liên ngành (với cơ quan quản lý đất đai, chính quyền địa phương, THADS) còn chậm trễ, hình thức; Tổng kết thực tiễn, phát triển án lệ chưa theo kịp đòi hỏi thực tế; Cơ sở vật chất và hạ tầng chuyển đổi số giữa các Tòa án chưa đồng đều.

- *Nguyên nhân chủ quan*

Trình độ, kỹ năng ADPL và năng lực lập luận bản án của một bộ phận Thẩm phán còn hạn chế; Tranh tụng tại một số phiên tòa còn nặng về thẩm vấn, chưa thực sự thực chất; Áp lực quá tải công việc (số lượng án tăng nhanh nhưng biên chế chưa tương xứng); Công tác đào tạo, bồi dưỡng chưa bám sát các dạng tranh chấp và sai sót thực tế; Kiểm tra, giám sát nội bộ chưa gắn kết chặt chẽ với trách nhiệm cá nhân để phòng ngừa sai sót lặp lại; Chưa có cơ chế bảo vệ thực sự vững chắc trước áp lực kinh tế - xã hội, dư luận; còn độ trễ trong thích ứng với quy định mới.

Việc làm rõ hai nhóm nguyên nhân trên là căn cứ trực tiếp để luận án đề xuất hệ thống giải pháp hoàn thiện tại Chương 4.

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 TOÀ 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 Toà án nhân dân

Hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai không chỉ là một quy trình mang tính kỹ thuật - tố tụng thuần túy mà là quá trình hiện thực hóa quyền tư pháp của Nhà nước, trực tiếp tác động đến trật tự quản lý đất đai, quyền tài sản của công dân và sự ổn định chính trị - xã hội. Do đó, việc xây dựng và thực thi các giải pháp nâng cao chất lượng ADPL tại cấp sơ thẩm phải được đặt trên nền tảng của một hệ thống quan điểm chỉ đạo nhất quán, khoa học và mang tính chiến lược:

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

Hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của TAND là việc thực hiện quyền tư pháp trong Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, đặt dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam.

Cần quán triệt chủ trương của Đảng về pháp luật, đất đai, cải cách tư pháp, đồng thời gắn với định hướng đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia theo Nghị quyết số 57-NQ/TW.

Sự lãnh đạo của Đảng được thể hiện qua định hướng chính trị, công tác cán bộ và giám sát, tuyệt đối không can thiệp vào vụ án cụ thể để bảo đảm nguyên tắc độc lập xét xử của Tòa án.

Đòi hỏi nâng cao bản lĩnh, chuyên môn và khả năng khai thác các nền tảng số, trí tuệ nhân tạo của đội ngũ Thẩm phán và cán bộ Tòa án.

4.1.2. Bảo đảm nhanh chóng, kịp thời, đúng quy định pháp luật

Giải quyết nhanh chóng, kịp thời và đúng quy định là yêu cầu nguyên tắc do tranh chấp đất đai liên quan trực tiếp đến tài sản lớn, đời sống và sự ổn định xã hội.

Tính kịp thời đòi hỏi tuân thủ nghiêm ngặt thời hạn tố tụng, đi đôi với việc xác định chính xác quan hệ pháp luật và bảo đảm tính hợp pháp, thống nhất của phán quyết.

Đặt ra áp lực lớn trong bối cảnh pháp luật đất đai chưa đồng bộ, đòi hỏi Thẩm phán phải nâng cao trách nhiệm, cải tiến quy trình nghiệp vụ.

Gắn liền với chuyển đổi số thực chất (số hóa hồ sơ vụ án, kết nối dữ liệu tư pháp và đất đai, sử dụng nền tảng số dùng chung) để rút ngắn thời gian giải quyết mà vẫn bảo đảm quyền tố tụng của các bên.

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

Áp dụng pháp luật trong xét xử tranh chấp đất đai nhằm giải quyết xung đột, đồng thời góp phần thực hiện nhiệm vụ chính trị, bảo đảm an ninh trật tự tại địa phương.

Tranh chấp đất đai thường phát sinh nhiều tại các khu vực đô thị hóa, công nghiệp hóa cao gắn với thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tiềm ẩn nguy cơ mất ổn định.

Hoạt động xét xử sơ thẩm đóng vai trò giải quyết các "điểm nóng", củng cố niềm tin của Nhân dân thông qua các phán quyết khách quan, công bằng, có khả năng thi hành.

