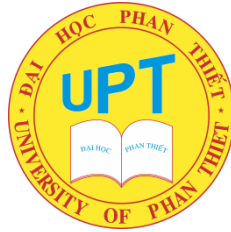


**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



NGUYỄN NHƯ MINH PHƯƠNG

**HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN GIẢI
QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN
DÂN KHU VỰC 17**

NGÀNH LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8380107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN:

- 1. PGS.TS. Đoàn Năng**
- 2. TS. Võ Trung Tín**

Lâm Đồng – 2026

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



NGUYỄN NHƯ MINH PHƯƠNG

**HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN GIẢI
QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN
DÂN KHU VỰC 17**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
LUẬT KINH TẾ**

Lâm Đồng – 2026

NHẬN XÉT CỦA HỘI ĐỒNG XÉT DUYỆT

Lâm Đồng, ngày tháng năm 2026

Hội đồng xét duyệt

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành đề án thạc sĩ với đề tài ***Hoàn thiện pháp luật về đất đai từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân khu vực 17***, tôi đã nhận được sự quan tâm, ủng hộ và giúp đỡ nhiệt tình từ thầy cô giảng viên và tập thể lớp.

Lời đầu tiên, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Tiến sĩ Võ Trung Tín và Phó giáo sư, Tiến sĩ Đoàn Năng. Các thầy là những người đã trực tiếp hướng dẫn và đưa ra những định hướng khoa học quý báu trong suốt quá trình lên ý tưởng, triển khai và hoàn thiện đề án này. Tiếp theo, tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn đến Ban Giám hiệu, Phòng Đào tạo Sau đại học cùng toàn thể quý thầy cô giáo tại Trường Đại học Phan Thiết. Đồng thời, tôi cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành đến ban lãnh đạo, các cán bộ tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng, cùng các cơ quan, đơn vị hữu quan đã nhiệt tình hỗ trợ, cung cấp số liệu và tạo điều kiện thuận lợi tiếp cận hồ sơ, tài liệu thực tiễn phục vụ cho công tác khảo sát, đánh giá của đề án.

Tôi rất mong nhận được sự quan tâm, những lời nhận xét và góp ý quý báu từ Hội đồng bảo vệ, quý thầy cô giáo cùng các chuyên gia, đồng nghiệp để công trình nghiên cứu này được hoàn thiện và có giá trị thực tiễn cao hơn.

Học viên

Nguyễn Như Minh Phương

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên là: **Nguyễn Như Minh Phương**

Học viên lớp cao học chuyên ngành: Luật Kinh tế

Cơ sở đào tạo: Trường Đại học Phan Thiết

Tôi xin cam đoan các số liệu, kết quả nghiên cứu được trình bày trong đề án là hoàn toàn trung thực, khách quan, được thu thập từ thực tiễn và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác.

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện đề án này đã được cảm ơn trong phần Lời cảm ơn. Các thông tin, tài liệu tham khảo và trích dẫn trong đề án đều được ghi rõ nguồn gốc, xuất xứ một cách minh bạch, tuân thủ đúng các quy định về sở hữu trí tuệ và liêm chính học thuật.

Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Hội đồng đánh giá đề án, Trường Đại học Phan Thiết và pháp luật về tính xác thực của lời cam đoan này.

Lâm Đồng, ngày... tháng... năm 20...

Tác giả đề án

Nguyễn Như Minh Phương

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Trong bối cảnh phát triển kinh tế – xã hội hiện nay, những tranh chấp về quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về tính chất, đặt ra yêu cầu cấp thiết phải có khung pháp lý đồng bộ và hiệu quả. Với giá trị kinh tế ngày càng cao, các tranh chấp về QSDĐ đang trở nên phổ biến và phức tạp hơn bao giờ hết, đặt ra yêu cầu cấp thiết về một khung pháp lý hoàn chỉnh. Đề án đi sâu vào phân tích thực tiễn xét xử liên quan tới tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2025. Qua nghiên cứu cho thấy, quá trình giải quyết tranh chấp vẫn đối mặt với nhiều khó khăn như: quy định pháp luật còn chồng chéo, việc xác minh nguồn gốc đất phức tạp và tỷ lệ án bị hủy, sửa vẫn còn tồn tại. Những tồn tại này không chỉ làm ảnh hưởng đến việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất mà còn đặt ra áp lực đáng kể đối với hoạt động giải quyết tranh chấp của hệ thống tư pháp địa phương. Xuất phát từ thực trạng đó, đề án tập trung đề xuất các nhóm giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai, đồng thời nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong thực tiễn giải quyết tranh chấp. Các phương án bao gồm: Hoàn thiện các quy định về thẩm quyền và trình tự giải quyết tranh chấp; nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ thẩm phán; tăng cường sự phối hợp giữa toà án và các cơ quan quản lý đất đai trong việc cung cấp chứng cứ. Việc thực thi đồng bộ các giải pháp này nhằm đảm bảo tính công bằng, nghiêm minh của pháp luật, góp phần ổn định an ninh chính trị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững tại tỉnh Lâm Đồng.

