

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT



HUỲNH THỊ KIM NGÀ

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI - THỰC TIỄN TẠI
ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Bình Thuận - 2025

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



HUỲNH THỊ KIM NGÀ

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI - THỰC TIỄN TẠI
ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN**

CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8380107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

TS. VÕ TRUNG TÍN

Bình Thuận - 2025

NHẬN XÉT CỦA NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

1. Họ và tên học viên: Huỳnh Thị Kim Nga MSHV: 2318380107009

2. Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Lớp: MEL2.1

3. Tên đề tài nghiên cứu: **“Giải quyết tranh chấp đất đai - Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận”.**

4. Họ và tên người hướng dẫn khoa học TS. VÕ TRUNG TÍN

5. Nhận xét:

(Nội dung nhận xét, người hướng dẫn cần tập trung vào các yêu cầu về: Kết cấu đề án tốt nghiệp (luận văn), phương pháp nghiên cứu, những nội dung (đóng góp) của đề tài nghiên cứu, thái độ làm việc của học viên, ...)

Đề án có kết cấu 3 Chương phù hợp với mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu. Học viên sử dụng các phương pháp nghiên cứu luật học truyền thống, giải quyết tốt vấn đề nghiên cứu. Đề án có giá trị về lý luận và thực tiễn, đặc biệt ở khía cạnh của Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.

Trong quá trình viết đề án, học viên nhiệt tình, thường xuyên liên hệ và trao đổi với GVHD, học viên có kế hoạch làm việc phù hợp, có tinh thần cầu thị trong trao đổi và chỉnh sửa các nội dung góp ý.

Người hướng dẫn khoa học

(ký và ghi họ tên)

TS.VÕ TRUNG TÍN

LỜI CẢM ƠN

Đề tài: “*Giải quyết tranh chấp đất đai - Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận*” đã hoàn thành. Trong suốt thời gian nghiên cứu và viết bài, tác giả nhận được sự hỗ trợ tận tình từ phía nhà trường và thầy hướng dẫn.

Xuất phát từ sự chân thành, tác giả xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất đến thầy Võ Trung Tín. Thầy chính là người lái đò tận tụy, hết mình chỉ bảo, động viên, giúp đỡ tác giả nhiệt tình từ lúc chọn đề tài đến lúc đề án được hoàn thành chẵn chu như ngày hôm nay.

Bên cạnh đó, tác giả cũng xin gửi lời cảm ơn đến nhà trường, Khoa Luật kinh tế trường Đại học Phan Thiết đã tạo điều kiện cho tác giả hoàn thành đề tài nghiên cứu một cách tốt nhất.

Do điều kiện về thời gian cùng với lượng kiến thức còn nhiều hạn chế nên đề án không thể tránh được những sai sót. Tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các thầy cô để bản thân có điều kiện bổ sung, nâng cao vốn kiến thức. Những đóng góp của thầy cô sẽ là hành trang, là nền tảng vững chắc để tác giả có thể phục vụ tốt hơn cho công tác thực tế sau này.

Em xin chân thành cảm ơn!

Học viên

(ký tên, ghi đầy đủ họ tên)

HUỲNH THỊ KIM NGÀ

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên Huỳnh Thị Kim Nga

MSSV: 2318380107009

Tôi xin cam đoan các số liệu, thông tin sử dụng trong đề án này được thu thập từ nguồn thực tế tại Đơn vị thực tập, trên các sách báo khoa học chuyên ngành (có trích dẫn đầy đủ và theo đúng qui định);

Nội dung trong đề án này do kinh nghiệm của bản thân được rút ra từ quá trình nghiên cứu và thực tế không sao chép từ các nguồn tài liệu, báo cáo khác.

Nếu sai sót tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo qui định của nhà trường và pháp luật.

Học viên

(ký tên, ghi đầy đủ họ tên)

Huỳnh Thị Kim Nga

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Tranh chấp đất đai là một khái niệm pháp lý có nội hàm rộng, bao gồm nhiều dạng tranh chấp khác nhau liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ đất đai. Trong khuôn khổ của đề án này, tác giả chỉ tập trung phân tích, nghiên cứu chuyên sâu về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, trên cơ sở các quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Đề án tập trung làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thông qua việc khảo sát, đánh giá hiệu quả áp dụng quy định pháp luật tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận. Mục tiêu trọng tâm của đề án là hệ thống hóa các vấn đề lý luận cơ bản về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đánh giá toàn diện thực trạng pháp luật hiện hành và quá trình tổ chức thực hiện pháp luật tại địa phương, từ đó đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong lĩnh vực này.

Trong quá trình thực hiện, đề án đã vận dụng các phương pháp nghiên cứu chuyên ngành như: phương pháp phân tích nội dung văn bản quy phạm pháp luật; phương pháp so sánh, đối chiếu; phương pháp tổng hợp... nhằm phản ánh khách quan thực trạng áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa phương.

Kết quả nghiên cứu cho thấy hệ thống pháp luật đất đai hiện hành đã có những bước tiến tích cực, góp phần quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng vẫn còn bộc lộ một số bất cập, hạn chế cả trong thiết chế pháp luật lẫn trong tổ chức thực hiện. Nguyên nhân của những hạn chế này xuất phát bao gồm cả những yếu tố chủ quan và khách quan.

Trên cơ sở phân tích những tồn tại, bất cập nêu trên, đề án đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, bao gồm: Giải pháp xây dựng pháp luật; giải pháp hướng dẫn thi hành pháp luật; giải pháp thành lập hội đồng và xây dựng cơ chế phối hợp, từ đó đảm bảo việc giải quyết tranh chấp được thực hiện một cách hiệu quả, công bằng, đúng pháp luật.

MỤC LỤC

NHẬN XÉT CỦA NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC	i
LỜI CẢM ƠN	ii
LỜI CAM ĐOAN	iii
TÓM TẮT ĐỀ ÁN	iv
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	ix
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu	2
3. Mục đích nghiên cứu	4
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.	5
4.1. Đối tượng nghiên cứu.	5
4.2. Phạm vi nghiên cứu.	5
5. Phương pháp nghiên cứu	6
5.1. Phương pháp phân tích, tổng hợp, quy nạp và diễn dịch	6
5.2. Phương pháp thống kê	6
5.3. Phương pháp so sánh, đối chiếu	6
6. Ý nghĩa Đề án	6
7. Cấu trúc	7
CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	8
1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp đất đai	8
1.1.1. Khái niệm	8
1.1.2. Các phương pháp giải quyết tranh chấp đất đai	9

1.2. Pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	9
1.2.1. Khái quát về quyền sử dụng đất	9
1.2.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất	9
1.2.1.2. Đặc trưng quyền sử dụng đất	14
1.2.2. Tranh chấp quyền sử dụng đất	15
1.2.2.1. Khái niệm tranh chấp quyền sử dụng đất.....	15
1.2.2.2. Đặc điểm tranh chấp quyền sử dụng đất	18
1.2.2.3. Phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất	19
1.2.3. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	20
1.2.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	20
1.2.3.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	21
1.2.3.3. Sự cần thiết của việc điều chỉnh pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	24
1.2.3.4. Những yếu tố tác động đến pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	25
TÓM TẮT CHƯƠNG 1	27
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN	28
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	28
2.1.1. Nhóm các quy định về phương thức giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	28
2.1.1.1. Hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất.....	28
2.1.1.2. Yêu cầu giải quyết tại UBND các cấp có thẩm quyền.....	33
2.1.1.3. Khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền	33
2.1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	33

2.1.2.1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân.....	33
2.1.2.2. Thẩm quyền của Tòa án nhân dân	34
2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	36
2.1.3.1. Trình tự, thủ tục giải quyết thông qua hòa giải cơ sở	36
2.1.3.2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân	37
2.1.3.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân	38
2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	39
2.1.4.1. Về thủ tục hòa giải	39
2.1.4.2. Về thẩm quyền giải quyết	40
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận	41
2.2.1. Tình hình tranh chấp quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2024	41
2.2.2. Thực trạng giải quyết, xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận	43
2.2.2.1. Giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất	43
2.2.2.2. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	48
2.2.3. Đánh giá kết quả thực thi pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.....	54
2.2.3.1. Một số kết quả đạt được trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận	54
2.2.3.2. Những tồn tại, hạn chế trong quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	56
TÓM TẮT CHƯƠNG 2.....	59

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC CƠ CHẾ HÒA GIẢI, HÀNH CHÍNH VÀ TƯ PHÁP TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM.....	60
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai trên địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận	60
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai	60
3.2.1. Giải pháp về xây dựng pháp luật.....	60
3.2.2. Giải pháp về hướng dẫn thi hành pháp luật.....	61
3.2.3. Giải pháp về thành lập Hội đồng và xây dựng cơ chế phối hợp	61
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai	63
TÓM TẮT CHƯƠNG 3.....	64
KẾT LUẬN	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	67

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật Dân sự
BLTTDS	Bộ luật Tố tụng Dân sự
UBND	Ủy ban nhân dân
TAND	Tòa án nhân dân
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TANDTC	Tòa án nhân dân tối cao
VKSNDTC	Viện Kiểm sát nhân dân tối cao
TCĐC	Tổng cục địa chính

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Đất đai là tài nguyên đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý, đồng thời là nguồn lực quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia. Vai trò của đất đai đối với đời sống con người là không thể phủ nhận. Trong bối cảnh Nhà nước thực hiện chính sách mở cửa nền kinh tế và đẩy mạnh hội nhập quốc tế, quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đang diễn ra mạnh mẽ, điều này đã làm biến đổi sâu sắc mọi mặt của cuộc sống từ đó tạo ra nhiều tác động tích cực đối với sự phát triển chung. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được vẫn xuất hiện nhiều hệ lụy đáng quan ngại. Đặc biệt là những vấn đề liên quan đến đạo đức xã hội, sự suy thoái về tư tưởng, đạo đức con người, cùng với các hành vi cạnh tranh không lành mạnh nhằm trục lợi cá nhân. Những yếu tố này có thể làm phát sinh xung đột lợi ích, dẫn đến tranh chấp trong nhiều lĩnh vực của đời sống, trong đó có tranh chấp đất đai, gây ra những hậu quả không mong muốn.

Trong quá trình tiếp cận và nghiên cứu thực tiễn pháp lý, tác giả nhận thấy rằng số lượng tranh chấp đất đai có xu hướng gia tăng khi hiện nay đất đai được xem là một loại tài sản có giá trị lớn và mang tính đặc thù. Thực trạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nhằm bảo đảm tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong cơ chế giải quyết tranh chấp, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan.

Quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa là một quy luật khách quan diễn ra ở tất cả các quốc gia trên toàn thế giới. Việt Nam nói chung và tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận nói riêng cũng không nằm ngoài quy luật đó. Điều đó làm cho cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn có những biến động mạnh.

Trong thời gian qua, các quy định của pháp luật đất đai từng bước được cụ thể hóa trong thực tiễn, bảo đảm thực hiện mục tiêu cốt lõi là bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai theo đúng tinh thần của Hiến pháp. Hệ thống pháp luật đất đai tại Việt Nam đã có nhiều thay đổi, điều chỉnh qua từng giai đoạn nhằm đáp ứng yêu cầu

của thực tiễn. Cụ thể, Nhà nước đã ban hành Luật Đất đai qua các năm 1987, 1993 (sửa đổi, bổ sung vào các năm 1998 và 2001), 2003, 2013 và mới nhất là Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024. Những sửa đổi, bổ sung này từng bước hoàn thiện khung pháp lý, tạo cơ sở cho việc quản lý và sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Song, bên cạnh những kết quả đạt được, công tác giải quyết tranh chấp đất đai vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, bất cập khi chưa thể khắc phục tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định pháp luật. Chẳng hạn, có tình trạng địa phương áp dụng Luật Đất đai thì vướng Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và ngược lại. Do đó, trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai, yêu cầu đặt ra là phải rà soát, điều chỉnh để hạn chế tối đa sự chồng chéo giữa các quy định pháp luật có liên quan.

Mục đích của đề tài là nghiên cứu một cách toàn diện, hệ thống cả về lý luận lẫn thực tiễn về thực hiện pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai, bảo đảm cho các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện triệt để. Tuy nhiên, tranh chấp đất đai là một phạm trù pháp lý rộng. Trong phạm vi của đề án này, tác giả chỉ tập trung nghiên cứu chuyên sâu về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, được đặt trong tổng thể của tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Trên cơ sở đó, tác giả đề ra giải pháp hoàn thiện pháp luật với tình hình địa phương lấy bối cảnh là huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận. Việc tác giả chọn đề tài này là bảo đảm được tính kế thừa, phát huy tính mới và không trùng lặp với các luận văn, đề án trước đó.

Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, tác giả lựa chọn đề tài: “*Giải quyết tranh chấp đất đai - Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận*” làm đề án tốt nghiệp Thạc sĩ của mình là hết sức cần thiết trong tình hình hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu

Trong thời gian qua, đã có một số công trình nghiên cứu, bài viết về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng, được tiếp cận từ nhiều góc độ liên quan trực tiếp, gián tiếp. Nhìn chung, các nghiên cứu khoa học đã tập trung làm rõ các vấn đề lý luận, phân tích các quy định pháp luật hiện hành,

đồng thời chỉ ra những hạn chế, bất cập và đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Những kết quả nghiên cứu này được tác giả ghi nhận, kế thừa và vận dụng trong quá trình thực hiện đề án của mình.

Các nghiên cứu tiêu biểu phải kể đến như:

- Tiến sĩ Nguyễn Văn Luật (2002), Đề tài khoa học “Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”. Đề tài đã nghiên cứu và làm rõ về mặt cơ sở lý luận, nghiên cứu thực trạng pháp luật về đất đai và việc áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai; Đề tài cũng phân tích thực trạng xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND, đồng thời đánh giá cơ sở lý luận và thực tiễn của việc mở rộng thẩm quyền xét xử đối với một số loại tranh chấp mới. Đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND.

- Đỗ Duy Khoa (2014). “Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND”. Luận văn thạc sĩ kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã tập trung nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại Tòa án nhân dân, đã chỉ ra được đặc thù trong việc áp dụng pháp luật tại Tòa án nhân dân và đề xuất các giải pháp để nâng cao áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án.

- Trần Thúy Quỳnh (2015) “Giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân”. Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai thông qua TAND. Từ đó đưa ra kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua TAND.

- Nguyễn Văn Hoàng (2017) “Pháp luật hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn huyện Chương Mỹ, Hà Nội”. Luận văn thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội. Luận văn nghiên cứu và làm rõ các quy định pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai cũng như thực tiễn áp dụng tại huyện Chương Mỹ.

Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai, góp phần nâng cao chất lượng hoạt động hòa giải của các cơ quan, tổ chức tại địa phương nói riêng và trên phạm vi cả nước nói chung.

- Lại Nguyệt Ánh (2017) “Pháp luật về giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội”. Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn phân tích và làm rõ các vấn đề lý luận liên quan đến pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật của TAND trong quá trình giải quyết các tranh chấp này. Trên cơ sở đó, luận văn chỉ ra những đặc thù trong việc áp dụng pháp luật tại TAND đối với các tranh chấp về quyền sử dụng đất.