Gắn với việc ứng dụng dữ liệu và quản trị số để dự báo, phòng ngừa tranh chấp phức tạp, xem xét bối cảnh kinh tế - xã hội địa phương để ra phán quyết hài hòa lợi ích.

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 là giá trị nền tảng, tiêu chí đánh giá uy tín và chất lượng xét xử của Tòa án.

Bảo đảm công bằng đòi hỏi giải quyết tranh chấp trên cơ sở bình đẳng, căn cứ vào pháp luật và chứng cứ hợp pháp; tính khách quan yêu cầu Thẩm phán và Hội đồng xét xử độc lập làm rõ sự thật vụ án.

Hướng tới bảo vệ hài hòa lợi ích của Nhà nước, tổ chức và cá nhân, tôn trọng quyền sử dụng đất hợp pháp để hạn chế khiếu kiện kéo dài.

Trong điều kiện chuyển đổi số, dữ liệu sử dụng phải minh bạch, an toàn và tuân thủ các quy định về an ninh mạng; công nghệ chỉ là công cụ hỗ trợ, không thể thay thế đánh giá độc lập của Thẩm phán.

4.1.5. Đáp ứng quá trình hội nhập của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới

Hoạt động ADPL cần đáp ứng các cam kết quốc tế và phục vụ yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa trong bối cảnh hội nhập sâu rộng.

Từng bước tiệm cận các chuẩn mực pháp lý tiến bộ về quyền con người, quyền tài sản, quyền tiếp cận công lý, xét xử công bằng và các nguyên tắc tố tụng (bình đẳng, tranh tụng, công khai, độc lập).

Chủ động tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm, án lệ và thông lệ tư pháp quốc tế phù hợp với điều kiện Việt Nam để giải quyết các tranh chấp phức tạp có yếu tố nước ngoài.

Việc hội nhập không làm thay đổi nguyên tắc sở hữu toàn dân về đất đai, đồng thời đặt ra nhiệm vụ nâng cao tư duy pháp lý hiện đại và năng lực số cho đội ngũ Thẩm phán.

4.2. Giải pháp nâng cao hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai của Toà án nhân dân

4.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và pháp luật tố tụng dân sự

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

Tập trung làm rõ cơ sở xác lập QSDĐ đối với đất sử dụng ổn định lâu dài, đất không có giấy tờ và đất giao trái thẩm quyền theo Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 và

Án lệ số 04/2016/AL. Hoàn thiện quy định bồi thường, thu hồi đất theo Chương VII Luật Đất đai năm 2024 và Án lệ số 27/2020/AL để Tòa án xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính liên quan trong vụ án dân sự.HĐTP TANDTC cần khẩn trương ban hành các Nghị quyết chuyên đề hướng dẫn chi tiết việc áp dụng pháp luật đối với các quan hệ đất đai xác lập qua nhiều thời kỳ lịch sử (trước 1993, giai đoạn 1993 - 2004, giai đoạn 2004 - 2014, giai đoạn 2014 - 2024). Làm rõ nguyên tắc xử lý hiệu lực theo thời gian, bảo đảm sự thống nhất giữa quy định về điều kiện thực hiện quyền sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024 với các quy định về hiệu lực của giao dịch dân sự, hợp đồng và bảo vệ người thứ ba ngay tình theo BLDS năm 2015.

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

Hoàn thiện các quy định về phân định thẩm quyền sơ thẩm của TAND khu vực; luật hóa cụ thể trách nhiệm pháp lý bắt buộc và thời hạn cung cấp hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ, thông tin quy hoạch của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho Tòa án; thiết lập chế tài xử lý nghiêm khắc đối với hành vi chậm trễ, né tránh cung cấp chứng cứ. Hoàn thiện cơ chế phân bổ nghĩa vụ chứng minh theo hướng tăng cường trách nhiệm hỗ trợ của Tòa án theo Điều 97, 106 BLTTDS nhằm bảo vệ quyền tiếp cận công lý của đương sự yếu thế.

4.2.1.3. Đẩy mạnh phát triển án lệ chuyên đề và tổng kết thực tiễn xét xử

TANDTC cần tăng cường rà soát, lựa chọn và công bố các án lệ điển hình về giải quyết tranh chấp đất đai (tập trung vào các dạng tranh chấp phức tạp, phổ biến như: chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay; tranh chấp đòi lại đất do nhờ người thân đứng tên hộ; phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có công sức đóng góp, tôn tạo; xử lý chênh lệch giữa diện tích thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ nhằm tạo khung chuẩn mực pháp lý thống nhất cho các Thẩm phán cấp sơ thẩm viện dẫn, áp dụng.