ABSTRACT

Against the backdrop of rapid socio-economic development, disputes over land use rights have intensified in both frequency and complexity, creating an urgent need for a coherent and effective legal framework to address these conflicts. With its increasing economic value, disputes over land use rights have become more prevalent and increasingly complex, thereby posing an urgent need for a comprehensive and coherent legal framework. The thesis provides an in-depth analysis of judicial practice related to land use rights disputes at the People's Court of Region 17, Lam Dong Province, from 2021 to 2025.

The research findings indicate that, despite significant improvements in the legal framework, the process of dispute resolution still faces numerous challenges. These include overlapping and inconsistent legal provisions, difficulties in verifying land origin, and the continued occurrence of judgments being annulled or amended. Such limitations not only affect the legitimate rights and interests of citizens but also place considerable pressure on the local judicial system.

On that basis, the study proposes several groups of solutions aimed at improving land law and enhancing the effectiveness of its implementation. These solutions include: refining regulations on jurisdiction and procedures for dispute resolution; improving the professional capacity of judges; and strengthening coordination between the courts and land administration authorities in providing evidence. The effective and synchronized implementation of these measures is expected to ensure fairness and strict enforcement of the law, contribute to maintaining political and social stability, and promote sustainable socio-economic development in Lam Dong Province.

MỤC LỤC

NHẬN XÉT CỦA HỘI ĐỒNG XÉT DUYỆT	1
LỜI CẢM ƠN.....	2
LỜI CAM ĐOAN.....	3
TÓM TẮT ĐỀ ÁN.....	4
ABSTRACT	5
MỤC LỤC.....	6
DANH SÁCH BẢNG BIỂU	10
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	11
PHẦN MỞ ĐẦU.....	12
1. Tính cấp thiết của đề tài	12
2. Phương pháp nghiên cứu.....	12
3. Mục tiêu nghiên cứu.....	13
4. Đối tượng nghiên cứu.....	14
5. Phạm vi nghiên cứu.....	14
6. Tình hình nghiên cứu.....	15
7. Cơ cấu đề tài	18
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN.....	19
1.1. Khái quát về quyền sử dụng đất	19
1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất	19
1.1.2. Các đặc điểm của quyền sử dụng đất.....	20
1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất	25

1.2.1. Quy định về tranh chấp quyền sử dụng đất.....	25
1.2.2. Phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất	27
1.2.3. Khái niệm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.....	31
1.3. Khái quát về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân.....	31
1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân	31
1.3.2. Quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân.....	34
1.3.2.1. Thẩm quyền giải quyết của toà án nhân dân.....	34
1.3.2.2. Các điều kiện để toà án nhân dân thụ lý vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất	36
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	43
CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 TỈNH LÂM ĐỒNG	45
2.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng.....	45
2.1.1. Tình hình thụ lý và giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng.....	45
2.1.2 Thực tiễn giải quyết tranh chấp về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	51
2.1.3 Thực tiễn giải quyết tranh chấp về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	54
2.1.4 Thực tiễn giải quyết tranh chấp từ một giao dịch vay mượn tài sản thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	57
2.1.5 Những trường hợp khác về tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	59

2.2. Đánh giá hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng.....	61
2.2.1. Mặt tích cực	61
2.2.2. Mặt hạn chế	64
2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế	66

CHƯƠNG 3: KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 TỈNH LÂM ĐỒNG

72

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

72

3.1.1. Định hướng chung về hoàn thiện pháp luật:	72
3.1.2. Tăng cường công tác hỗ trợ của Cơ quan nhà nước đối với người dân là đương sự trong các vụ việc tranh chấp về quyền sử dụng đất	75
3.1.3. Đảm bảo áp dụng pháp luật thống nhất giữa các địa phương	77

3.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân

79

3.2.1. Hoàn thiện quy định và thống nhất tiêu chí áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về công nhận giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	79
3.2.2. Hoàn thiện cơ chế xác định giá trị thiệt hại và chênh lệch giá đất khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.....	80
3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật và chính sách điều tiết thị trường bất động sản nhằm hạn chế giao dịch đón đầu.....	81
3.2.4 Về giải pháp cụ thể đối với Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng:	82

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....