3. Mục đích nghiên cứu

Đề tài: “*Giải quyết tranh chấp đất đai - Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận*” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại một địa phương, cụ thể là huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận. Sau cùng, để trả lời cho câu hỏi “*Khi pháp luật đất đai vận dụng vào tình hình thực tiễn đã bộc lộ những ưu và khuyết điểm gì?*”. Đó là nền tảng cơ bản để tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở mục đích nghiên cứu như trên, đề án có nhiệm vụ nghiên cứu như sau:

Thứ nhất, phân tích và tìm hiểu nội hàm của các khái niệm quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất; nhận diện những đặc trưng cơ bản của các khái niệm này;

Thứ hai, tìm hiểu cơ sở lý luận của việc xây dựng các quy định về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo các thủ tục hòa giải cơ sở, thủ tục hành chính và bằng Tòa án nhân dân;

Thứ ba, tiến hành nghiên cứu thực trạng tranh chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận. Trên cơ sở đó, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa phương này.

Thứ tư, nêu các phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, thích hợp góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, giúp các cơ quan chức năng giải quyết tranh chấp một cách có hiệu quả, tránh tình trạng tranh chấp kéo dài gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống xã hội.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.

4.1. Đối tượng nghiên cứu.

Đối tượng nghiên cứu của đề tài bao gồm các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng những quy định này trong quá trình giải quyết tranh chấp tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.

4.2. Phạm vi nghiên cứu.

- Phạm vi về không gian: Tranh chấp đất đai có phạm vi rộng, bao gồm nhiều loại tranh chấp khác nhau phát sinh trong quan hệ đất đai. Do vậy, trong khuôn khổ của một đề án, tác giả tập trung nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng pháp luật thông qua các hình thức hòa giải cơ sở theo quy định của Luật Đất đai; thủ tục hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã, phường, thị trấn; thủ tục hòa giải tại Tòa án nhân dân; giải quyết theo thủ tục hành chính và giải quyết bằng Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam.

- Phạm vi về thời gian: Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Nam từ năm 2018 đến năm 2024.

- Phạm vi về nội dung: Các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành về giải quyết tranh chấp đất đai.

5. Phương pháp nghiên cứu.

Để hoàn thành các nhiệm vụ nghiên cứu, đề án sử dụng những phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây:

5.1. Phương pháp phân tích, tổng hợp, quy nạp và diễn dịch

Đây là phương pháp chủ đạo được sử dụng xuyên suốt trong tất cả các chương của đề án để đảm bảo rằng nội dung nghiên cứu có tính hệ thống, tính logic, hạn chế sự lúng túng khi diễn giải vấn đề. Tác giả đi sâu vào tìm hiểu, trình bày, nêu quan điểm cá nhân về các vấn đề giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trên thực tiễn; khái quát, cô đọng để phân tích cũng như rút ra những mâu thuẫn, bất cập của pháp luật về vấn đề này từ đó đưa ra đánh giá, kết luận và đề xuất giải pháp nhằm tiếp tục công cuộc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với thực tiễn.

5.2. Phương pháp thống kê

Được sử dụng qua việc thể hiện một số vụ án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nhằm đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.

5.3. Phương pháp so sánh, đối chiếu

Là phương pháp được sử dụng nhằm đánh giá mức độ biến động số liệu về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất qua các năm; đối chiếu một số nội dung trọng yếu được sửa đổi, bổ sung trong Luật Đất đai năm 2024 so với các quy định tương ứng trong Luật Đất đai năm 2013 về giải quyết tranh chấp nêu trên.

6. Ý nghĩa Đề án

- Hệ thống hóa và góp phần bổ sung hệ thống cơ sở lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng.

- Phân tích, bình luận, đánh giá về thực trạng thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.

- Đề xuất định hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thi hành.

7. Cấu trúc

Ngoài phần mở đầu, kết luận, mục lục, bảng từ viết tắt, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung đề án gồm 03 chương.

Chương 1: KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.

Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN.

Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC CƠ CHẾ HÒA GIẢI, HÀNH CHÍNH VÀ TƯ PHÁP TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN.

CHƯƠNG 1: KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp đất đai

1.1.1. Khái niệm

Trên thực tế, tranh chấp đất đai là một vấn đề mang tính nhạy cảm xảy ra phổ biến trong xã hội. Đặc biệt là khi nền kinh tế nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, đất đai được trả lại giá trị thực vốn có của nó thì hiện tượng tranh chấp đất đai bắt đầu có xu hướng tăng cả về số lượng và mức độ phức tạp. Vậy để giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả là một bài toán khó trong bối cảnh ngày nay.

Về thuật ngữ “giải quyết tranh chấp đất đai” được đề cập trong nội dung của Luật Đất đai năm 1987 và tiếp tục phát triển ở Luật Đất đai 2024. Tuy nhiên, về nội hàm pháp luật chưa quy định rõ ràng và cụ thể. Trong từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học giải quyết tranh chấp đất đai được định nghĩa là “*Giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại; đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai*”¹.

Theo giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội: “...Việc giải quyết tranh chấp đất đai là tìm ra giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân. Trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp cho bên bị xâm phạm đồng thời bắt buộc bên vi phạm phải gánh chịu những hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra”².

Như vậy, giải quyết tranh chấp đất đai là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm duy trì sự ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội, tăng cường

¹ Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nguyễn Ngọc Hòa, NXB Công an nhân dân, tr.35.

² Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Hồng Đức, Hà Nội

sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân. Những quy định của pháp luật đất đai được thực sự phát huy hiệu lực, hiệu quả khi tổ chức thi hành kịp thời, đầy đủ và nghiêm minh.

1.1.2. Các phương pháp giải quyết tranh chấp đất đai

Theo Luật Đất đai hiện hành, các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua một số phương pháp như:

a. Hòa giải tranh chấp đất đai: Đây được xem là một biện pháp có tính mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp các bên tranh chấp tìm ra một giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trong quan hệ pháp luật đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận.

b. Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường hành chính (do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thực hiện)

c. Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tố tụng (do Tòa án nhân dân thực hiện)

Có thể thấy, các phương pháp trên không diễn ra đồng thời mà tùy thuộc vào từng loại tranh chấp đất đai cụ thể (tranh chấp giữa ai với ai; tài liệu, giấy tờ cung cấp trong tranh chấp đó ra sao; trình tự giải quyết đã thực hiện đến giai đoạn nào.v.v.)

Dù vậy, mỗi phương pháp đều có ưu và nhược điểm riêng. Tuy nhiên dù phương pháp nào thì đều cần khắc phục những bất cập, giải quyết một cách hiệu quả các tranh chấp đất đai với mục đích cốt lõi là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân, tổ chức khi tham gia vào môi quan hệ đất đai.

1.2. Pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái quát về quyền sử dụng đất

1.2.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Để xác định rõ tranh chấp về quyền sử dụng đất, trước tiên cần làm rõ khái niệm quyền sử dụng đất. Vậy thế nào là quyền sử dụng đất?

Trước thời điểm Hiến pháp năm 1980 được ban hành, hệ thống pháp luật Việt Nam chưa ghi nhận khái niệm “quyền sử dụng đất” thay vào đó, khái niệm “quyền sở hữu” thường được sử dụng trong các văn bản pháp luật. Tuy nhiên, kể từ khi Hiến pháp năm 1980 ra đời đã ghi nhận: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”, đây là một bước ngoặt quan trọng trong nhận thức pháp lý về đất đai: chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai chính thức được xác lập. Chủ thể trong quan hệ pháp luật đất đai bao gồm Nhà nước và người sử dụng đất. Nhà nước - với tư cách là đại diện chủ sở hữu, tuy nhiên Nhà nước không trực tiếp sử dụng mà trao quyền cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong quá trình sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Các quyền và nghĩa vụ này được xác lập dựa trên cơ sở pháp luật hiện hành hoặc phát sinh từ hành vi hợp pháp của người sử dụng đất mà pháp luật không cấm, nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, xã hội và cá nhân. Nói cách khác, đây là những quyền và nghĩa vụ mà người sử dụng đất có được do pháp luật quy định phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước.

Việc hình thành khái niệm “quyền sử dụng đất” trong bối cảnh thực hiện chế độ sở hữu toàn dân là một sáng tạo pháp lý đặc thù của hệ thống pháp luật Việt Nam, nhằm thể chế hóa quyền sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất đại diện và trực tiếp quản lý. Đồng thời “quyền sử dụng đất” cũng được xem là công cụ pháp lý hữu hiệu để Nhà nước thực hiện quyền năng của chủ sở hữu đối với đất đai trong khuôn khổ của pháp luật và là thuật ngữ pháp lý trung tâm trong điều chỉnh các quan hệ pháp luật đất đai.

Hiện nay, hệ thống pháp luật Việt Nam chưa có quy định cụ thể về khái niệm quyền sử dụng đất. Song, nếu xét về bản chất pháp lý “quyền sử dụng là quyền được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản”³. Từ đó, có cơ sở để hiểu rằng quyền sử dụng đất là quyền của các chủ thể trong việc khai thác giá trị sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai trên cơ sở được Nhà nước giao, cho thuê hoặc thông qua

³ Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015.

các giao dịch hợp pháp như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho theo quy định của pháp luật.

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rõ nội dung của quyền sở hữu. Trên cơ sở đó, quyền sở hữu đối với đất đai trong phạm vi phù hợp với nguyên tắc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện được cấu thành bởi ba nhóm quyền cơ bản, thể hiện nội hàm cốt lõi của quyền sở hữu, bao gồm:

- *Quyền chiếm hữu đất đai*⁴:

Nhà nước giữ vai trò là chủ thể duy nhất có quyền nắm giữ toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước. Đây được xem là nền tảng pháp lý đầu tiên để xác lập quyền sử dụng đất và quyền định đoạt đối với đất đai. Nhà nước thực hiện quyền chiếm hữu đất đai dựa trên nền tảng cơ bản là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai. Hơn nữa, tính chất quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước là vĩnh viễn và trọn vẹn.

- *Quyền sử dụng đất*⁵:

Quyền sử dụng đất là quyền cho phép khai thác các thuộc tính có ích của đất đai nhằm phục vụ cho nguồn lực phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Đây là loại quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, người sử dụng đất không có đầy đủ tất cả các quyền năng như Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu.

- *Quyền định đoạt đất đai*⁶:

Quyền định đoạt đất đai là quyền quyết định số phận pháp lý của đất đai, chỉ có Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai mới được phép thực hiện quyền này thông qua các hành vi như giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất...Ngoài ra, quyền định đoạt còn thể hiện ở việc Nhà nước được

⁴ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất đai*, NXB. Công an nhân dân, 2008.

⁵ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất đai*, NXB. Công an nhân dân, 2008.

⁶ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất đai*, NXB. Công an nhân dân, 2008

quyền quyết định mục đích sử dụng đất; quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất; quy định về các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Từ những phân tích trên có thể thấy, quyền sử dụng đất trong mối quan hệ với quyền sở hữu đất đai mang tính phụ thuộc trong khi quyền sở hữu đất đai mang tính độc lập. Quyền sử dụng đất được phái sinh trên cơ sở quyền sở hữu và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Tính phụ thuộc thể hiện ở chỗ người sử dụng đất không được tự mình quyết định mọi vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các quyền năng của mình mà chỉ được quyết định một số vấn đề cơ bản. Tổ chức, cá nhân có được xác lập các quyền sử dụng đất hay không dựa trên cơ sở sự chuyển giao hoặc cho phép của Nhà nước mới có được. Tuy nhiên, trên thực tế trong quá trình khai thác và sử dụng, quyền sử dụng đất của mỗi chủ thể có thể có tính độc lập tương đối, tách biệt nhất định khỏi quyền sở hữu và được pháp luật quy định như một chế định độc lập trong quan hệ giữa Nhà nước và các chủ thể khác. Người được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất có quyền chủ động trong việc khai thác và sử dụng đất để đáp ứng các nhu cầu và mục đích phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo từ điển giải thích Luật học: *“Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất”*⁷. Vậy, theo định nghĩa này, quyền sử dụng đất không do Nhà nước trực tiếp thực hiện mà được chuyển giao gián tiếp thông qua các chủ thể là người sử dụng đất. Nhà nước, với tư cách là đại diện chủ sở hữu, cho phép các cá nhân, tổ chức khai thác và sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý cụ thể, đồng thời xác lập cho họ những quyền và nghĩa vụ pháp lý trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất. Do đó, hiệu quả khai thác giá trị kinh tế của đất đai, bao gồm khả năng sinh lợi và các thuộc tính có ích của từng thửa đất cũng như toàn bộ quỹ đất quốc gia phụ thuộc vào

⁷ Nguyễn Ngọc Hòa, *Từ điển giải thích Luật học*, NXB. Công an nhân dân, tr.59.

người sử dụng đất, đây được xem là chủ thể trực tiếp thực hiện quyền sử dụng đất theo định hướng của Nhà nước. Tuy nhiên, không phải mọi chủ thể đều có thể đương nhiên trở thành người sử dụng đất, mà quyền này chỉ được xác lập khi có sự cho phép của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

Dưới góc độ quan điểm chính trị, Đảng xác định: “*Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu*”⁸. Việc xác định có thể bắt nguồn từ quan điểm về quyền sử dụng là một trong ba quyền năng của quyền sở hữu. Mặt khác, xét dưới góc độ pháp lý, ngoại trừ Điều 105 và Điều 115 BLDS năm 2015 quy định, không có định nghĩa chính thức về quyền sử dụng đất. Chủ thể thực hiện quyền sử dụng đất với tư cách là người sử dụng đất, không phải với tư cách chủ sở hữu. Nhà nước, với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện quản lý thống nhất toàn bộ vốn đất, tuy nhiên Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu hay khai thác các thuộc tính của đất đai mà chuyển giao quyền cho người sử dụng đất. Trong cơ chế sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu vẫn giữ nguyên quyền chiếm hữu đối với đất đai; việc giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng chỉ là phương thức thực hiện gián tiếp quyền chiếm hữu này. Còn người sử dụng đất thực hiện quyền chiếm hữu đất đai trên cơ sở quyền sử dụng đất của mình.

Từ những phân tích trên, có thể hiểu rằng: “Quyền sử dụng đất là khả năng pháp lý của một chủ thể trong việc thực hiện hoặc hưởng các quyền nhất định liên quan đến khai thác và sử dụng đất nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau trong đời sống xã hội. Quyền sử dụng đất xuất hiện khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất...và phụ thuộc vào ý chí Nhà nước. Các quyền này được pháp luật công nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế”.

⁸ Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW).

1.2.1.2. Đặc trưng quyền sử dụng đất

Một là, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất mang tính phụ thuộc vào Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu. Do vậy, trong quá trình sử dụng đất, Nhà nước có quyền đặt ra những yêu cầu và điều kiện mà người sử dụng đất bắt buộc phải tuân theo. Sự khác biệt của quyền sử dụng đất so với các tài sản thông thường khác đó là người sử dụng đất không nắm giữ toàn bộ quyền năng của một chủ sở hữu, trong khi đối với tài sản thông thường, chủ thể có quyền sử dụng đồng thời có quyền chiếm hữu và định đoạt tài sản đó theo ý chí của mình miễn không gây thiệt hại và làm ảnh hưởng đến lợi ích công cộng.

Hai là, quyền sử dụng đất là một loại quyền dân sự mang tính đặc thù. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất là quyền tài sản gắn liền với một loại tài sản đặc biệt là đất đai. Về phạm vi chủ thể tham gia có sự giới hạn. Về hình thức, thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất được pháp luật quy định rất nghiêm ngặt. Mặc dù vậy, pháp luật tạo mọi điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất phát huy tính năng động, tự chủ trong quá trình sử dụng đất. BLDS năm 2015 quy định: “*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.*” Như vậy, với vai trò là một quyền tài sản, quyền sử dụng đất có thể là đối tượng của nhiều giao dịch dân sự như chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp... Quy định này bảo đảm cho người có quyền sử dụng đất có đủ mọi điều kiện tốt nhất để khai thác tiềm năng đất đai.