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:

4.2.2.1. Đổi mới toàn diện nội dung và phương pháp đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ

Học viện Tòa án và các cơ sở đào tạo cần đổi mới chương trình bồi dưỡng chuyên sâu theo hướng trang bị kỹ năng thực hành tư pháp thực tế cho Thẩm phán TAND khu vực. Tập trung bồi dưỡng chuyên sâu các kỹ năng: nhận diện chính xác bản chất QHPL tranh chấp; kỹ năng thu thập, đánh giá và đối chiếu chứng cứ địa chính lịch sử (đọc hiểu bản đồ 299, bản đồ địa chính qua các thời kỳ, sổ mục kê, sổ bộ); kỹ năng xem xét, thẩm định tại chỗ và định vị mốc giới thực địa; kỹ năng lập luận, diễn giải pháp luật và soạn thảo bản án sơ thẩm theo bộ 07 tiêu chí khoa học.

4.2.2.2. Nâng cao chất lượng hoạt động của Hội thẩm nhân dân

Xây dựng cơ chế lựa chọn Hội thẩm có trình độ chuyên môn, am hiểu pháp luật và kiến thức quản lý đất đai; định kỳ tổ chức tập huấn chuyên sâu về kỹ năng nghiên cứu hồ sơ và đánh giá chứng cứ địa chính, bảo đảm Hội thẩm tham gia xét xử và nghị án thực chất, độc lập, không mang tính hình thức.

4.2.2.3. Tăng cường giáo dục chính trị tư tưởng, đạo đức nghề nghiệp và siết chặt kỷ luật công vụ

Đẩy mạnh rèn luyện bản lĩnh chính trị, đạo đức liêm chính và trách nhiệm nghề nghiệp của người Thẩm phán theo chuẩn mực đạo đức tư pháp. Chuẩn hóa quy chế đánh giá chất lượng Thẩm phán dựa trên chất lượng thực chất của bản án và mức độ hài lòng của người dân thay vì chỉ tính theo tỷ lệ hủy sửa cơ học.

4.2.2.4. Cải cách chính sách đãi ngộ và thiết lập cơ chế bảo vệ Thẩm phán

Đề xuất chế độ tiền lương đặc thù, phụ cấp trách nhiệm tương xứng với tính chất phức tạp, áp lực của loại án đất đai; xây dựng cơ chế bảo vệ an toàn tính mạng, sức khỏe, danh dự và vị trí công tác của Thẩm phán và gia đình trước các hành vi đe dọa, cản trở hoặc can thiệp trái pháp luật từ bên ngoài.

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:

4.2.3.1. Xây dựng quy chế phối hợp liên ngành bắt buộc

Kiến nghị ban hành Thông tư liên tịch giữa TANDTC, Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định rõ quy trình, đầu mối, thời hạn tối đa và trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND cấp xã trong việc cung cấp hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ, tài liệu lưu trữ nguồn gốc đất và cử cán bộ chuyên môn tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Tòa án.

4.2.3.2. Tăng cường phối hợp giữa Tòa án sơ thẩm và cơ quan Thi hành án dân sự

Thiết lập cơ chế trao đổi thông tin thường xuyên giữa Thẩm phán thụ lý vụ án với Chấp hành viên ngay từ giai đoạn xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng thực địa. Sự tham gia tham vấn của Chấp hành viên giúp Thẩm phán dự liệu trước các rào cản cưỡng chế trên thực tế, bảo đảm phần quyết định của bản án tuyên rõ ràng về mốc giới, tọa độ, tứ cận và tài sản trên đất, tạo thuận lợi tối đa cho công tác tổ chức thi hành án.

4.2.4. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong hoạt động xét xử

4.2.4.1. Liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với phần mềm quản lý án của Toà án nhân dân

Xây dựng cổng tích hợp, chia sẻ dữ liệu trực tiếp giữa Hệ thống thông tin dữ liệu đất đai quốc gia với Tòa án. Cho phép Thẩm phán tra cứu trực tuyến tức thì lịch sử biến động thửa đất, thông tin quy hoạch, tình trạng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và giao dịch thế chấp, giúp rút ngắn thời gian thu thập chứng cứ và loại trừ sai sót do thông tin bị che giấu.