87

PHẦN KẾT LUẬN.....

89

TÀI LIỆU THAM KHẢO

91

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

STT	Bảng biểu
1	Bảng 2.1 Số liệu thống kê của Toà án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng thì từ năm 2021 đến năm 2025 Toà án đã thụ lý các vụ việc dân sự và các vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất
2	Bảng 2.2 So sánh tỉ lệ hoà giải thành trên tổng số vụ việc tranh chấp quyền sử dụng tại Toà án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng từ năm 2021 đến năm 2025

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
1	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
2	TAND	Toà án nhân dân
3	QSH	Quyền sở hữu
4	GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
5	BLTTDS	Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2023, 2024, 2025)
6	BLDS	Bộ luật Dân sự năm 2015
7	LĐĐ	Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)
8	HP	Hiến pháp 2013 (sửa đổi, bổ sung 2025)
9	UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Khác với nhiều loại tài sản có thể tái tạo, đất đai là nguồn lực có hạn và không thể thay thế, do đó việc quản lý và giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với sự ổn định xã hội và phát triển bền vững. Từ thời xa xưa, đất đai không chỉ là địa bàn sinh sống và quần cư của con người mà còn là nền tảng của nông nghiệp, đóng vai trò là tư liệu sản xuất trong xã hội. Vì vậy, QSDĐ là một loại quyền tài sản có giá trị kinh tế lớn, giữ vai trò quan trọng trong đời sống xã hội và hoạt động phát triển kinh tế. Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa và giá trị đất đai ngày càng gia tăng, các tranh chấp liên quan đến QSDĐ phát sinh ngày càng phổ biến, phức tạp và chiếm tỷ lệ lớn trong tổng số các vụ án dân sự tại Tòa án.

Trong những năm gần đây, công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án đã có nhiều chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử vẫn còn phát sinh nhiều khó khăn như việc xác minh nguồn gốc đất, thu thập chứng cứ địa chính, xác định loại tranh chấp và áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các cơ quan tiến hành tố tụng. Những khó khăn này ảnh hưởng đáng kể đến quá trình giải quyết tranh chấp QSDĐ tại Tòa án, đặc biệt trong việc xác minh chứng cứ và áp dụng pháp luật thống nhất giữa các cơ quan tiến hành tố tụng. Vì vậy, tác giả thấy rằng đề án *Hoàn thiện pháp luật đất đai từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân khu vực 17* là cần thiết trong bối cảnh hiện nay. Đề tài này không chỉ góp phần làm rõ thực trạng pháp luật và những vướng mắc phát sinh từ thực tiễn xét xử, mà còn đưa ra các kiến nghị khoa học và giải pháp khả thi, góp phần hoàn thiện khuôn khổ pháp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án, từ đó bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của các bên liên quan, duy trì ổn định xã hội tại địa phương.

2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình thực hiện đề tài, tác giả đã vận dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu khoa học pháp lý nhằm bảo đảm tính toàn diện và chiều sâu của

công trình nghiên cứu. Trong đó, *phương pháp phân tích* được xác định là phương pháp trọng tâm, được sử dụng xuyên suốt để làm rõ các quy định của pháp luật Việt Nam về quyền sử dụng đất cũng như cơ chế giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án. Trên cơ sở đó, đề tài tiến hành đánh giá nội dung pháp luật hiện hành, nhận diện những bất cập trong thực tiễn áp dụng và làm rõ các vấn đề đặt ra trong hoạt động giải quyết tranh chấp.

Bên cạnh đó, *phương pháp tổng hợp* được sử dụng nhằm hệ thống hóa các vấn đề lý luận và thực tiễn đã được nghiên cứu, qua đó hình thành cái nhìn khái quát và toàn diện về thực trạng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân. Việc tổng hợp các quan điểm, quy định pháp luật và thực tiễn xét xử cũng góp phần tạo cơ sở cho việc đưa ra các nhận định và đề xuất có tính logic, thống nhất.