Ba là, chế định quyền sử dụng đất xuất phát từ chế độ sở hữu đất đai. Quyền sử dụng đất được chuyển giao từ chủ sở hữu toàn dân sang người đại diện là Nhà nước, sau đó Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình. Thế nhưng, khi sử dụng diện tích đất được Nhà nước giao, người sử dụng đất chỉ được phép thực hiện các quyền trong phạm vi pháp luật quy định.

Suy cho cùng, quyền sử dụng đất là quyền phụ thuộc vào ý chí của chủ sở hữu đất đai. Các quyền của người sử dụng đất có mối quan hệ mật thiết, mật khác bị chi phối, ràng buộc chặt chẽ bởi quyền sở hữu. Theo đó, Nhà nước với tư cách là đại diện

chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện chức năng quản lý thống nhất đối với đất đai thông qua việc ban hành chính sách, pháp luật về đất đai; tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đồng thời thực hiện việc giám sát, kiểm tra và can thiệp cần thiết nhằm đảm bảo việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân tuân thủ đúng mục đích, quy định của pháp luật và phục vụ lợi ích chung.

1.2.2. Tranh chấp quyền sử dụng đất

1.2.2.1. Khái niệm tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp quyền sử dụng đất là một trong các loại tranh chấp thuộc phạm vi của tranh chấp đất đai và bản chất của tranh chấp quyền sử dụng đất là việc chưa xác định được ai là người chính thức được sử dụng quyền sử dụng đất đó tại một thời điểm nhất định.

Do đó, để xác định khái niệm tranh chấp quyền sử dụng đất, trước tiên cần làm rõ nội hàm của tranh chấp đất đai.

Trải qua nhiều giai đoạn lịch sử với các chính sách pháp luật đất đai khác nhau, dù đất đai thuộc sở hữu tư nhân hay chỉ được Nhà nước giao quyền sử dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, thì tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất vẫn diễn ra phổ biến và có tính chất phức tạp. Điều này không chỉ tác động tiêu cực đến công tác quản lý nhà nước về đất đai mà còn ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, gây ra những bất ổn trong đời sống kinh tế - xã hội. Trước thực trạng đó, Nhà nước đã ban hành các quy định pháp luật nhằm điều chỉnh và giải quyết tranh chấp một cách hiệu quả.

Theo giải thích Từ điển Tiếng Việt, thuật ngữ “tranh chấp” được hiểu là sự xung đột, giằng co giữa các bên nhằm xác định quyền sở hữu hoặc quyền hưởng lợi đối với một lợi ích chưa được xác định rõ ràng⁹.

Trong đời sống xã hội, tranh chấp phát sinh dưới nhiều hình thức khác nhau, tùy thuộc vào từng lĩnh vực pháp luật điều chỉnh. Chẳng hạn như, tranh chấp dân sự được hiểu đó là những mâu thuẫn, xung đột về quyền và nghĩa vụ hợp pháp giữa các

⁹ Hoàng Phê, *Từ điển tiếng Việt*, Trung tâm từ điển học, NXB Đà Nẵng 1996, tr.808

chủ thể tham gia quan hệ pháp luật dân sự. Trong khi đó, tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại là những bất đồng, xung đột phát sinh giữa các chủ thể kinh doanh trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, thương mại theo quy định pháp luật... Vậy, đối với tranh chấp quyền sử dụng đất được hiểu như thế nào?

Căn cứ theo quy định Luật Đất đai năm 2024 định nghĩa: “*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”¹⁰. So với Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì khái niệm này không có sự thay đổi.

Chúng ta đều biết quyền của người sử dụng đất là rất rộng, các các dạng tranh chấp về quyền sử dụng đất rất đa dạng: tranh chấp ai có quyền sử dụng đất, tranh chấp các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về hôn nhân gia đình có việc phân chia quyền sử dụng đất của vợ chồng, chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất... Trong khi đó, BLTTDS lại phân định rất rõ giữa tranh chấp về quyền sử dụng đất và các loại tranh chấp về hợp đồng dân sự, tranh chấp về thừa kế tài sản khi quy định thẩm quyền về vụ việc của Tòa án. Hơn nữa, hiện nay, các văn bản pháp luật về đất đai lại sử dụng hai thuật ngữ là “tranh chấp liên quan đến đất đai” và “tranh chấp đất đai”. Đây là hai thuật ngữ có nội hàm khác nhau, trong đó, tranh chấp liên quan đến đất đai có phạm vi rộng hơn, bao gồm tranh chấp về các quan hệ hợp đồng, quan hệ sở hữu, quan hệ thừa kế mà quyền sử dụng đất là loại tài sản thuộc đối tượng của quan hệ pháp luật đó. Còn tranh chấp đất đai có phạm vi hẹp hơn, là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất.

Vậy theo đó, đối tượng trong tranh chấp đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là liệu tranh chấp tổng thể các quyền và nghĩa vụ hay chỉ là tranh chấp từng quyền và nghĩa vụ đơn lẻ của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định? Đồng thời, tranh chấp đất đai có bao gồm cả những quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các quan hệ pháp luật khác mà người sử dụng đất tham gia hay không vẫn chưa được xác định rõ ràng.

¹⁰ Khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024

Bên cạnh đó, chủ thể của tranh chấp, vốn được gọi là “hai hay nhiều bên” cũng chưa được quy định một cách cụ thể. Câu hỏi đặt ra là liệu tranh chấp đất đai chỉ giới hạn giữa những người sử dụng đất hay còn bao gồm các chủ thể khác có quyền và nghĩa vụ liên quan trong quan hệ tranh chấp đất đai? Chính sự thiếu cụ thể này đã gây nên tình trạng mở rộng nội dung tranh chấp đất đai ở mức tối đa trong một số trường hợp, gây khó khăn trong quá trình giải quyết tranh chấp. Ở một khía cạnh khác, nếu hiểu đơn giản tranh chấp đất đai là tranh chấp “giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai” thì điều này mâu thuẫn với quy định của Hiến pháp. Bởi lẽ, Hiến pháp quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Vậy, theo định nghĩa trên thì người sử dụng đất nếu không nhất trí với Nhà nước trong quá trình quản lý, Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất, giao một phần diện tích đất cho các cơ quan, trong đó có Ủy ban nhân dân các cấp để làm trụ sở phục vụ hoạt động quản lý xã hội mà người sử dụng đất không đồng ý thì vẫn có quyền tranh chấp diện tích đất đó với cơ quan Ủy ban nhân dân. Điều này, hoàn toàn không phù hợp.

Trong thực tiễn, tranh chấp đất đai được hiểu bao gồm nhiều loại tranh chấp khác nhau, trong đó có tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp phát sinh trong quá trình sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến mục đích sử dụng đất. Như vậy, tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ là một bộ phận của tranh chấp đất đai nói chung.

Từ những cơ sở trên, có thể khái quát rằng: Tranh chấp quyền sử dụng đất là xung đột phát sinh giữa các chủ thể liên quan đến việc xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với một diện tích đất cụ thể. Tranh chấp này có thể xuất phát từ tình trạng chồng lấn quyền sử dụng, vi phạm ranh giới thửa đất, bất đồng về quyền và nghĩa vụ trong các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu đòi lại đất từ các chủ thể có quyền lợi liên quan.

1.2.2.2. Đặc điểm tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp quyền sử dụng đất mang những đặc điểm chung của tranh chấp dân sự, đồng thời có những đặc thù riêng để phân biệt với các loại tranh chấp khác trong lĩnh vực pháp luật đất đai. Cụ thể:

Thứ nhất, về đối tượng tranh chấp: Trước khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành, hệ thống pháp luật Việt Nam ghi nhận ba hình thức sở hữu đối với đất đai, bao gồm sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu cá nhân. Do đó, đối tượng tranh chấp chủ yếu trong giai đoạn này là quyền sở hữu đất đai. Tuy nhiên, kể từ Hiến pháp năm 1980 ra đời, đất đai được xác lập dưới một hình thức sở hữu duy nhất là sở hữu toàn dân, trong đó Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, từ thời điểm này, đối tượng tranh chấp không phải là quyền sở hữu đất đai mà là quyền sử dụng đất.

Thứ hai, chủ thể trong quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất bao gồm các chủ thể có quyền quản lý và quyền sử dụng đất đai. Các bên tham gia tranh chấp chỉ có quyền sử dụng đất trên cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc thông qua các giao dịch như chuyển nhượng, thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất. Như vậy, chủ thể của tranh chấp có thể bao gồm cá nhân, tổ chức, hộ gia đình, cộng đồng dân cư hoặc các đơn vị hành chính. Điểm khác biệt so với một số loại tranh chấp khác là các chủ thể tham gia tranh chấp quyền sử dụng đất không phải là chủ sở hữu của phần đất đang tranh chấp, mà chỉ có quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, tranh chấp quyền sử dụng đất có tính chất phức tạp, gay gắt và thường diễn ra quyết liệt hơn so với nhiều loại tranh chấp khác. Không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của các bên liên quan, tranh chấp quyền sử dụng đất còn tác động đến lợi ích của Nhà nước, gây ra những hệ lụy đối với đời sống kinh tế - xã hội như gây mất ổn định trong cộng đồng dân cư, cản trở việc thực thi các quy định pháp luật về đất đai cũng như chính sách, chủ trương của Đảng và Nhà nước. Trên thực tế, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là một lĩnh vực được nhận định là khó giải quyết.

Thứ tư, người sử dụng đất hợp pháp dù không có quyền sở hữu nhưng vẫn có quyền định đoạt quyền sử dụng trong phạm vi do pháp luật cho phép được gọi là "quyền sở hữu hạn chế" và được Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu trao cho người sử dụng đất¹¹. Do đó, tùy thuộc vào mối quan hệ giữa các bên trong tranh chấp, việc áp dụng pháp luật và xác định thẩm quyền giải quyết cũng có sự khác biệt. Cụ thể, nếu tranh chấp được giải quyết thông qua cơ quan hành chính thì áp dụng các quy định của Luật Đất đai và Luật Tổ tụng Hành chính; trong khi đó, nếu tranh chấp được giải quyết tại Tòa án thì áp dụng các quy định của BLDS và pháp luật có liên quan...

1.2.2.3. Phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất

Việc phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở giúp cơ quan có thẩm quyền xác định chính xác quan hệ pháp luật cần giải quyết, từ đó đưa ra các quyết định phù hợp, đảm bảo tính khách quan, đúng quy định pháp luật và hợp lý trong thực tiễn giải quyết tranh chấp.

Quá trình phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất có thể dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau. Xuất phát từ đặc điểm đất đai là một loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp, đồng thời căn cứ vào tính chất pháp lý và quan hệ pháp luật điều chỉnh, tranh chấp quyền sử dụng đất có thể được phân thành các nhóm sau:

Một là, tranh chấp giữa những người sử dụng đất với nhau về ranh giới giữa những vùng đất được phép sử dụng và quản lý¹². Loại tranh chấp này chủ yếu phát sinh trong trường hợp một bên tự ý thay đổi hiện trạng, ranh giới hoặc do các bên không xác lập, không thỏa thuận rõ ràng về quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đang tranh chấp.

¹¹ Đỗ Duy Khoa (2014), *Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.15.

¹² Đỗ Duy Khoa (2014), *Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, tr 20.

Hai là, tranh chấp về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong quan hệ thừa kế, quan hệ ly hôn giữa vợ và chồng¹³. Trường hợp vợ chồng ly hôn nhưng không đạt được thỏa thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất sau khi chấm dứt quan hệ hôn nhân. Quyền sử dụng đất có thể được hình thành trong thời kỳ hôn nhân thông qua các hình thức như nhận chuyển nhượng, được Nhà nước giao đất, tặng cho, khai hoang và được Nhà nước công nhận hoặc thừa kế.

Ba là, đòi lại đất, tài sản gắn liền với đất của người thân trong những giai đoạn trước đây đã trải qua các cuộc điều chỉnh ruộng đất đã được chia cấp cho người khác¹⁴;

Bốn là, tranh chấp giữa những đồng bào dân tộc địa phương với đồng bào đi xây dựng vùng kinh tế mới; giữa đồng bào địa phương với các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác¹⁵;

Năm là, tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất¹⁶.

1.2.3. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

1.2.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Pháp luật là công cụ quan trọng để Nhà nước quản lý xã hội, quản lý nền kinh tế. Do vậy, cùng với việc ban hành pháp luật, Nhà nước phải đảm bảo pháp luật được thi hành có hiệu quả. Việc xem xét giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là nội dung trọng tâm trong hoạt động quản lý Nhà nước đối với đất đai. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất có thể hiểu là quá trình xử lý các mâu thuẫn, xung đột phát sinh giữa các cá nhân, tổ chức liên quan đến quyền sử dụng đất. Quá trình này nhằm bảo vệ và khôi phục quyền, lợi ích hợp pháp của các bên bị xâm phạm, đồng thời xác định trách nhiệm pháp lý đối với các hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đất

¹³ <https://sonla.toaan.gov.vn/webcenter/portal/sonla/chitietchidaodieuhanh>, truy cập ngày 12/03/2025.

¹⁴ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất đai*, NXB. Công an nhân dân, 2008, tr.457

¹⁵ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất Đai*, NXB. Công an nhân dân, 2008, tr.458.

¹⁶ <https://sonla.toaan.gov.vn/webcenter/portal/sonla/chitietchidaodieuhanh>, truy cập ngày 12/03/2025.

đai, góp phần bảo đảm trật tự và ổn định trong quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

Nói cách khác, việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp phù hợp, dựa trên quy định của pháp luật, nhằm giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng trong nội bộ nhân dân về vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất. Quá trình này đương nhiên phải đảm bảo nguyên tắc khách quan, công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Bên vi phạm pháp luật phải chịu trách nhiệm pháp lý tương ứng với hành vi của mình theo quy định của pháp luật.

Việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là một trong những nền tảng cơ bản để pháp luật đất đai phát huy tối đa vai trò trong đời sống xã hội. Thông qua việc giải quyết tranh chấp, Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai đúng với tinh thần các nghị quyết của Đảng về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kì công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, một số cơ quan giải quyết về tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng gồm: Các cơ quan hành chính (UBND) các cấp, Bộ Tài Nguyên và Môi trường và các cơ quan tư pháp (TAND). Theo đó, các cơ quan này thực hiện chức năng giải quyết tranh chấp theo phạm vi thẩm quyền được pháp luật quy định.

1.2.3.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Thứ nhất, nguyên tắc bảo đảm pháp chế xã hội chủ nghĩa. Việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc, trình tự, thủ tục và thẩm quyền do pháp luật quy định. Cơ quan có thẩm quyền cần kịp thời phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai nhằm đảm bảo trật tự, ổn định trong quản lý và sử dụng đất, đồng thời hạn chế tình trạng tranh chấp kéo dài, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

*Thứ hai, nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý*¹⁷. Điều 53 Hiến pháp năm 2013 nêu rõ: “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”¹⁸. Không chỉ vậy, Luật Đất đai năm 2024 lần nữa khẳng định: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.*”¹⁹ Từ những dữ liệu trên, có thể thấy Nhà nước có đầy đủ các quyền năng về sử dụng đất như:

+ Nhà nước có quyền xác lập hình thức pháp lý cụ thể đối với người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Nhà nước thể hiện quyền quản lý đất đai thông qua xét duyệt và cải tạo đất.

+ Nhà nước ban hành quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất nhằm đảm bảo quản lý, sử dụng đất đai có hiệu quả.

+ Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Nhà nước quyết định giá đất thông qua các khoản thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, các khoản phí và lệ phí từ đất đai. Các khoản thu này đóng vai trò quan trọng trong nguồn thu ngân sách Nhà nước.