4.2.4.2. Đẩy mạnh triển khai Tòa án điện tử và số hóa hồ sơ vụ án

Thực hiện số hóa 100% hồ sơ tài liệu tranh chấp đất đai; khai thác nền tảng Trợ lý ảo Tòa án hỗ trợ Thẩm phán tra cứu văn bản quy phạm pháp luật chuyển tiếp, đối chiếu nhanh các tình huống pháp lý tương tự và tra cứu án lệ.

4.2.4.3. Ứng dụng công nghệ đo đạc số hóa (GIS, GPS) trong công tác thẩm định thực địa

Chuẩn hóa việc sử dụng thiết bị đo vẽ điện tử hiện đại, tích hợp bản đồ kỹ thuật số định vị tọa độ vệ tinh đính kèm bản án sơ thẩm, bảo đảm tính chính xác tuyệt đối của phần quyết định trong bản án.

4.2.4.4. Tăng cường công khai, minh bạch bản án trên môi trường số:

Tiếp tục duy trì và nâng cao tỷ lệ công bố 100% bản án, quyết định sơ thẩm giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực trên Cổng thông tin điện tử của TANDTC, tạo cơ chế giám sát xã hội và thúc đẩy Thẩm phán nâng cao trách nhiệm giải trình tư pháp.

4.2.5. Bảo đảm các điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật cho hệ thống Tòa án nhân dân khu vực

4.2.5.1. Đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng trụ sở và phòng xử án

Tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng, nâng cấp trụ sở và hệ thống phòng xử án đạt chuẩn hiện đại cho các TAND khu vực theo mô hình tổ chức mới từ ngày 01/7/2025. Bố trí đầy đủ các phòng xử án chuyên trách, phòng hòa giải đối thoại, phòng tiếp đương sự văn minh, trang bị hệ thống âm thanh, ghi âm, ghi hình phục vụ nguyên tắc tranh tụng.

4.2.5.2. Bảo đảm phương tiện kỹ thuật và nguồn kinh phí hoạt động chuyên biệt

Trang bị phương tiện đo đạc, máy định vị thực địa chuyên dụng cho cán bộ Tòa án; bảo đảm nguồn kinh phí độc lập, kịp thời phục vụ công tác xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi trả thù lao thỏa đáng cho hoạt động trưng cầu giám định tư pháp trong các vụ án tranh chấp đất đai phức tạp, không để tình trạng thiếu kinh phí làm trì trệ tiến độ xét xử.

KẾT LUẬN

Luận án đã hoàn thành toàn diện mục đích và các nhiệm vụ nghiên cứu đặt ra, giải quyết trọn vẹn 03 câu hỏi và chứng minh giả thuyết khoa học đã đề ra. Hoạt động ADPL trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp đất đai là khâu đột phá, giữ vai trò quyết định đối với chất lượng công lý và hiệu lực phán quyết của TAND. Để bảo đảm áp dụng pháp luật trong xét xử các vụ án tranh chấp đất đai cần quán triệt 05 quan điểm: (i) 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; (ii) Bảo đảm nhanh chóng, kịp thời, đúng quy định pháp luật; (iii) Bảo đảm phục vụ nhiệm vụ chính trị địa phương, bảo đảm an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội; (iv) 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; (v) Đáp ứng quá trình hội nhập của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới, đồng thời kết hợp đồng bộ giữa nâng cao chất lượng HTPL, chuẩn hóa năng lực Thẩm phán, thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành hiệu quả và đẩy mạnh chuyển đổi số sẽ góp phần bảo đảm các bản án sơ thẩm luôn đạt trọn vẹn 07 tiêu chí khoa học, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhân dân, giữ vững ổn định xã hội và đóng góp thiết thực vào công cuộc cải cách tư pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong kỷ nguyên mới.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN 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.28-34, ISSN 0866-7357.
3. Nguyễn Thành Nhân (2025), "Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai và một số kiến nghị thực thi", *Tạp chí Quản lý Nhà nước*, số 349 (02/2025), tr.121-126, ISSN 2354-0761.
4. Nguyễn Thành Nhân (2025), "Kỹ năng thu thập chứng cứ của Thẩm phán trong giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất", *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.