Đề tài đồng thời sử dụng *phương pháp thống kê* để thu thập, xử lý và phân tích các số liệu liên quan đến tình hình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong thực tiễn xét xử. Thông qua việc hệ thống hóa dữ liệu, nghiên cứu có điều kiện đánh giá khách quan những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng pháp luật.

Ngoài ra, *phương pháp nghiên cứu án điển hình* được vận dụng nhằm phân tích, bình luận các vụ việc cụ thể trong thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân. Từ việc đánh giá hướng giải quyết của Tòa án đối với từng vụ án, đề tài rút ra những nhận xét mang tính khái quát về thực tiễn áp dụng pháp luật, đồng thời làm rõ những vấn đề còn tồn tại cần tiếp tục hoàn thiện.

3. Mục tiêu nghiên cứu

3.1. Mục tiêu nghiên cứu

Thông qua việc phân tích các quy định của pháp luật hiện hành và đánh giá thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng, đề án hướng đến mục tiêu đề xuất các giải pháp có tính khả thi nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai, đồng thời nâng cao chất lượng và hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Nhằm đạt được mục đích nghiên cứu đã xác định, đề án tập trung triển khai ba nội dung trọng tâm.

Thứ nhất, nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận và các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án, qua đó xây dựng cơ sở khoa học cho việc nghiên cứu đề tài.

Thứ hai, đề án khảo sát và phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng để nhận diện những hạn chế, khó khăn còn tồn tại.

Thứ ba, trên cơ sở kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, đề án đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật và nâng cao chất lượng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.

4. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề án bao gồm hệ thống các quy định pháp luật đất đai về giải quyết tranh chấp QSDĐ tại Tòa án, đồng thời tập trung khảo sát thực tiễn áp dụng các quy định này trong quá trình giải quyết các vụ án tranh chấp QSDĐ tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

5. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của đề án được giới hạn trên các phương diện về nội dung, không gian và thời gian.

Về nội dung, nghiên cứu tập trung phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc giải quyết tranh chấp QSDĐ thuộc thẩm quyền của Tòa án, chủ yếu bao gồm tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Về không gian, đề án khảo sát thực tiễn tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng. Việc lựa chọn Tòa án này nhằm cung cấp cái nhìn sâu sắc hơn về thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ ở một địa bàn cụ thể, có những đặc thù riêng về quản lý và sử dụng đất đai.

Về thời gian, các số liệu và vụ việc được thu thập, nghiên cứu trong giai đoạn 5 năm từ 2021 đến 2025. Đây là giai đoạn có sự điều chỉnh, sửa đổi một số điểm về quy định của pháp luật có liên quan.

6. Tình hình nghiên cứu

Trong những năm gần đây, đứng trước những đòi hỏi khách quan về lý luận và thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ – một lĩnh vực luôn chiếm tỷ trọng lớn và có tính chất phức tạp trong hoạt động tư pháp – đã có nhiều công trình nghiên cứu, bài viết của các học giả, nhà nghiên cứu được thực hiện ở các cấp độ khác nhau như sau:

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ của Viện Khoa học xét xử - TAND tối cao về *Nâng cao hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp đất đai của toà án nhân dân* đã hệ thống hóa toàn diện các dạng tranh chấp đất đai trên phạm vi cả nước; đồng thời định hình các tiêu chí mang tính định hướng vĩ mô để đánh giá hiệu quả của hoạt động xét xử (như thời hạn tố tụng, tỷ lệ án bị hủy sửa, tính khả thi khi thi hành án). Do tiếp cận dưới góc độ quản lý ngành và bao quát toàn quốc, đề tài chưa thể đi sâu vào các xung đột pháp lý nội vùng mang tính giai đoạn, cũng như khuyết thiếu việc đánh giá áp lực tố tụng cục bộ tại các Tòa án cấp cơ sở trước các biến động kinh tế đặc thù của từng địa phương.

- Tác giả Tưởng Duy Lượng (2022), trong công trình *Bình luận một số vụ án tranh chấp đất đai*, đã phân tích nhiều tình huống thực tiễn trong giải quyết tranh chấp đất đai, đồng thời làm rõ cách áp dụng các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai trong hoạt động xét xử. Tuy nhiên, công trình chủ yếu nghiên cứu trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và chưa phân tích các vấn đề phát sinh trong quá trình chuyển tiếp áp dụng Luật Đất đai năm 2024. Công trình chưa kịp cập nhật xu hướng áp dụng các Án lệ mới ban hành gần đây và chưa đặt các vụ án trong kịch bản dịch chuyển sang Luật Đất đai 2024.