+ Nhà nước công nhận sự tồn tại của thị trường bất động sản đồng thời xây dựng một thị trường chính quy nằm trong tầm kiểm soát của Nhà nước.

Quan hệ pháp luật đất đai được xác lập trên cơ sở Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân theo quy định. Việc sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thông qua các quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc thông qua quá trình chuyển quyền sử dụng đất khi đã hoàn tất đầy đủ thủ tục pháp lý.

¹⁷ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất Đai*, NXB.Công an nhân dân, 2008, tr.463

¹⁸ Điều 53 Hiến pháp năm 2013.

¹⁹ Điều 12 Luật Đất đai năm 2024.

Bên cạnh đó, khi cần thiết để thực hiện quy hoạch, điều chỉnh phân bổ đất đai phù hợp với nhu cầu sử dụng hoặc phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng, Nhà nước có quyền thu hồi đất từ tổ chức, cá nhân theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc thu hồi đất dẫn đến chấm dứt quyền sử dụng đất của chủ thể sử dụng. Nhà nước quy định về thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng và các thủ tục hành chính cần tuân thủ, trong khi các bên tham gia giao dịch có thể thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nhà nước thực hiện chính sách cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng, đồng thời trong một số trường hợp nhất định, hộ gia đình, cá nhân cũng được phép thuê đất theo quy định của pháp luật. Sự thống nhất của Nhà nước trong quản lý đất đai được thể hiện trên bốn phương diện sau:

- + Đất đai được xem là một chính thể của đối tượng quản lý;
- + Có sự thống nhất về nội dung quản lý đất đai, xem đất đai như một loại tài sản đặc biệt. Từ đó quy định các biện pháp quản lý phù hợp nhằm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai;
- + Thống nhất về cơ quan quản lý đất đai.

Đây là nguyên tắc cơ bản trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng. Bất kể mọi vấn đề phát sinh trong quan hệ pháp luật đất đai, khi xem xét giải quyết phải đặt trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

Thứ ba, nguyên tắc bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất²⁰. Luật Đất đai năm 2024 được ban hành nhằm kế thừa, sửa đổi và hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai trước đó. Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Những quy định này phản ánh quan điểm đổi mới của Nhà nước trong quản lý

²⁰ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất Đai*, NXB.Công an nhân dân, 2008, tr.463

quan hệ đất đai, làm rõ trách nhiệm của Nhà nước và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân. Nếu xét cả hai phương diện lý luận và thực tiễn, lợi ích bao giờ cũng được xem là vấn đề cốt lõi trong hầu hết các quan hệ đất đai. Suy cho cùng, lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo thì việc sử dụng không thể đạt được kết quả như mong đợi.

Thứ tư, nguyên tắc khuyến khích thương lượng, tự hòa giải trong nội bộ nhân dân. Việc bảo đảm quyền của người sử dụng đất và tạo điều kiện để họ thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định là nguyên tắc quan trọng trong pháp luật đất đai. Việc tôn trọng quyền định đoạt của các chủ thể trong quan hệ pháp luật đất đai đồng nghĩa với việc bảo đảm quyền tự do thỏa thuận, thương lượng trên cơ sở pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 235 Luật Đất đai năm 2024. Đây là nguyên tắc bảo vệ tối ưu nhất lợi ích của những người sử dụng đất, là cơ sở quan trọng đảm bảo quyền tự định đoạt của các đương sự.

Ngoài ra, việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất cần tuân thủ một số nguyên tắc quan trọng khác, bao gồm: bảo đảm phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo đúng quy định pháp luật; bảo vệ các giao dịch dân sự đã được xác lập hợp pháp giữa các bên trên cơ sở tuân thủ pháp luật. Đồng thời, việc giải quyết tranh chấp cần bảo đảm nguyên tắc tôn trọng ý chí của các bên trên cơ sở trung thực, thiện chí và ổn định tình hình kinh tế, xã hội.

1.2.3.3. Sự cần thiết của việc điều chỉnh pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Đất đai là một loại tài nguyên đặc biệt, có giá trị quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng và an ninh. Đây là tư liệu sản xuất không thể thay thế trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, đồng thời cũng là nền tảng cho sự phân bố các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội. Dưới tác động của cơ chế thị trường và sự gia tăng dân số, vấn đề đất đai ngày càng trở nên cấp thiết, dẫn đến sự gia tăng của các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong thực tiễn, nhiều vụ việc tranh chấp liên quan đến vấn đề này diễn ra với tính chất phức tạp, kéo dài,

thậm chí trở thành các điểm nóng khiếu kiện đông người, vượt cấp, đặt ra yêu cầu cấp bách đối với công tác quản lý và giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Khách quan phải thừa nhận rằng, từ góc độ pháp luật hiện hành và thực tiễn tranh chấp quyền sử dụng đất thời gian qua, có thể nhận định trong thời gian tới, các tranh chấp về quyền sử dụng đất vẫn tiếp tục diễn ra và tập trung vào một số dạng điển hình như tranh chấp liên quan đến ranh giới thửa đất, tranh chấp phát sinh do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ thực trạng sử dụng đất chưa được xác lập rõ ràng trên hồ sơ địa chính cũng như trên thực địa. Song, về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nhiều chậm trễ, chưa đảm bảo tính chính xác, công bằng.

Trong bối cảnh tranh chấp quyền sử dụng đất đang ngày càng diễn ra gay gắt, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với việc tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai hiện hành cũng như các quy định pháp luật có liên quan theo hướng hợp lý, thống nhất. Đồng thời, việc xây dựng và triển khai một cơ chế thực thi pháp luật hiệu quả, nghiêm minh là yếu tố khách quan, tất yếu nhằm hạn chế, giảm thiểu các tranh chấp về quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, góp phần quan trọng trong việc nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác giải quyết, đảm bảo tính ổn định trong quản lý và sử dụng đất, là công cụ quan trọng để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý xã hội và điều tiết nền kinh tế.

1.2.3.4. Những yếu tố tác động đến pháp luật giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

Dưới góc độ kinh tế, quyền sử dụng đất được coi là một quyền tài sản có giá trị to lớn, có ảnh hưởng quan trọng đối với các bên tham gia tranh chấp. Trong các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, kết quả thắng hay thua trong vụ kiện có tác động trực tiếp và đáng kể đến tình hình tài chính của các đương sự. Chính vì vậy, các bên tranh chấp thường rất quyết liệt, dẫn đến việc khiếu kiện trở nên gay gắt.

Thực tế cho thấy, có nhiều yếu tố tác động đến chất lượng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất:

Một là, các chính sách về đất đai thường xuyên được ban hành và sửa đổi, tuy nhiên, các văn bản quy phạm pháp luật vẫn còn tồn tại nhiều mâu thuẫn, thiếu sự thống nhất hoặc có những quy định chưa cụ thể. Một số trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và BLDS, gây khó khăn trong việc lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp để áp dụng trong giải quyết tranh chấp.

Hai là, công tác quản lý đất đai còn thiếu tính chặt chẽ, dẫn đến việc khi Tòa án yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cung cấp chứng cứ và tài liệu làm căn cứ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thường gặp phải tình trạng cơ quan này không cung cấp đầy đủ hoặc cung cấp thông tin không chính xác. Điều này gây khó khăn trong việc xác định tính xác thực của các tài liệu, từ đó ảnh hưởng đến quá trình phân tích, đánh giá và xét xử vụ việc một cách khách quan dẫn đến tình trạng đương sự khiếu nại vì thời gian giải quyết vụ án quá lâu.

Ba là, sự phức tạp trong quá trình giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất là một yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả thực thi pháp luật. Thực tiễn cho thấy, việc giải quyết loại tranh chấp này trong thời gian qua đã bộc lộ nhiều vướng mắc trên nhiều phương diện như: xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp, điều kiện để công nhận hiệu lực hợp đồng, cũng như cách thức xử lý đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu...

TÓM TẮT CHƯƠNG 1

Dưới chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là chủ thể duy nhất đại diện cho nhân dân thực hiện quyền sở hữu đất đai, đồng thời thống nhất quản lý toàn bộ diện tích đất trong phạm vi cả nước.

Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam đã trải qua quá trình chuyển đổi căn bản, từ đa dạng các hình thức sở hữu trong giai đoạn trước đây đến việc xác lập một hình thức sở hữu duy nhất là sở hữu toàn dân được thể chế hóa lần đầu tiên trong Hiến pháp năm 1980. Kể từ thời điểm đó, pháp luật Việt Nam vẫn duy trì và phát triển chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhưng quyền của người sử dụng đất thì ngày càng được mở rộng hơn qua các lần sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai. Trong các lần sửa đổi, Đảng và Nhà nước luôn chú trọng hoàn thiện theo hướng mở rộng quyền năng cho người sử dụng đất.

Sự gia tăng nhanh chóng về giá trị quyền sử dụng đất, cùng với nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội, đã khiến đất đai trở thành tài sản có giá trị lớn đúng nghĩa “tấc đất tấc vàng”. Tranh chấp quyền sử dụng đất là hiện tượng pháp lý thường phát sinh trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ sử dụng đất. Các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai không phải lúc nào cũng nhất trí với nhau về tất cả các vấn đề trong quan hệ pháp luật đó, vì thế sẽ xuất hiện những ý kiến khác nhau, những mâu thuẫn, những bất đồng về quyền quản lý, sử dụng đất. Tranh chấp quyền sử dụng đất xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau.

Tranh chấp quyền sử dụng đất ngày càng diễn biến phức tạp, có xu hướng kéo dài, việc giải quyết tranh chấp vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, thiếu tính thống nhất. Vì vậy, việc nghiên cứu toàn diện về các vấn đề lý luận về quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất dưới nhiều góc độ khác nhau, phạm vi khác nhau là yêu cầu cấp thiết trong tình hình hiện nay.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM, BÌNH THUẬN

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

2.1.1. Nhóm các quy định về phương thức giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

2.1.1.1. Hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định chủ trương khuyến khích các bên thực hiện hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai. Theo đó, các hình thức hòa giải bao gồm: tự hòa giải giữa các bên, hòa giải ở cơ sở, hòa giải tại UBND cấp xã và hòa giải tại Tòa án. So với Luật Đất đai năm 2013, điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 là bổ sung quy định về việc khuyến khích hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án²¹. Việc hòa giải tranh chấp tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Tuy nhiên, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã vẫn là trọng tâm của cơ chế hòa giải tranh chấp đất đai, trong đó bao gồm hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất.

a. Quy định về hòa giải tiền tố tụng đối với các tranh chấp quyền sử dụng đất

**** Tự hòa giải, hòa giải cơ sở***

Tự tổ chức hòa giải là phương thức do các bên tranh chấp chủ động thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bắt buộc theo quy định pháp luật. Các bên có thể trực tiếp trao đổi, thương lượng để tìm kiếm giải pháp chung hoặc thống nhất mời một bên thứ ba không liên quan đến vụ việc làm trung gian hỗ trợ. Người này có thể đưa ra ý kiến khách quan, phân tích, giúp các bên nhận thức rõ hơn về nội dung tranh chấp, từ đó thúc đẩy việc đạt được thỏa thuận phù hợp với quyền và lợi ích hợp pháp

²¹ Khoản 3, Điều 235 Luật Đất đai năm 2024.

của mỗi bên. Đây là cơ chế giải quyết tranh chấp mang tính linh hoạt, mềm dẻo và hiệu quả nhằm tìm kiếm giải pháp, tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng phát sinh trong quan hệ pháp luật đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận. Phản ánh sự tự chủ và thiện chí của các bên trong việc giải quyết tranh chấp mà không cần thông qua cơ quan có thẩm quyền.

Tư tưởng của Chủ tịch Hồ Chí Minh với quan điểm: “Xét xử đúng là tốt, nhưng không phải xét xử thì càng tốt”, lời dạy thể hiện sâu sắc giá trị nhân văn và tính thiết thực của việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải. Trên cơ sở đề cao phương thức hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai, Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên ghi nhận chính thức chủ trương của Nhà nước trong việc khuyến khích hòa giải tranh chấp đất đai. Qua các lần sửa đổi, bổ sung, đến Luật Đất đai năm 2024, tinh thần này tiếp tục được kế thừa và khẳng định: *“Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật”*²². Khác với phương thức giải quyết tranh chấp đất đai thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất là quá trình không có tính cưỡng chế thi hành. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp, hòa giải được xác định là một trong những phương thức có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Nếu hòa giải thành đồng nghĩa với việc tranh chấp kết thúc. Hạn chế tối đa sự tổn kém, giúp tiết kiệm thời gian, chi phí cho đương sự và giảm tải cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp.

Trường hợp các bên tranh chấp không thể tự hòa giải được với nhau thì việc giải quyết tranh chấp sẽ thông qua tổ hòa giải cơ sở. Căn cứ Điều 2 Luật Hòa giải ở cơ sở hiện hành quy định:

- Hòa giải ở cơ sở là việc hòa giải viên hướng dẫn, giúp đỡ các bên đạt được thỏa thuận, tự nguyện giải quyết với nhau các mâu thuẫn, tranh chấp, vi phạm pháp luật theo quy định của Luật này;

²² Khoản 1, Điều 235 Luật Đất đai năm 2024

- Cơ sở là thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, khu phố, khối phố và cộng đồng dân cư khác²³.

Phạm vi các vụ việc hòa giải ở cơ sở được xác định khá rộng, bao gồm các mâu thuẫn, tranh chấp và hành vi vi phạm pháp luật, ngoại trừ một số trường hợp như: mâu thuẫn, tranh chấp xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; các vi phạm pháp luật trong lĩnh vực hôn nhân và gia đình, giao dịch dân sự mà pháp luật tổ tụng dân sự không cho phép hòa giải; hành vi vi phạm pháp luật đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc xử lý vi phạm hành chính; cũng như các tranh chấp khác mà pháp luật không cho phép hòa giải tại cơ sở²⁴.

Nếu các bên không đạt được sự thống nhất thông qua hòa giải tại cơ sở, các bên có quyền gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đang tranh chấp.

** Hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn*

Việc hòa giải do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện mang tính bắt buộc, và kết quả hòa giải thành sẽ có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Tại bản tham luận Tòa dân sự TANDTC ngày 03/01/2005 cho rằng tất cả các loại tranh chấp về QSDĐ đều phải qua hòa giải cơ sở tại UBND xã, phường, thị trấn. Sở dĩ quan điểm này lập luận rằng, việc tranh chấp QSDĐ bắt nguồn trong nội bộ nhân dân, nội bộ gia đình... và đa phần đều mang tính gay gắt, phức tạp. Do đó, nếu hòa giải cơ sở thành sẽ giúp tinh thần đoàn kết trong nhân dân được nâng cao, mặt khác giảm nhẹ một phần công việc cho Tòa án. Trong trường hợp không thành, thì hòa giải cơ sở được xem như một cơ hội để đương sự chuẩn bị chứng minh ra Tòa án.

Vậy, đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất thì phải tiến hành hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 235 của Luật Đất đai năm 2024. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp

²³ Điều 2 Luật Hòa giải ở cơ sở.

²⁴ Điều 3 Luật Hòa giải ở cơ sở.