- Tác giả Mai Thị Tú Oanh (2013) với Luận án Tiến sĩ *Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng toà án ở nước ta* xây dựng một nền tảng lý luận khoa học, hệ thống và sâu sắc về bản chất pháp lý của tranh chấp đất đai cùng cơ chế

giải quyết bằng con đường tư pháp dưới góc độ lý luận lập pháp và cải cách tư pháp. Nghiên cứu được xây dựng trên nền tảng của Luật Đất đai 2003 và đầu giai đoạn Luật Đất đai 2013, do đó hoàn toàn khuyết thiếu cơ sở lý luận về vai trò của Án lệ trong xét xử đất đai hiện tại và sự dịch chuyển tư duy sang bảo vệ bản chất giao dịch thực tế theo Bộ luật Dân sự 2015.

- Tác giả Lê Xuân Thân (2014) với Luận án Tiến sĩ *Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của toà án nhân dân ở Việt Nam hiện nay* làm rõ quy trình, bản chất và các nhân tố (chủ quan từ năng lực Thẩm phán, khách quan từ hệ thống luật) ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động áp dụng pháp luật trong xét xử dân sự nói chung. Do nghiên cứu ở tầm khái quát hành vi áp dụng pháp luật, luận án chưa thể khu biệt vào các nghiệp vụ kỹ thuật đặc thù của án đất đai – nơi mà hoạt động áp dụng pháp luật bị chi phối nặng nề bởi hồ sơ địa chính và lịch sử quản lý đất đai địa phương phức tạp.

- Tác giả Lưu Quốc Thái (2024) với bài viết *Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện* kịp thời nhận diện, phân tích và so sánh các điểm đổi mới mang tính bước ngoặt của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013 hướng tới xu hướng minh bạch hóa thị trường; đưa ra các tiêu chí đánh giá hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai như thời hạn tố tụng, tỷ lệ án bị hủy sửa và khả năng thi hành án, chưa có điều kiện kiểm chứng các quy định mới này sẽ tương thích hay xung đột thế nào khi giải quyết các hồ sơ vụ án thực tế tồn đọng từ luồng luật cũ chuyển sang.

- Tác giả Phạm Quỳnh Như (2024) với bài viết *Thực trạng định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất trong việc giải quyết các vụ án dân sự tại Tòa án* Tác giả Phạm Quỳnh Như (2024) đã chỉ ra những khó khăn trong hoạt động định giá tài sản là QSDĐ, đặc biệt là sự chênh lệch giữa giá đất thị trường và bảng giá đất do Nhà nước ban hành. Đây là một trong những nguyên nhân làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án hoặc phát sinh khiếu nại, kháng cáo trong thực tiễn xét xử. Tuy nhiên, công trình mới dừng lại ở mức gọi tên và cảnh báo thực trạng mang tính định tính mà chưa thể đề xuất được các giải pháp công nghệ hiện đại hay mô hình liên thông dữ liệu liên

ngành để giải quyết triệt để bài toán định giá này.

- Tác giả Lưu Thị Lan (2018) với công trình *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của toà án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam* (Luận văn Thạc sĩ Luật học) đã chứng minh thành công mối quan hệ nhân quả giữa đặc điểm địa lý, kinh tế - xã hội địa phương với bản chất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất đai (đặc thù đan xen giữa đất ở và đất nông nghiệp vùng duyên hải). Mô hình kinh tế đất đai duyên hải hoàn toàn khác biệt với cơ cấu sử dụng đất và giá trị kinh tế của vùng cao. Nghiên cứu năm 2018 chưa thể lường trước được các dạng tranh chấp hợp đồng phát sinh từ dòng vốn đầu tư nông nghiệp công nghệ cao và làn sóng bỏ phố về rừng diễn ra mạnh mẽ sau đó.

- Các tác giả Nguyễn Văn Cường và Trần Văn Tăng (2018) với Báo cáo tham luận *Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại toà án nhân dân – Kiến nghị và giải pháp* (Hội thảo khoa học tại Buôn Ma Thuột – Đắk Lắk) đã cô đọng xuất sắc các dạng tranh chấp mang tính lịch sử và sắc tộc đặc thù của vùng cao liên quan đến đất nông lâm trường, đất giao khoán và đất của đồng bào dân tộc thiểu số. Biên độ dữ liệu dừng lại ở năm 2018, khuyết thiếu toàn bộ thực tiễn tranh chấp đất đai giai đoạn 2021–2025 – thời điểm giá đất vùng cao bị đẩy lên đỉnh điểm. Đồng thời, các giải pháp về hòa giải cơ sở vùng đồng bào dân tộc thiểu số nêu trong tham luận còn mang tính nguyên lý, chưa được cụ thể hóa thành một quy trình thực hành tư pháp cụ thể.

Kế thừa các thành tựu lý luận và thực tiễn từ các công trình đi trước, đề án của tôi sẽ bổ sung góc nhìn thực tiễn đối với các vấn đề chưa được nghiên cứu sâu trên bằng việc sử dụng chuỗi dữ liệu mới nhất giai đoạn 2021 – 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng. Đề án hướng tới mục tiêu làm rõ quan điểm giải quyết của Thẩm phán khi đối diện với các vướng mắc chuyển tiếp pháp luật (như việc áp dụng các Án lệ mới, Điều 129 BLDS 2015 hay Luật Đất đai 2024); đồng thời đề xuất các giải pháp kết hợp giữa ứng dụng công nghệ (hệ thống GIS, Flycam) và mô hình thực hành thực tế (cơ chế Hòa giải khéo gắn với văn hóa bản địa) góp phần khắc phục những khó khăn trong thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ tại địa phương.

7. Cơ cấu đề tài

Cơ cấu đề tài gồm các chương chính và các tiểu mục, bên cạnh phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận và quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

Chương 2: Thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng

Chương 3: Kiến nghị hoàn thiện pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN

1.1. Khái quát về quyền sử dụng đất

1.1.1. *Khái niệm quyền sử dụng đất*

Theo Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015, nội dung của quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt của chủ sở hữu. Tuy nhiên, dưới góc độ lý luận pháp lý Việt Nam, quyền sử dụng đất không đơn thuần là quyền sử dụng – một quyền năng cấu thành được tách ra từ quyền sở hữu tư nhân thông thường. Trong hệ thống pháp luật dân sự và đất đai, quyền sử dụng đất có bản chất là một quyền khác đối với tài sản (quyền đối với tài sản thuộc sở hữu của chủ thể khác). QSDĐ là quyền tài sản được hình thành từ việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Người sử dụng đất không có quyền sở hữu đối với đất đai mà được Nhà nước trao QSDĐ thông qua các hình thức như giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật. Do đó, người dân là chủ thể được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý được quy định. Việc xác định đúng bản chất pháp lý của QSDĐ có ý nghĩa quan trọng trong quá trình áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp QSDĐ tại Tòa án. Đây là cơ sở để phân biệt giữa quyền quản lý đất đai của Nhà nước và quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đồng thời, việc xác định đúng bản chất pháp lý của QSDĐ có ý nghĩa quan trọng trong việc phân biệt giữa quyền quản lý hành chính của Nhà nước và quyền tài sản của người sử dụng đất, qua đó góp phần bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất trong thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ.

Mặc dù, quyền sở hữu đất là quyền mà nhà nước không bao giờ chuyển giao cho cá nhân, tuy nhiên từ quyền sở hữu, Nhà nước tách rời quyền sử dụng và trao quyền đó cho các chủ thể trong xã hội. Căn cứ các khoản 32, 33, 34 và 35 Điều 3 Luật

Đất đai, có thể hiểu rằng khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển quyền từ chủ thể khác thì cá nhân, tổ chức sẽ có quyền khai thác giá trị sử dụng của đất, đồng thời được hưởng các lợi ích phát sinh từ phần đất đó. Quyền năng này được pháp luật ghi nhận là quyền sử dụng đất.

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam, QSDĐ được ghi nhận là một quyền tài sản¹, khác với quyền sở hữu tài sản thông thường, QSDĐ bị giới hạn bởi mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng và quy hoạch đất đai. Xuất phát từ nguyên tắc được khẳng định tại Điều 54 HP và cụ thể hóa tại Điều 12 LDDĐ, QSDĐ là quyền tài sản phát sinh từ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, được Nhà nước trao cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Như vậy, có thể hiểu: QSDĐ (chế độ sử dụng đất) là toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định việc bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất sử dụng. Ngoài ra, người dân cũng có quyền định đoạt hạn chế đối với đất. Họ có quyền chuyển nhượng, cho thuê, nhận thừa kế hoặc thế chấp QSDĐ. Đây là điểm độc đáo trong sự thay đổi chế độ quản lý đất đai tại Việt Nam sau đổi mới, khiến cho QSDĐ phát sinh tính chất hàng hoá,² là nền tảng để vận hành thị trường bất động sản trong nước.