đất đai quy định tại Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp. Tranh chấp mà không được tổ chức hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn và không được thể hiện bằng một biên bản hòa giải không thành thì cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên hoặc cơ quan tố tụng tư pháp sẽ từ chối việc tiếp nhận đơn hoặc thụ lý vụ việc để giải quyết. Điều đầu tiên khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, Thẩm phán sẽ kiểm tra điều kiện tiên tố tụng là hòa giải cơ sở. Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc tổ chức hòa giải của UBND cấp xã, phường, thị trấn kết hợp với Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận hay các tổ chức xã hội khác là điều kiện bắt buộc phải có trước khi Tòa án nhận đơn. Nếu không có việc hòa giải của UBND cấp xã, phường, thị trấn thì các đương sự sẽ bị coi là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 đã có sự điều chỉnh quan trọng so Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể, đối với những địa bàn không tổ chức đơn vị hành chính cấp xã thì thủ tục hòa giải tại cấp xã không bắt buộc phải thực hiện²⁵. Trong khi đó, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp đất đai chỉ được chuyển đến cơ quan có thẩm quyền như TAND, UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sau khi hòa giải tại UBND cấp xã không thành. Việc điều chỉnh này thể hiện sự phù hợp với thực tiễn tổ chức hành chính ở một số địa phương, đồng thời bảo đảm tính linh hoạt và khả thi trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tính chất pháp lý bắt buộc của hòa giải tranh chấp đất đai do UBND cấp xã là một trong các yếu tố cơ bản để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thụ lý đơn, xem xét và giải quyết đơn. Tinh thần trên được kế thừa tại Điều 235 Luật Đất đai năm 2024 theo hướng đã được hòa giải tại UBND xã nơi có đất tranh chấp mà không thành thì đương sự mới được thực hiện quyền khởi kiện tại TAND.

Trong bối cảnh thực tiễn áp dụng, riêng đối với các quy định của pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế và quan hệ sở hữu rất phức tạp đòi hỏi sự áp dụng chính xác các nguyên tắc pháp lý. Do đó, với trình độ chuyên môn của

²⁵ Khoản 5 Điều 235 Luật Đất đai năm 2024.

cán bộ cấp xã, việc xác định một hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu; xác định diện, hàng thừa kế, quan hệ tài sản chung...là vấn đề gặp nhiều khó khăn. Hơn nữa, mục đích của hòa giải trong tranh chấp đất đai là tạo điều kiện để các bên đạt được sự thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, nếu trong quá trình hòa giải, các bên thống nhất thực hiện một hợp đồng lẽ ra phải bị tuyên vô hiệu, hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nhưng lại bỏ sót người thừa kế hợp pháp, xác định sai giá trị hoặc phạm vi di sản thừa kế, thì cán bộ cấp xã có thể không đủ chuyên môn để nhận diện và xử lý những sai sót này. Do đó, nếu giao cho UBND cấp xã hòa giải các tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự, thừa kế quyền sử dụng đất mà không có sự kiểm soát chặt chẽ, có thể dẫn đến việc giải quyết tranh chấp không phù hợp với quy định pháp luật.

b. Quy định về phạm vi các vụ việc mà Tòa án tiến hành hòa giải

Tòa án có trách nhiệm tiến hành hòa giải và tạo điều kiện thuận lợi để các đương sự thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ việc dân sự theo quy định được gọi là hòa giải trong tố tụng tư pháp. Tuy nhiên, không phải tất cả các tranh chấp đất đai Tòa án đều phải thực hiện quy trình hòa giải trước khi xét xử sơ thẩm. Pháp luật tố tụng đã ghi nhận cụ thể những loại tranh chấp không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được, trong đó có các tranh chấp phát sinh từ các giao dịch trái pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội²⁶.

Theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính thì tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền hòa giải và xét xử của Tòa án tiến hành theo thủ tục tố tụng dân sự.

Việc Tòa án tiến hành hòa giải trong các tranh chấp về quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở tôn trọng quyền tự thỏa thuận, tự định đoạt của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

²⁶ Điều 206 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2.1.1.2. Yêu cầu giải quyết tại UBND các cấp có thẩm quyền

Tranh chấp mà các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 thì đương sự có thể nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền giải quyết²⁷. Cơ quan hành chính Nhà nước nắm đầy đủ thông tin, số liệu, hồ sơ địa chính về từng diện tích đất cũng như nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất nên biết rõ chủ thể nào có quyền sử dụng đất hợp pháp. Quyết định của UBND các cấp có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia tranh chấp.

2.1.1.3. Khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền

Tranh chấp quyền sử dụng đất mà một trong các bên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết thì thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự²⁸. Đây là hình thức giải quyết mà đương sự lựa chọn thông qua cơ quan quyền lực công có chức năng xét xử để ban hành một bản án, quyết định có hiệu lực bắt buộc đối với các bên tranh chấp.

2.1.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân

Tại khoản 3 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ ràng về thẩm quyền giải quyết các vụ việc tranh chấp trong trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện như sau:

- Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

²⁷ Khoản 2, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

²⁸ Khoản 1, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

- Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

2.1.2.2. Thẩm quyền của Tòa án nhân dân

Việc kiểm tra điều kiện về thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất cũng dựa trên cơ sở chung về xác định thẩm quyền tương tự như các loại vụ án dân sự khác (nguyên tắc xác định thẩm quyền theo loại việc, theo cấp Tòa án, theo lãnh thổ). Tuy nhiên, cần nhấn mạnh rằng: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án được xác định ở thời điểm thụ lý vụ án, những tình tiết phát sinh sau khi thụ lý như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay hủy giấy chứng nhận đã cấp... không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết tranh chấp đã được xác định ở thời điểm thụ lý. Luật áp dụng để xác định thẩm quyền cũng là luật có hiệu lực tại thời điểm thụ lý vụ án. Theo đó, thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a. Thẩm quyền theo cấp Tòa án

Theo quy định tại Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015, thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất nếu tranh chấp đó không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài, không cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài.

- Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà tranh chấp đó có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài; giải quyết tranh chấp về

quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của TAND cấp huyện nhưng Tòa án nhân dân cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.

b. Thẩm quyền theo loại việc

Khoản 9 Điều 26 BLTTDS năm 2015 quy định, Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, cần hiểu rằng tranh chấp đất đai theo quy định này là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Riêng đối với tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, bản chất là tranh chấp về quan hệ hợp đồng, quan hệ thừa kế, có đối tượng là quyền sử dụng đất.

Một trong những đặc trưng cơ bản trong việc xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là phải có sự phân biệt giữa thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của các cơ quan hành chính. Đồng thời cần nhận diện và phân biệt rõ tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự với các quan hệ khiếu kiện liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính.

Căn cứ theo quy định tại Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, TAND có thẩm quyền giải quyết các loại tranh chấp về quyền sử dụng đất sau đây:

- + Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024;
- + Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, nhưng đương sự lựa chọn khởi kiện tại Tòa án;

c. Thẩm quyền theo lãnh thổ

Điều 39 BLTTDS năm 2015 quy định đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

2.1.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

2.1.3.1. Trình tự, thủ tục giải quyết thông qua hòa giải cơ sở

Căn cứ Điều 235 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Theo đó, việc hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

- Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

- Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

- Tổ chức họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bên cạnh đó, quá trình hòa giải tại UBND cấp xã chỉ tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai được xem là hòa giải không thành;

- Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

- Kết quả hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của UBND cấp

xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

Như vậy, theo quy định trên, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn, với sự tham gia của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên hoặc tổ chức xã hội có liên quan là điều kiện bắt buộc phải có trước khi Tòa án nhân dân nhận đơn của đương sự. Nếu không có việc hòa giải của Ủy ban nhân dân cấp xã, phường thì các đương sự sẽ bị coi là chưa đáp ứng đủ điều kiện khởi kiện.

2.1.3.2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân

Điều 106 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của UBND được thực hiện như sau:

- Các bên tranh chấp gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nộp tại UBND các cấp có thẩm quyền;

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do;

- Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan;

- Tổ chức thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp các bên đương sự không tự nguyện thi hành thì cưỡng chế thực hiện.

2.1.3.3. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất khi đã được hòa giải tại UBND cấp xã theo quy định của Luật Đất đai hiện hành trong trường hợp nếu hòa giải không thành và một trong các bên có đơn yêu cầu khởi kiện ra Tòa án nơi có đất đang tranh chấp để giải quyết. Sau khi xem xét đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo, Tòa án phải thực hiện theo những trình tự sau:

- Nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Thẩm phán phải ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn được biết, ngoại trừ trường hợp đương sự được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận được biên lai tạm ứng án phí của nguyên đơn, Tòa án tiến hành thụ lý vụ án.

- Nếu xét thấy đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết, Tòa án phải ra văn bản về việc không thụ lý vụ án hoặc chuyển, trả đơn theo quy định tại Điều 191, 192 BLTTDS năm 2015. Trường hợp đơn không đủ điều kiện thụ lý, Tòa án sẽ yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện.

- Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có nhiệm vụ thu thập tài liệu, chứng cứ và tổ chức mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải với sự có mặt của các bên tranh chấp. Song, vẫn có những vụ án thuộc trường hợp không được hòa giải, không tiến hành hòa giải được căn cứ tại Điều 207 BLTTDS năm 2015 và những vụ án được giải quyết theo thủ tục rút gọn.

- Trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015, tùy trường hợp, Tòa án phải ra các quyết định sau:

- + Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;
- + Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự;

+ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự;

+ Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Riêng đối với quyết định đưa vụ án ra xét xử, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày có quyết định, Tòa án phải mở phiên tòa trừ trường hợp có lý do chính đáng thì thời hạn là 02 tháng.

Viện kiểm sát và các đương sự được quyền thực hiện quyền kháng nghị, kháng cáo theo trình tự phúc thẩm trong thời hạn luật định. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét và giải quyết trong phạm vi có liên quan đến kháng nghị, kháng cáo, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành.

Về quy định thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm chỉ được xem xét phần nội dung của bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng bị kháng nghị căn cứ tại Điều 342, Điều 343 và Điều 356 của BLTTDS. Song, kể từ thời điểm quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm được ban hành thì quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay.

2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

2.1.4.1. Về thủ tục hòa giải

- Nhà nước khuyến khích các bên trong tranh chấp đất đai thực hiện hòa giải thông qua hình thức tự thỏa thuận hoặc hòa giải tại cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở. Riêng đối với tranh chấp liên quan đến việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất, thì thủ tục hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp là điều kiện tiên quyết, được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 8 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Kết quả nghiên cứu cho thấy, quy định về việc bắt buộc hòa giải tại UBND xã mới được khởi kiện ra Tòa án khi vận dụng vào thực tiễn không mang lại hiệu quả cao. Vô hình chung đây lại là nỗi ám ảnh khi tâm lý của phần lớn người dân đều cho rằng thủ tục hòa giải cơ sở gây trở ngại trong việc thực hiện khởi kiện tại Tòa án.

- Pháp luật hiện hành vẫn chưa thiết lập chế tài quy định về xử lý trong trường hợp một hoặc các bên đương sự không hợp tác, cố tình trì hoãn hoặc từ chối tham gia hòa giải tiền tố tụng đối với tranh chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp, UBND cấp xã triệu tập nhiều lần nhưng người bị kiện không đến nên không thể tiến hành hòa giải được. Như vậy, việc người bị kiện cố tình trốn tránh sẽ làm cho tranh chấp kéo dài, gây bức xúc, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể đi kiện.

2.1.4.2. Về thẩm quyền giải quyết

Luật Đất đai năm 2024 quy định tương đối đầy đủ và rõ ràng về việc phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, cũng như tranh chấp về quyền sử dụng đất nói riêng giữa TAND và UBND các cấp. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng vào thực tiễn xuất hiện một số bất cập khi xác định đúng cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Cụ thể, tranh chấp mà các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật này thì đương sự được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết đó là: nộp đơn yêu cầu giải quyết tại UBND cấp có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền. Giả sử, nếu hai bên tranh chấp lựa chọn hai hình thức giải quyết khác nhau thì thẩm quyền giải quyết sẽ thuộc về UBND hay TAND? Trong trường hợp đơn của đương sự yêu cầu giải quyết ở TAND đã được thẩm phán thụ lý, khi đó Tòa án có tiến hành trả lại đơn cho đương sự hay không?

Đáng lưu ý, trong quá trình xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, nhà làm luật chưa thực hiện điều chỉnh kịp thời nhằm bảo đảm sự đồng bộ giữa luật và các văn bản hướng dẫn thi hành. Sự thiếu nhất quán này không chỉ gây khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật mà còn chưa phản ánh đúng những yêu cầu thực tiễn đặt ra.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận

2.2.1. Tình hình tranh chấp quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2024

Hàm Thuận Nam là huyện ven biển thuộc tỉnh Bình Thuận. Với vị trí địa lý tiếp giáp thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi; trên địa bàn có Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, đường cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, cao tốc Vĩnh Hảo - Phan Thiết, đường ĐT 719 chạy qua; có đường bờ biển dài 23,5 km, giúp cho việc đi lại hết sức thuận lợi, mở rộng mối quan hệ giao lưu phát triển kinh tế với các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh cũng như các tỉnh phía Nam, phía Bắc và khu vực Tây Nguyên. Những yếu tố này tạo điều kiện cho huyện Hàm Thuận Nam đẩy mạnh sản xuất hàng hóa, phát triển kinh doanh, tiếp thu nhanh khoa học kỹ thuật; khai thác có hiệu quả những thế mạnh của địa phương nhất là về tiềm năng và quỹ đất.

Một số vụ tranh chấp quyền sử dụng đất điển hình trên địa bàn:

+ Đơn của ông Trần Khánh T khởi kiện bà Cao Thị Q yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

+ Đơn của bà Lê Thị Hải L khởi kiện ông Lê Văn Trần L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết về tranh chấp thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất.

+ Đơn của ông Nguyễn Văn M khởi kiện ông Dương Văn X và bà Huỳnh Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

+ Đơn của ông Huỳnh Công P gửi đơn đến UBND xã Hàm Thạnh đề nghị giải quyết việc khu đất của ông P đang bị hai hộ dân khác sử dụng.

Về kết quả hòa giải cơ sở, thời gian qua trong phạm vi huyện Hàm Thuận Nam đã tiếp nhận và tiến hành hòa giải nhiều vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Dựa trên nguyên tắc tự thỏa thuận, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, nhiều tranh chấp đã được giải quyết trên cơ sở tự nguyện, giúp các bên khôi phục quan hệ, duy trì sự ổn định trong cộng đồng, góp phần bảo đảm trật tự an toàn xã hội. Trong giai đoạn từ năm 2018 đến 06 tháng đầu năm 2024, công tác hòa giải cơ sở luôn được cấp ủy và chính quyền chỉ đạo, triển khai thực hiện, đảm bảo tại các thôn, bản trên địa bàn có tổ hòa giải cơ sở. Xét về tiêu chuẩn, số lượng hòa giải viên và thành phần của tổ hòa giải cơ bản được bảo đảm đúng theo quy trình. Tỷ lệ các tổ hòa giải trên địa bàn đã hòa giải thành đạt 61,5%; các vụ hòa giải không thành chủ yếu liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất.

Về kết quả giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thông qua UBND huyện Hàm Thuận Nam được thực hiện nghiêm túc, đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các cơ quan chức năng đã chủ động phối hợp, kịp thời xử lý, giải quyết dứt điểm các vụ việc phát sinh, không để tồn đọng kéo dài, hạn chế tình trạng đơn thư vượt cấp. Hiệu quả thi hành pháp luật về đất đai ở địa phương được nâng cao.

Về kết quả giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án huyện Hàm Thuận Nam:

- Trong năm 2018: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 35 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 12 vụ, còn lại đưa ra xét xử;

- Trong năm 2019: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 42 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 10 vụ, còn lại đưa ra xét xử;

- Trong năm 2020: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 71 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 22 vụ. còn lại đưa ra xét xử;

- Trong năm 2021: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 65 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 18 vụ, còn lại đưa ra xét xử;

- Trong năm 2022: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 32 vụ; Số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 09 vụ;

- Trong năm 2023: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 57 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 21 vụ, còn lại đưa ra xét xử;

- Trong năm 2024: Số vụ việc về tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhận được là 76 vụ. Trong đó, số vụ việc hòa giải, đối thoại thành là 28 vụ, còn lại đưa ra xét xử.