1.1.2. Các đặc điểm của quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Tính thương mại của quyền sử dụng đất

Tính chất quan trọng nhất của QSDĐ phải kể đến đó là tính thương mại. Dưới góc độ pháp lý, theo quy định tại Điều 53 và Khoản 2 Điều 54 HP, đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, thông qua việc thực hiện nhiệm vụ quản lý và điều phối đất đai, Nhà nước tiến hành công nhận hoặc trao QSDĐ cho các cá nhân, tổ chức cho xã hội. Trong trường hợp này, QSDĐ được xem là một loại tài sản của cá nhân, tổ chức theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự. Theo quy

¹ Điều 115, Bộ luật Dân sự 2015

² Đặng Thị Phượng (2014), *Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam trong lịch sử*, Hà Nội, Đại học Quốc gia Hà Nội, <http://vci.vnu.edu.vn/upload/15022/pdf/576365307f8b9a1ec78b4570.pdf> [Truy cập ngày 01/3/2026]

định này, tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Với bản chất là một quyền tài sản, quyền sử dụng đất được pháp luật thừa nhận có thể tham gia giao dịch và được chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Theo Khoản 2 Điều 26 và Khoản 1 Điều 27 LDD, chủ thể nắm giữ QSDĐ, bên cạnh việc thu lợi hợp pháp từ các hoạt động canh tác, trồng trọt, chăn nuôi nông nghiệp, sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ, còn có thể khai thác giá trị về mặt thương mại thông qua mua bán, chuyển nhượng, góp vốn bằng QSDĐ. Có thể thấy, trong hệ thống pháp luật Việt Nam, QSDĐ được công nhận là hàng hoá thông qua các hình thức chuyển quyền khác nhau. Điều này là phù hợp với bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội chủ nghĩa mà Việt Nam theo đuổi³.

Theo quan điểm kinh tế học của C. Mác, hàng hóa được hiểu là sản phẩm do lao động tạo ra, vừa có khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng của con người, vừa mang giá trị trao đổi trong quá trình lưu thông trên thị trường. Một vật được xem là hàng hoá khi thuộc tính nội tại của nó hội đủ các điều kiện: (i) Có giá trị sử dụng, (ii) được tạo ra bởi lao động hoặc được xã hội công nhận như một quyền tài sản và (iii) có thể mua bán, trao đổi.⁴

Tính thương mại của QSDĐ cho phép hình thành thị trường BĐS sôi động tại Việt Nam. Ví dụ, theo Bộ Xây dựng (2025), báo cáo cho thấy thị trường BĐS trong Quý II năm 2025 có xu hướng tăng trưởng, tổng lượng giao dịch đạt mức 157.021 giao dịch, tăng 116,6% so với Quý I, trong đó, nổi bật là các dự án: Đồi Rồng, Đồ Sơn - Hải Phòng, dự án Sun Costa Residence,... Có thể thấy, khoản 3 Điều 184 Luật Đất đai quy định tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được thực hiện các quyền như chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

³ Phạm Văn Dũng, Trần Đức Hiệp (2022), *Giáo trình kinh tế chính trị Mác – Lênin*, Hà Nội, Đại học Quốc gia Hà Nội.

⁴ Marx, K. (1993), *Tư bản: Phê phán kinh tế chính trị* (Tập 1, bản dịch tiếng Việt), Hà Nội, Nhà xuất bản Sự Thật.

1.1.2.2. Tính phái sinh của quyền sử dụng đất

Dưới góc độ lý thuyết về quyền tài sản, một quyền tài sản phái sinh (derivative property rights) là quyền tài sản mà sự hình thành, tồn tại và chấm dứt của nó hoàn toàn phụ thuộc hoặc bắt nguồn từ một quyền gốc (primary right) đã tồn tại trước đó.⁵

Trong nhiều vụ án, tranh chấp không chỉ xoay quanh quyền sử dụng đất mà còn liên quan đến thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu chia tài sản. Sự phụ thuộc của QSDĐ được thể hiện qua các khía cạnh sau:

Thứ nhất, tính phái sinh thể hiện ở nguồn gốc xác lập quyền. QSDĐ của các chủ thể không tự nhiên phát sinh mà bắt buộc phải thông qua ý chí của chủ sở hữu (Nhà nước). Quyền này chỉ phát sinh khi Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai thông qua các quyết định hành chính như giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định, hợp pháp.