2.2.2. Thực trạng giải quyết, xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận

2.2.2.1. Giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất²⁹

Nội dung vụ án: Trong đơn khởi kiện, ông Trần Minh N trình bày như sau: Vợ chồng ông Trần Minh N và bà Bùi Thị T có 01 thửa đất số 452, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.185,0m² tọa lạc tại thôn Hiệp Nhơn, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 347657 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 11/8/2006 cho hộ ông Trần Minh N, cập nhật biến động ngày 21/12/2020. Nguồn gốc diện tích đất trên là do mẹ ông Trần Minh N cho vào năm 2003.

Khoảng tháng 12/2006 vợ chồng ông N có cho vợ chồng ông Trần Cao S (là em ruột) mượn thửa đất nói trên để sử dụng trồng thanh long. Khi mượn đất, ông S có viết giấy cam kết chừng nào vợ chồng ông N cần thì ông S trả lại.

²⁹ Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (2023), *Bản án số 34/2023/DS-ST ngày 11/9/2023*.

Tháng 7/2022, vợ chồng ông N cần diện tích đất trên để sử dụng và đã yêu cầu ông S trả lại đất đã mượn. Tuy nhiên, ông S không đồng ý trả mà muốn chiếm đoạt luôn thửa đất trên nên phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được UBND xã Tân Thuận tổ chức hòa giải ngày 03/10/2022 nhưng kết quả không thành.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình vợ chồng ông Trần Minh N, bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T1 di dời 100 trụ thanh long và trả lại diện tích đất 2185,0m² thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 347657 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/8/2006 đứng tên hộ ông Trần Minh N, cập nhật biến động ngày 21/12/2020.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Ông Trần Cao S không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Minh N, bà Bùi Thị T. Diện tích đất tranh chấp này là của vợ chồng ông S được mẹ cho.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Bùi Thị T trình bày:*

Ý kiến của bà cũng như ý kiến của ông Trần Minh N đã trình bày ở trên. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ chồng bà (mẹ ông N) cho vợ chồng bà khi mẹ còn sống. Sau đó vợ chồng ông S mượn trồng thanh long và có viết giấy cam kết khi nào vợ chồng bà cần thì sẽ trả lại, đến tháng 7/2022 vợ chồng bà cần diện tích đất trên và yêu cầu vợ chồng ông S trả lại đất thì vợ chồng ông S, bà T1 không trả nên xảy ra tranh chấp. Do đó vợ chồng bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 011060 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 11/8/2006 đứng tên ông Trần Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T1 không phải gia đình bà làm và không đúng với hồ sơ như ông H – Địa chính xã Tân Thuận đã làm cho gia đình bà và ông N như đã thỏa thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 011060 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 11/8/2006 đứng tên ông Trần

Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T1 cấp cho gia đình bà là do ông Trần Minh N tự đi làm bà và ông S không biết. Bà cũng không biết sổ đỏ này ông N đưa cho chồng bà (ông S) khi nào. Đến năm 2011 bà biết được là do ông S đưa cho bà, khi xem sổ thấy sai (không giống như hồ sơ hai anh em đã thỏa thuận) bà có thắc mắc với vợ chồng ông N và tổ chức họp gia đình lúc đó ông S1 (chồng bà L) có nói là vợ chồng bà cứ giữ giấy này (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 011060) vì đất nhà tự không ai bán sợ sang tên qua cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà bán đi Km30 thì sao. Khi nhận Giấy chứng nhận số AG 011060 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 11/8/2006 đứng tên ông Trần Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T1 bà thấy sai nhưng chỉ thắc mắc với vợ chồng ông N, bà T chứ không khiếu nại lên xã về việc cấp sai này và việc thỏa thuận chia đất giữa anh em ông N và ông S bà không biết, không chứng kiến.

** Người làm chứng – Bà Trần Thị Như M trình bày:*

Tôi và ông Trần Minh N cũng như với ông Trần Cao S là chị em ruột với nhau, tôi là chị ruột của ông N và ông S. Giữa chị em chúng tôi không có mâu thuẫn gì với nhau.

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của ông Trần Minh N được mẹ cho. Tôi còn nhớ ba mẹ tôi có một thửa đất chiều ngang mặt đường ĐT 712 là 26,4m và chiều dài ra đến suối (tôi không nhớ rõ là bao nhiêu mét). Năm 2003 mẹ tôi có chia cho ông Trần Quốc T4 (anh ruột của chúng tôi) diện tích đất 05m ngang mặt đường ĐT 712, chiều dài ra đến suối; đồng thời bán cho ông C 01m ngang mặt đường, chiều dài cũng ra đến suối. Sau khi được chia diện tích đất trên, ông T cũng bán luôn cho ông C và ông C cất nhà ở như hiện nay. Năm 2004 cha mẹ tôi tiếp tục bán cho vợ chồng đưa cháu (Nguyễn Xuân K, Nguyễn Thị Thu T3) diện tích đất chiều ngang mặt đường ĐT 712 là 6,2m, chiều dài ra đến suối được số tiền là 30.000.000 đồng. Số tiền nay mẹ chia đều cho các chị em gái trong nhà. Năm 2006 mẹ chúng tôi tiếp tục chia cho ông Trần Cao S diện tích đất chiều ngang mặt đường ĐT 712 là 05m, chiều dài ra đến suối tiếp giáp với đất của ông C; chia cho ông Trần Minh N cũng

05m chiều ngang mặt đường ĐT 712, chiều dài cũng chạy ra đến suối tiếp giáp với đất của ông S được chia. Tôi xác nhận lúc mẹ cho đất cho anh em bà có nói chia cho anh em đều như nhau tức chiều ngang mặt đường ĐT 712 là 05m, chiều dài ra đến suối. Diện tích đất còn lại (4,2m chiều ngang, chiều dài ra đến suối) mẹ tôi cho luôn ông N việc này mấy anh chị em trong nhà đều biết và đồng ý vì ông N là người trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng bà cho đến lúc mất. Cũng trong năm 2006 ông N xây nhà ở trên diện tích 9,2m ngang mặt đường ĐT 712 chiều dài ra đến suối và ở từ đó cho đến nay.

Trong vấn đề này, tôi thấy ông Trần Cao S hoàn toàn sai trái, đất đai mẹ đã chia cho anh em trong nhà rất rõ ràng, vì do ông S tham lam nên mới xảy ra tranh chấp như vậy. Thực tế trước đây ông N đã từng cho ông S 02 miếng rẫy gần 02ha nhưng ông S vẫn không vừa ý mà còn tranh chấp luôn cả đất của anh trai đã được mẹ chia cho rõ ràng và thậm chí còn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người làm chứng bà Trần Thị L trình bày:*

Tôi thống nhất như lời trình bày của bà Trần Thị Như M đã trình bày ở trên.

** Người làm chứng bà Trần Thị Yến D trình bày:*

Tôi thống nhất như lời trình bày của bà Trần Thị Như M đã trình bày ở trên.

Tại bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Minh N. Buộc vợ chồng bị đơn ông Trần Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T phải di dời 180 trụ thanh long và trả lại diện tích đất là 1.104,1m² (thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 01, diện tích 2185,0m²) tọa lạc tại thôn Hiệp Nhơn, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận) cho vợ chồng nguyên đơn ông Trần Minh N. Vợ chồng ông Trần Cao S, bà Nguyễn Thị Bích T không được ngăn chặn, gây cản trở vợ chồng ông Trần Minh N, bà Bùi Thị T1 cải tạo, sử dụng đối với diện tích đất trên.

Trong vụ kiện trên, phía nguyên đơn cung cấp đầy đủ chứng minh thông tin mình nói là xác thực

Nhận xét:

Thứ nhất, về điều kiện tiền tố tụng liên quan đến thủ tục hòa giải tại cơ sở, ông N đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật hiện hành.

Thứ hai, về thủ tục tố tụng: Do bị đơn ông Trần Cao S có địa chỉ tại huyện Hàm Thuận Nam và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Thứ ba, về tài liệu chứng cứ, nguyên đơn cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 347657 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 11/8/2006 đứng tên hộ ông Trần Minh N thể hiện: Diện tích đất nguyên đơn ông Trần Minh N nhận chuyển nhượng từ hộ bà Phạm Thị Q gồm có 02 thửa đất: Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 01 diện tích 380m² (gồm 50,0m² đất ở nông thôn và 330,0m² đất cây hàng năm khác) và thửa đất số 452, tờ bản đồ số 01 diện tích 2185,0m² đất cây hàng năm khác và đây cũng chính là thửa đất đang tranh chấp một phần.

+ Tờ di chúc có chữ ký của bà Phạm Thị Q với nội dung: “Tôi Phạm Thị Q Nay số đất của tôi nói trên, tôi quyết định với nội dung như sau: Tôi chia cho 3 con trai tôi: 1. Tôi cho con tôi là Trần Quốc T4 5m chiều ngang và dài từ đường 712 đến giáp suối ké... 2. Tôi cho con trai tôi Trần Cao S 5m. 3. Tôi bán cho cháu tôi là Nguyễn Xuân K là 6,2m phía đất giáp ông A. 4. Tôi cho con tôi Trần Minh N là 5m. Số đất này sau khi tôi bán và chia cho các con còn lại 4,2m. Số đất 4,2m còn lại này tôi đang sử dụng. Hiện nay tôi đang sống với con trai của tôi là Trần Minh N nên tôi quyết định cho vợ chồng N là 4,2m còn lại của tôi và buộc vợ chồng N phải nuôi dưỡng cũng như lúc qua đời. Vậy tôi viết bản di chúc này trình lên chính quyền

địa phương để sau này khi tôi qua đời xin chính quyền địa phương căn cứ tờ di chúc này để giải quyết.... Người viết di chúc Q”

+ Giấy cam kết với nội dung: “Tôi Trần Cao S có sin anh Trần Minh N làm phần đất để trồng thanh long 100 trụ: Chừng nào anh cần đất thì tôi trả lại”. Ký tên S. Họ tên Trần Cao S.

Có thể thấy rằng, chứng cứ là yếu tố quan trọng, giữ vai trò mấu chốt trong cả quá trình giải quyết một vụ án nào đó. Trong trường hợp trên, chứng cứ là cơ sở để TAND huyện Hàm Thuận Nam xác định, làm rõ được các sự kiện, tình tiết, đảm bảo cho công tác giải quyết tranh chấp được hiệu quả. Ông Trần Minh N đã cung cấp giấy cam kết để chứng minh cho lời trình bày này, đồng thời những người làm chứng cũng đều xác nhận có sự việc này. Do đó, việc ông S và người liên quan trình bày diện tích đất đang tranh chấp là tài sản của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn và người liên quan cũng không đưa ra bất kì chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất tranh chấp là tài sản của mình được bà Q để lại.

Thứ tư, trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ vụ án và kết quả xác minh, TAND huyện Hàm Thuận Nam xác định rằng tài liệu, chứng cứ do ông N cung cấp là hợp pháp và có giá trị chứng minh trong quá trình giải quyết vụ kiện này. Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh N yêu cầu bị đơn ông Trần Cao S di dời 180 trụ thanh long và trả lại diện tích đất là 1.104,1m² (thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 01, diện tích 2185,0m² tọa lạc tại thôn Hiệp Nhơn, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận) cho vợ chồng nguyên đơn ông Trần Minh N là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2.2.2. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất³⁰

Nội dung vụ án: Trong đơn khởi kiện, ông Võ Tá K trình bày như sau: Nguyên ông Võ Tá K có một khoảnh đất tại khu vực Ba Sào thuộc thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân

³⁰ Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (2022), *Bản án số 42/2022/DS-PT* ngày 30/12/2022.

Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (Mặt tiền đường ĐT 712, diện tích khoảng $2.800\text{m}^2 = 70\text{m} \times 40\text{m}$).

Nguồn gốc do ông K khai phá với sự đồng ý của Ban quản trị Hợp tác xã nông nghiệp 4 xã Tân Thuận ngày 22/5/1991; mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác, cất nhà ở.

Đến năm 1994, vì hoàn cảnh khó khăn ông K có sang nhượng lại cho vợ chồng ông V, bà B trú tại thôn Hiệp Nghĩa với diện tích 1.380m^2 . Diện tích còn lại ông K tiếp tục canh tác cây ngắn ngày hàng năm, trong quá trình canh tác ông K thường xuyên đi lại.

Ông Võ Tá K có người bạn thân là ông Quách Quý Q có người con gái út là Quách Thị H có gia đình riêng nhưng không có đất cất nhà nên ông Q có xin ông K cho ít đất để bà Quách Thị H cất nhà ở, vì tình nghĩa anh em ông K đã đồng ý cho con ông Q diện tích đất vào năm 2001 cụ thể: 240m^2 (chiều ngang 6m, chiều sâu 40m), số còn lại ông K để sản xuất là 560m^2 (ngang 16m, sâu 35m) việc này có nhiều người biết và có giấy xác nhận đất của ông. Thời gian đó, vì hoàn cảnh kinh tế và nghề nghiệp khác của gia đình ông K tạm thời chưa sản xuất nông nghiệp năm 2001 nên bà Quách Thị H xin mượn để sản xuất nông nghiệp hàng năm.

Năm 2004, gia đình ông K có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bà Quách Thị H trả lại đất nhưng bà Hồng không chịu trả, từ đó đến nay ông K liên tục làm đơn gửi UBND xã Tân Thuận đề nghị giải quyết nhưng bà H nhiều lần không chấp hành giấy mời của chính quyền và có hành vi chiếm đoạt đất.

Ngày 29/5/2015 UBND xã Tân Thuận mời các bên tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó UBND xã Tân Thuận ra thông báo để ông tiếp tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

Theo đơn khởi kiện ông Võ Tá K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Quách Thị H trả cho vợ chồng ông diện tích đất là 560m^2 tọa lạc tại thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp chỉ có $465,6\text{m}^2$. Do vậy ông Võ Tá K có thay đổi yêu cầu

khởi kiện cho phù hợp với thực tế, ông K yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 465,6m² tọa lạc tại thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Thừa đất ông Võ Tá K đang tranh chấp với bà là thửa đất số 370, diện tích 1.381m². Đây là thửa đất mà ông Hồ Đình V, sinh năm 1962 và bà Lê Thị B, sinh năm 1966 cùng trú tại thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận đã tranh chấp với bà H, được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử theo thủ tục phúc thẩm ra bản án số: 70/2018/DS-PT ngày 09/5/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông Võ Tá K khai nhận rằng năm 1994, ông K chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Lê Thị B là vợ ông Hồ Đình V hơn 1.000 m² đất. Vậy theo nội dung các bên đã tố tụng trước đây đất của ông Võ Tá K còn lại bao nhiêu là vấn đề Tòa án cần phải làm rõ.

Nguồn gốc thửa đất này là do cha bà Hồng là ông Quách Quý Q khai hoang từ năm 1980. Năm 1998 cha bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số bao nhiêu bà H không nhớ). Năm 2002 cha bà H mất để lại di chúc phân chia di sản cho các thành viên trong gia đình. Bản di chúc này được ông H trưởng thôn ký làm chứng. Sau đó bà H cầm bản di chúc này đưa cho ông Năm L là chủ tịch xã Tân Thuận để làm thủ tục đất đai. Trên cơ sở đó, giấy tờ đất được sang tên cho mẹ kế thứ hai của bà H là bà Đỗ Thị Hồng N là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803956 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 13/6/2002. Sau đó tách thửa sang tên cho bà H là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803937 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 07/8/2002.

Thửa đất số 370 có hình tam giác cân, hai cạnh bên đều dính mốc lộ giới gần hết thửa đất nên không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha bà H (ông Q) toàn bộ diện tích đất thực tế mà gia đình bà H đã canh tác được.

Năm 2000 cha bà H cho ông Hồ Đình V làm nhà ở tạm trên đất do có mâu thuẫn với vợ là bà Lê Thị B. Ông V một mình ở trên đất này, ông V có trồng 01 cây

ôi, cây chùm ruột và cây ổi quanh chòi. Vì đất đai lúc đó không giá trị như bây giờ nên gia đình bà H cứ để ông V ở cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2017.

Bản án sơ thẩm và phúc thẩm đều căn cứ vào Công văn số: 1253/UBND-TNMT ngày 14/6/2016 là công văn mang tính chất tham khảo để ra quyết định bác yêu cầu của bà. Việc ông K và ông V làm giấy tay sang nhượng tại thời điểm này để xác nhận quan hệ mua bán đất từ năm 1994 là không hợp pháp, việc ông K đưa ra đơn xin đất cất nhà ở vào năm 1994 không chứng minh được quá trình canh tác và khai thác đất của ông K. Ông K cũng không có tranh chấp đất đai với bà H, chỉ sau khi Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà thì ông K mới bắt đầu tranh chấp với bà.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Quách Thị H – Ông Nguyễn Xuân L1: đồng ý và giữ nguyên ý kiến của bà H.*

Những người liên quan còn lại như: Bà Trần Thị T, Bà Đỗ Thị Hồng N (mẹ kế của bà H) đều khai rằng việc bà Quách Thị H tranh chấp diện tích đất còn lại của ông K là hoàn toàn không đúng và thống nhất với ý kiến của ông K.

Người làm chứng - ông Lê Đình D (chủ nhiệm Hợp tác xã 4 Tân Thuận giai đoạn 1984-1991) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trước đây là của Hợp tác xã sau đó do đất xấu bỏ hoang nên ông Quách Quý Q và ông Võ Tá K xin phục hóa khai hoang để ở và trồng bắp, đậu. Năm 1990 vợ chồng ông Q khi đó là bưu tá của xã Tân Thuận có xin xã (tôi nghe nói chứ không có giấy tờ) lên cất 01 cái chòi để ở. Sau đó năm 1991, ông Võ Tá K có lên khai hoang phục hóa khu đất này (tôi có nghe ông Khải nói ông đã có đơn xin Hợp tác xã 4 Tân Thuận và UBND xã) diện tích bao nhiêu tôi không rõ nhưng vị trí đất của ông K giáp đất của ông Q và kéo dài đến “mũi tàu”. Sau này ông K bán một phần đất (phía “mũi tàu” cho ông Lê Văn N (bố của bà Lê Thị B vợ của ông Hồ Đình V).

Người làm chứng – Ông Vũ Nhật T trình bày: Theo ông T được biết đất ông K giáp với đất của ông Q và kéo dài đến “mũi tàu” sau đó ông K bán cho ông Vương, bà B một phần. Thời điểm bán đất cho ông V, bà Bảo lúc đó bà Quách Thị H chưa về

ở khu vực này. Ông cũng nghe nói khi bà H về có nhu cầu cất nhà ở nên ông Q có cho đất để chị H cất nhà còn ông K cho bao nhiêu mét thì ông T không biết.

** Người làm chứng – Ông Trương Hồng S trình bày:*

Ông Trương Hồng S là hàng xóm với gia đình ông Quách Quý Q. Khoảng năm 2000 – 2001 (ông S không nhớ chính xác) lúc đó bà Quách Thị H về che một cái chòi bên hông nhà ông Q để ở riêng nhưng do bà H ở với cha không được nên ông Q có nói cho bà H 04m đất, lúc đó ông K có đến chơi, ông Q gợi ý và ông K cho thêm 06m đất của ông K để đủ 10m cho bà H cất nhà cho rộng rãi chăn nuôi. Ông Trương Hồng S là người trực tiếp đi đo đất để cất đất cho bà Hồng nên ông biết rõ việc này.

** Người làm chứng – Ông Hồ Đình V, bà Lê Thị B trình bày:* Ông V bà B đều xác nhận nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Võ Tá K khai hoang, phục hóa có được và bán cho ông bà một phần diện tích.

Tại bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-PT ngày 30/12/2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tá K. Công nhận cho ông Võ Tá K được quyền sử dụng diện tích đất 465,6m² tọa lạc tại thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Nhận xét:

Thứ nhất, về điều kiện tiền tố tụng liên quan đến thủ tục hòa giải tại cơ sở, ông K đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật hiện hành.

Thứ hai, về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Quách Thị H có địa chỉ tại huyện Hàm Thuận Nam và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là TAND huyện Hàm Thuận Nam theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Thứ ba, về tài liệu chứng cứ, nguyên đơn cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ gồm:

+ Đơn xin đất cát nhà ghi ngày 22/05/1991 có xác nhận của ông Vũ Văn C - Phó chủ nhiệm Hợp tác xã 4 Tân Thuận ngày 23/05/1991.

+ Giấy sang nhượng công khai phá đất ghi ngày 10/6/1994 giữa ông Võ Tá K và bà Lê Thị B.

+ Giấy đề nghị xác nhận đất ghi ngày 06/4/2010 của ông Võ Tá K có xác nhận của người làm chứng Trương Hồng S, Hồ Đình V, Đỗ Thị Hồng N, Lê Đình D, Lê Thị B và ông Trần Ngọc M với nội dung: “...Tôi tên Võ Tá K có đất ở tại khu 3 sào thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Đông giáp đường 712; Tây giáp đất anh G ở thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận; Bắc giáp đất anh V thôn Hiệp Nghĩa; Nam giáp đất anh Quách Quý Q thôn Hiệp Nghĩa gia đình tôi khai phá đất từ ngày 22/5/1991 đến nay. Vậy tôi làm đơn này đề nghị bà con những người biết thực tế xác nhận để chuyển địa phương chính quyền cấp Giấy quyền sử dụng đất cho gia đình tôi...”

+ Phiếu nhận hồ sơ hành chính do Bộ phận tiếp nhận và giao trả hồ sơ – UBND xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam lập ngày 23/7/2010 về việc tiếp nhận đơn xin giải quyết của ông Võ Tá K “về việc đất canh tác bị lấn chiếm”.

+ Biên bản hòa giải của tổ hòa giải thôn Hiệp Nghĩa ngày 30/6/2015 về việc hòa giải tranh chấp đất giữa ông Võ Tá Khải và bà Quách Thị Hồng với nội dung: “... Bà Quách Thị H cố ý văng mặt, Chi bộ thôn đọc lại đơn khiếu nại của ông Võ Tá K. Chứng của HTX, đương sự làm chứng cũng như UBND xã chứng thực sự việc. Các nhân chứng: Ông Lê Đình D, Hồ Đình V và ông Trương Hùng S đều xác nhận sự thật như ông K đã trình bày. Chúng tôi đã chứng kiến đo đạc đất và thời điểm cho bà Quách Thị H đất ở là 6m đất mặt đường 712. Toàn ban hòa giải thôn đã xác nhận ông Kh đã khai phá đất và canh tác trên diện tích theo đơn trình bày của ông K hiện bà H đang lấn chiếm canh tác. Đề nghị cấp trên giải quyết”.

Tất cả các chứng cứ nêu ở trên cho thấy đây là một chuỗi hành vi thể hiện ông Võ Tá K là người trực tiếp xin chính quyền địa phương khai hoang, phục hóa diện tích đất tại khu vực 3 sào (trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp) và sau đó

bán một phần diện tích cho vợ chồng ông Hồ Đình V, bà Lê Thị B là có thật. Điều này khẳng định rõ nguyên đơn là người trực tiếp khai hoang phục hóa, tác động sử dụng đất tranh chấp từ trước cho đến khi xảy ra tranh chấp. Hơn nữa, lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa cũng như những lời khai đã được Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án (đối với những người làm chứng vắng mặt) đều xác định nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do ông Võ Tá K khai hoang, phục hóa và sử dụng từ năm 1991 sau khi xin và được HTX 4 Tân Thuận cho phép phù hợp với lời trình bày và chứng cứ ông K cung cấp. Đồng thời phù hợp với các văn bản của cơ quan nhà nước về quản lý đất đai tại địa phương. Tóm lại, việc nguyên đơn là ông Võ Tá K khởi kiện yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đối với diện tích đất 465,6m² tọa lạc tại thôn Hiệp Nghĩa, xã Tân Thuận, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận theo Mảnh chính lý thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam xác lập ngày 17/8/2020 là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

2.2.3. Đánh giá kết quả thực thi pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận

2.2.3.1. Một số kết quả đạt được trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận

a. Về thủ tục hòa giải

Sau quá trình nỗ lực phấn đấu của các cấp các ngành trên địa bàn huyện Hàm Thuận Nam trong các lĩnh vực tư pháp nói chung và hoạt động hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng đã gặt hái được những thành tựu nhất định. Cụ thể:

- Thời gian qua, công tác hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện đã nhận được sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của chính quyền địa phương. Khi phát sinh đơn yêu cầu từ các bên đương sự, cán bộ chuyên môn được giao nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ có tinh thần chủ động, tích cực trong việc thu thập thông tin, làm rõ bản chất và nguyên nhân sâu xa dẫn đến tranh chấp. Việc tiếp cận với các bên liên quan được thực hiện một cách linh hoạt, đồng thời quá trình xác minh tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng được tiến hành một cách khách quan, kết hợp với việc

đối chiếu, rà soát hồ sơ địa chính đang được lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp hồ sơ thiếu tính rõ ràng, chưa đầy đủ hoặc cơ sở pháp lý, chứng cứ chưa bảo đảm tính cụ thể, cán bộ tiếp nhận thường chủ động tham mưu, xin ý kiến chỉ đạo từ cấp có thẩm quyền nhằm xác định rõ định hướng xử lý và quan điểm giải quyết phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Bất kể tranh chấp có tính chất đơn giản hay phức tạp, giá trị nhỏ hay lớn, khi nhận được đơn yêu cầu, cơ quan có thẩm quyền đều chỉ đạo kịp thời để đảm bảo việc giải quyết được thực hiện theo đúng quy trình pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm, tính minh bạch, công tâm, khắc phục được tình trạng hình thức, chiếu lệ.

- Chất lượng nguồn nhân lực trực tiếp tham gia công tác hòa giải, bao gồm cán bộ chuyên môn và các thành viên Hội đồng hòa giải ở cơ sở, ngày càng được củng cố và nâng cao cả về trình độ chuyên môn lẫn kỹ năng nghiệp vụ. Việc nâng cao chất lượng đội ngũ hòa giải viên đã góp phần củng cố niềm tin của người dân vào hiệu quả hoạt động hòa giải, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để kết quả hòa giải đạt được tỷ lệ thành công ngày càng cao, đáp ứng mục tiêu giải quyết tranh chấp một cách ôn hòa, tiết kiệm thời gian và chi phí cho các bên. Đặc biệt, sự có mặt của những thành viên là đại diện cho quyền lợi thiết thực và gần gũi với các bên tranh chấp là yếu tố quan trọng góp phần nâng cao chất lượng của hoạt động hòa giải.

- Xét về quy trình, thủ tục và nội dung của hoạt động hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất cũng được đánh giá cao. Từ khâu tiếp nhận đơn, thành lập hội đồng đến khâu quán triệt các nhiệm vụ của những người đóng vai trò trung gian hòa giải. Đặc biệt, cơ chế hòa giải dựa trên tinh thần không áp đặt và tuyệt đối tôn trọng quyền tự do ý chí, tự thỏa thuận và tự định đoạt của các bên đương sự được đảm bảo.

Những ưu điểm nêu trên đem lại một số thành công nhất định trong công tác hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa phương. Theo đó, tỷ lệ các vụ việc hòa giải thành mà các bên đương sự tự nguyện thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận có sự chuyển biến tích cực hơn so với trước. Việc các bên chủ động thi hành kết quả hòa giải thể hiện mức độ đồng thuận cao, cũng như hiệu lực thực tiễn của biện pháp hòa

giải trong giải quyết tranh chấp, góp phần giảm tải cho hoạt động tố tụng và bảo đảm ổn định trật tự xã hội tại địa bàn huyện.

b. Về thẩm quyền giải quyết

- Về cơ bản, đường lối giải quyết các vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuân thủ tương đối tốt. Chất lượng công tác giải quyết tranh chấp ngày càng hoàn thiện, phản ánh sự tiến bộ trong năng lực áp dụng pháp luật và tổ chức thực thi pháp luật, góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự trong nội bộ nhân dân.

- Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai được bảo vệ. Hiệu lực quản lý của Nhà nước được nâng cao. Hơn nữa, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể được Nhà nước giao đất được đảm bảo.

- Nhìn chung, TAND tại địa bàn đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS, nhận thức rõ tính đặc thù và kiên trì hòa giải trong việc giải quyết các vụ tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần lớn các bản án, quyết định của Tòa án các cấp xét xử các loại tranh chấp quyền sử dụng đất có căn cứ pháp luật, phù hợp với hoàn cảnh lịch sử, được nhân dân đồng tình, dư luận xã hội ủng hộ và bảo đảm hiệu lực thi hành.

2.2.3.2. Những tồn tại, hạn chế trong quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

a. Về thủ tục hòa giải

Thực tế cho thấy rằng, hòa giải cơ sở đối với tranh chấp quyền sử dụng đất diễn ra khá phổ biến tại địa bàn huyện. Để giải quyết tranh chấp này phải áp dụng rất nhiều quy định pháp luật. Mặc dù theo quy định hiện hành, tranh chấp quyền sử dụng đất bắt buộc phải được hòa giải tại UBND cấp xã trước khi đương sự khởi kiện ra Tòa án. Tuy nhiên, sau khi tổ hòa giải tiến hành hòa giải nhưng không được một số đương sự đồng tình. Nguyên nhân chủ yếu bắt nguồn từ việc họ cho rằng quy trình này không phù hợp vì hiệu quả mang lại thấp. Theo điều tra của Nhóm nghiên cứu Đề tài độc lập cấp nhà nước ĐTDL/2011 về “Thể chế hòa giải ở Việt Nam, những

vấn đề lịch sử và đương đại”, khi được hỏi về tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn, thì 91,9% số người được hỏi cho rằng một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí với việc hòa giải là điều đương nhiên, chỉ có 4,8% cho là phù hợp, còn 3.3% không có ý kiến về vấn đề này³¹.

Việc quản lý Nhà nước về công tác hòa giải ở cơ sở phụ thuộc nhiều vào các chủ thể quản lý và tham gia quản lý như UBND xã, phường, thị trấn; Mặt trận Tổ quốc... Thực tế nhiều hòa giải viên đồng thời là trưởng thôn, bí thư chi bộ... Việc kiêm nhiệm này dẫn đến tâm lý người dân có xu hướng quan niệm đồng nhất hòa giải viên với các chức danh quản lý hành chính tại địa phương. Hệ quả làm cho tính chất xã hội của hoạt động hòa giải cơ sở phần nào mờ nhạt hơn so với tính hành chính.

b. Về thẩm quyền giải quyết

Thứ nhất, xét về năng lực giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và công tác phối kết hợp giữa các ban ngành đoàn thể trên thực tế vẫn chưa được thống nhất và chặt chẽ³². Công tác tiếp công dân và tiếp nhận, xử lý đơn thư khiếu nại, tố cáo trong một số trường hợp chưa được thực hiện đầy đủ, thiếu hướng dẫn cụ thể cho người dân, dẫn đến tình trạng đương sự gửi đơn tràn lan đến nhiều cơ quan với cùng một nội dung, gây lãng phí nguồn lực và kéo dài thời gian giải quyết. Vẫn còn tồn tại thực trạng khi phát sinh tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến quyền sử dụng đất, việc chỉ đạo, tổ chức giải quyết còn thiếu kịp thời, một số nơi còn biểu hiện né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất cũng như làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thứ hai, hạn chế trong công tác tiếp nhận, thụ lý đơn và đánh giá chứng cứ trong quá trình giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của UBND cấp huyện. Theo quy định, đương sự có thể nộp đơn tranh chấp đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân

³¹ Nguyễn Văn Hoàng (2017), *Pháp luật hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn huyện Chương Mỹ, Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội, tr.32.

³² Lại Nguyệt Ánh (2017), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.30.

cấp huyện thông qua bộ phận tiếp nhận và trả kết quả – phòng tiếp công dân (bộ phận một cửa) để xem xét, tiếp nhận và xử lý. Tuy nhiên, trong quá trình tiếp nhận và chuyển giao hồ sơ giữa các bộ phận chức năng, một số đơn vị chưa thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục. Trên thực tế vẫn ghi nhận hiện tượng không lập giấy biên nhận đối với đơn và tài liệu kèm theo của đương sự; không ban hành văn bản thông báo về việc thụ lý hoặc không thụ lý đơn tranh chấp; hồ sơ chuyển giao giữa các cơ quan không lập danh mục tài liệu hoặc không đánh số bút lục theo quy định. Những hạn chế này dẫn đến tình trạng hồ sơ bị thất lạc, thông tin không đầy đủ, làm kéo dài thời gian giải quyết, ảnh hưởng tiêu cực đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Thứ ba, nguyên nhân bắt nguồn từ mặt tổ chức triển khai thi hành. Trong quá trình tổ chức triển khai thi hành có những bất cập, vướng mắc về cơ chế phối hợp. Chẳng hạn như việc phối hợp giữa UBND và TAND thiếu tính chặt chẽ trong quá trình xác minh, thu thập chứng cứ.

TÓM TẮT CHƯƠNG 2

Ở chương 2, tác giả tiến hành phân tích toàn diện thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời đánh giá khách quan quá trình áp dụng các quy định pháp luật vào thực tiễn tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận.

Luật Đất đai năm 2024 có những đổi mới quan trọng về quy định thủ tục hòa giải trong giải quyết tranh chấp so với các quy định của pháp luật đất đai ở các giai đoạn trước. Đặc biệt, pháp luật đất đai hiện hành lần đầu tiên ghi nhận cơ chế khuyến khích các bên tranh chấp tiến hành hòa giải tại TAND. Quá trình kế thừa, hoàn thiện và phát triển pháp luật điều chỉnh việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng đang ngày càng được chú trọng về nội dung lẫn hình thức. Từ đó góp phần tạo lập hành lang pháp lý tương đối rõ ràng, là cơ sở để các chủ thể có liên quan bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình một cách hiệu quả. Đồng thời, đó cũng là nền tảng cơ bản giúp cơ quan có thẩm quyền thực thi pháp luật linh hoạt, phù hợp với tình hình tại địa phương.

Hệ thống pháp luật đất đai là một phạm trù bao gồm rất nhiều văn bản quy pháp luật và liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau. Mặc dù, hệ thống pháp luật đất đai thường xuyên được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng với sự phát triển vượt bậc của đất nước, nhưng khi vận dụng vào thực tiễn thì những quy định này còn nhiều mâu thuẫn. Rõ ràng có thể thấy rằng pháp luật chưa có sự thống nhất giữa Luật, Nghị định, Pháp lệnh về đất đai. Hoặc thậm chí có những mâu thuẫn với các văn bản pháp luật của các ngành liên quan.

Mỗi cơ chế giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đều có ưu và nhược điểm riêng, tuy nhiên trong thực tiễn vẫn còn tồn tại những điểm “chồng lấn” giữa các cơ chế giải quyết tranh chấp nói trên. Dù là cơ chế nào thì đều cần được khắc phục những bất cập, giải quyết trên cơ sở công bằng, hiệu quả và đặc biệt là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia trong tranh chấp.

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC CƠ CHẾ HÒA GIẢI, HÀNH CHÍNH VÀ TƯ PHÁP TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai trên địa bàn huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận

- Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là yêu cầu cần thiết nhằm thể chế hóa đầy đủ các định hướng, quan điểm chỉ đạo của Đảng trong lĩnh vực quản lý đất đai.

- Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất cần chú trọng vai trò của hoạt động hòa giải trong việc phòng ngừa, hạn chế tranh chấp kéo dài và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

- Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất phải bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ giữa các quy định của Luật Đất đai hiện hành, giữa Luật Đất đai với các luật khác có liên quan.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai

3.2.1. Giải pháp về xây dựng pháp luật

Tổng thể hệ thống pháp luật đất đai hiện hành vẫn bộc lộ những hạn chế nhất định về tính đồng bộ và thống nhất cao. Mặc dù Luật Đất đai nhiều lần được sửa đổi, bổ sung nhằm thích ứng với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và quản lý Nhà nước về đất đai, nhưng quá trình này chưa thực sự bảo đảm sự ổn định cần thiết của hệ thống pháp luật.

Thực tế cho thấy, văn bản quy phạm pháp luật là căn cứ pháp lý quan trọng, là nền tảng cho việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do Luật Đất đai có mối liên hệ chặt chẽ với nhiều đạo luật khác như Bộ luật Dân sự, Luật Tổ tụng hành chính... nên việc xây dựng hệ thống văn bản pháp luật đất đai cần đặt trong tổng thể hệ thống pháp luật quốc gia, đảm bảo tính hợp lý, khả thi, đồng bộ và tránh tình trạng mâu thuẫn chồng chéo giữa luật này với các luật khác có liên quan.

3.2.2. Giải pháp về hướng dẫn thi hành pháp luật

Quyền sử dụng đất là một quyền tài sản gắn liền với đời sống của mỗi cá nhân, hộ gia đình và tổ chức, các quan hệ pháp luật về quyền sử dụng đất được xác lập tại những thời điểm khác nhau, dưới sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật tương ứng tại thời kỳ đó. Tuy nhiên, khi pháp luật đất đai có sự thay đổi, việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành không kịp thời hoặc thiếu đồng bộ sẽ dẫn đến sự lúng túng trong cách hiểu và áp dụng pháp luật, gây ra tình trạng vận dụng không thống nhất giữa các chủ thể cũng như các cơ quan có thẩm quyền khi thực thi Luật mới.

Do vậy, cần xem xét hoàn thiện và nâng cao hiệu quả hướng dẫn và giải thích pháp luật. Việc xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành là nhiệm vụ hàng đầu trong kế hoạch thực hiện Luật Đất đai (sửa đổi). Quá trình rà soát, chủ động đề xuất một số nghị định được giao trong phạm vi quản lý, cũng như các thông tư hướng dẫn chi tiết phải được ban hành trước thời điểm có hiệu lực của các điều khoản có trong Luật. Điều này nhằm bảo đảm cơ sở pháp lý cho công tác tổ chức triển khai, tập huấn, tuyên truyền, kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện. Bởi lẽ, nội dung của các quy phạm pháp luật không phải lúc nào cũng rõ ràng, dễ hiểu và hoàn toàn sát với tình huống phát sinh tranh chấp trong cuộc sống.

3.2.3. Giải pháp về thành lập Hội đồng và xây dựng cơ chế phối hợp

Tiếp tục xây dựng và đổi mới cơ chế giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực tranh chấp đất đai cần có giải pháp đồng bộ, kịp thời và đặt trong tổng thể mối quan hệ phụ thuộc tác động lẫn nhau như tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, đổi mới tư duy nhận thức về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của các cơ quan

hành chính và TAND. Xuất phát từ góc nhìn thực tiễn, những khó khăn vướng mắc liên quan đến sự phối hợp giữa Tòa án và các cơ quan chuyên môn quản lý đất đai vẫn còn nhiều. Trong một số vụ án, mặc dù Tòa án đã ban hành văn bản yêu cầu và văn bản đôn đốc nhiều lần nhưng cơ quan chuyên môn không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cung cấp chậm, cung cấp không đầy đủ, không đúng yêu cầu. Theo đó, cần tăng cường phối hợp giữa các cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền với các cấp TAND. Đây là việc làm hết sức thiết thực đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp chính xác, nhanh chóng, tạo niềm tin của nhân dân đối với cơ quan Nhà nước.

Cần thiết bổ sung quy định thành lập hội đồng phối hợp xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, trong đó bao gồm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ở cấp tỉnh. Cơ chế này sẽ giúp phân định rõ cơ quan có trách nhiệm giải quyết tranh chấp, qua đó bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm và tránh tình trạng đùn đẩy giữa TAND và cơ quan hành chính nhà nước vốn đều được quy định có thẩm quyền giải quyết trong một số trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất.

UBND cấp xã có trách nhiệm thiết lập cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa tổ hòa giải ở cơ sở, công chức địa chính và các bộ phận chuyên môn có liên quan nhằm kịp thời phát hiện, theo dõi và xử lý các mâu thuẫn, tranh chấp về quyền sử dụng đất ngay từ khi phát sinh. Trường hợp hòa giải không thành, UBND cấp xã có nghĩa vụ hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ, thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để người dân đề nghị UBND cấp có thẩm quyền hoặc Tòa án giải quyết. Đồng thời, UBND cấp xã phải cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin liên quan đến nguồn gốc thửa đất, quá trình quản lý, sử dụng đất và tình trạng pháp lý của thửa đất có tranh chấp để tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan có thẩm quyền trong việc xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật đất đai.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai

Nhằm bảo đảm hiệu quả thi hành pháp luật đất đai trong công tác giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, cần triển khai đồng bộ một số giải pháp mang tính chất nâng cao, tập trung vào hoàn thiện thể chế pháp luật như:

- Quán triệt sâu sắc quan điểm, chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai. Đây không phải chỉ là trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà còn đòi hỏi sự phối hợp đồng bộ của cả hệ thống chính trị trong công tác tuyên truyền và hòa giải. Đồng thời, cần phát huy vai trò của các thiết chế tự quản tại cộng đồng dân cư, nhằm tăng cường tính chủ động, tự giác và đồng thuận trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, góp phần bảo đảm trật tự, ổn định tại cơ sở.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thi hành pháp luật đất đai tại địa phương, đặc biệt là đối với các vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất kéo dài, có dấu hiệu vi phạm pháp luật.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, nhất là các quy định liên quan đến quyền, nghĩa vụ và trình tự giải quyết tranh chấp. Đặc biệt, khuyến khích người dân sử dụng các hình thức giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngoài tố tụng như tự hòa giải, thương lượng, hạn chế khiếu kiện kéo dài.

- Xử lý nghiêm minh các hành vi tiêu cực, nhũng nhiễu, gây khó khăn cho người dân trong quá trình giải quyết tranh chấp.

TÓM TẮT CHƯƠNG 3

Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất được đánh giá là một trong những lĩnh vực phức tạp, tiềm ẩn nhiều khó khăn trong thực tiễn áp dụng pháp luật hiện nay. Tranh chấp quyền sử dụng đất luôn đi đôi với quá trình sử dụng đất của các chủ thể nên không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến Nhà nước. Bởi lẽ, trước hết khi xảy ra tranh chấp, một bên không thực hiện được những quyền của mình, từ đó ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Tranh chấp quyền sử dụng đất xảy ra sẽ tác động không nhỏ đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho pháp luật đất đai cũng như những chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

Việc nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nói riêng, bên cạnh những kết quả tích cực vẫn còn tồn tại một số nội dung chưa được hoàn thiện, cùng với đó là những hạn chế và bất cập cần được tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi và bổ sung. Thực hiện chính sách hướng tới mục tiêu tổng quát về kiến thiết một hệ thống chính sách pháp luật đồng bộ, nhất quán, đề án đã đưa ra một số định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp có hiệu quả.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường nước ta có nhiều chuyển biến, tình hình chính trị, văn hóa, xã hội có nhiều thay đổi trong khi đất đai là loại tài sản có giá trị cao. Tình hình tranh chấp đất đai ngày nay là vấn đề bức bách không những được Đảng và Nhà nước mà còn được toàn xã hội quan tâm. Mỗi tranh chấp đất đai phát sinh đều bắt nguồn từ những nguyên nhân nhất định, bao gồm cả yếu tố chủ quan và khách quan, mang tính lâu dài hoặc tạm thời, đòi hỏi phải được xem xét một cách toàn diện và xử lý kịp thời. Trong thời gian qua, các tranh chấp quyền sử dụng đất diễn ra với tần suất ngày càng gia tăng, có tính chất, mức độ ngày càng tinh vi và phức tạp. Ở khía cạnh khác, các tranh chấp không đơn thuần chỉ biểu hiện ở phạm vi bất đồng về những lợi ích cá nhân mà vượt hơn cả là sự đan xen, bất đồng lợi ích giữa cá nhân, nhà nước và thậm chí là lợi ích của một nhóm người. Dù quy định pháp luật về đất đai đã đi vào đời sống từ lâu nhưng vẫn còn gây nhiều tranh cãi.

Thông qua việc đi sâu vào nghiên cứu các nội dung trọng tâm về lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, lấy bối cảnh cụ thể tại huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra những giải pháp giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thích hợp, góp phần tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong điều kiện hội nhập như hiện nay là việc làm mang ý nghĩa to lớn.

Trong suốt quá trình triển khai nghiên cứu đề án, mặc dù đã nỗ lực nghiên cứu, mở rộng tầm hiểu biết và thu thập tài liệu liên quan, tuy nhiên do nguồn dữ liệu còn hạn chế, cũng như những bất cập về năng lực chuyên môn của tác giả, đề án khó tránh khỏi những sai sót, khiếm khuyết. Các định hướng và giải pháp được đề cập trong công trình nghiên cứu này chỉ mang tính chất tổng quan và định hướng dựa trên nền tảng lý thuyết chưa có điều kiện kiểm chứng thực nghiệm để xác thực và định hình một cách chi tiết. Vì lẽ đó, tác giả thực sự kính mong nhận được những góp ý chân thành từ quý vị giảng viên, các nhà nghiên cứu, cùng những người đồng nghiệp có

chung mối quan tâm đến vấn đề nghiên cứu, với mong muốn đề án sẽ ngày càng hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Các văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Hiến pháp ngày 28 tháng 01 năm 2013*, Hà Nội;
2. Quốc hội (2015), *Luật số 92/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 về Bộ Luật Tố tụng dân sự*, Hà Nội;
3. Quốc hội (2015), *Luật số 92/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 về Bộ luật Dân sự*, Hà Nội;
4. Quốc hội (2013), *Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 về Luật Đất đai*, Hà Nội;
5. Quốc hội (2024), *Luật số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 về Luật Đất đai*, Hà Nội;
6. Quốc hội (2013), *Luật số 35/2013/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2013 về Luật Hòa giải cơ sở*, Hà Nội;
7. Chính phủ (2024), *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội;
8. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 về Hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ hai “thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự*, Hà Nội;
9. Ban Chấp hành Trung ương (2022), *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*, Hà Nội;

B. Các tài liệu tham khảo khác

I/ Sách, giáo trình, luận văn

10. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội;
11. Hoàng Phê, *Từ điển tiếng Việt*, Trung tâm từ điển học, NXB Đà Nẵng 1996;
12. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nguyễn Ngọc Hòa, NXB Công an nhân dân;
13. Nguyễn Văn Hoàng (2017), *Pháp luật hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn huyện Chương Mỹ, Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội;
14. Đỗ Duy Khoa (2014), *Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.

II/ Tài liệu khác

15. Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (2023), *Bản án số 34/2023/DS-ST*;
16. Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam (2024), *Bản án số 42/2022/DS-ST*;