Thứ hai, vì là một quyền được tách ra và trao đi, QSDĐ không bao giờ là một quyền tuyệt đối. Nó bị bao bọc và giới hạn bởi các khung pháp lý do chủ sở hữu đặt ra. Người sử dụng đất chỉ được khai thác quyền của mình trong một ranh giới địa lý nhất định (diện tích, tọa độ) và trong một khoảng thời gian được Nhà nước cho phép (thời hạn giao đất, cho thuê đất). Hết thời hạn này, nếu không được chủ sở hữu gia hạn, QSDĐ đương nhiên chấm dứt và đất đai được hoàn trả về cho chủ sở hữu. Nhà nước, thông qua quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quyết định mục đích sử dụng của từng thửa đất. Người sử dụng QSDĐ (quyền phái sinh) bắt buộc phải tuân thủ nghiêm ngặt mục đích này (ví dụ: đất nông nghiệp không được tự ý xây nhà).

Thứ ba, tính phái sinh chi phối tính hàng hóa và năng lực tham gia giao dịch của QSDĐ. Vì quyền này bắt nguồn từ Nhà nước, nên mọi sự chuyển dịch QSDĐ giữa các chủ thể dân sự đều phải chịu sự giám sát và cần có sự chứng thực của chủ sở hữu thông qua thủ tục đăng ký đất đai (đăng ký biến động). Giao dịch QSDĐ chỉ

⁵ Goldstein, P. (1983), Derivative rights and derivative works in copyright, *Journal of the Copyright Society of the U.S.A.*, 30(3), tr. 209–252.

thực sự hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp lý đối kháng với người thứ ba khi được ghi nhận vào hồ sơ địa chính của cơ quan Nhà nước.

Kế hở pháp lý đáng chú ý nằm ở việc pháp luật hiện hành chưa xác định rõ ranh giới giữa lợi ích công cộng, mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội với quyền tài sản hợp pháp của người sử dụng đất trong hoạt động thu hồi đất. Điều này dẫn đến nguy cơ QSDĐ – dù là tài sản có giá trị đặc biệt lớn – vẫn có thể bị tác động mạnh bởi các quyết định quản lý nhà nước mà thiếu sự kiểm soát hữu hiệu. Khi người dân không cảm thấy quyền tài sản của mình được bảo đảm một cách chắc chắn, tranh chấp sẽ dễ phát sinh và kéo dài dưới dạng khiếu kiện hành chính hoặc tranh chấp dân sự liên quan đến QSDĐ.

1.1.2.3. Tính bị giới hạn về không gian và thời gian của quyền sử dụng đất

Giới hạn về không gian không chỉ dừng lại ở ranh giới theo chiều ngang mà còn giới hạn theo chiều dọc, tức là theo độ cao và chiều sâu. Mặc dù Điều 26 LDD cho phép người sử dụng đất được khai thác và thụ hưởng các thành quả từ việc khai thác đất đai, nhưng việc khai thác này không mang tính vô hạn. Ví dụ, tại một số nơi gần sân bay, người sử dụng đất phải tuân thủ quy định giới hạn về chiều cao khi xây dựng các công trình trên đất. Nghĩa vụ tuân thủ giới hạn này được quy định tại khoản 1 Điều 31 LDD, không chỉ yêu cầu người sử dụng đất tuân thủ quy định về chiều cao tối đa mà còn về chiều sâu. Các công trình xây dựng dưới lòng đất cần được thẩm định kỹ lưỡng và phê duyệt bởi cơ quan nhà nước. Đối với các tài nguyên, khoáng sản được phát hiện dưới bề mặt thửa đất, theo Điều 53 HP, thuộc sự quản lý tuyệt đối của Nhà nước.

Song song với giới hạn về không gian, tính bị giới hạn về thời gian là đặc trưng cơ bản phân biệt QSDĐ so với quyền sở hữu tài sản thông thường vốn mang tính vĩnh viễn. Về thời hạn sử dụng, quyền sử dụng đất được pháp luật phân thành hai nhóm cơ bản, bao gồm đất được sử dụng ổn định lâu dài và đất sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định. Mặc dù pháp luật ghi nhận loại đất sử dụng ổn định lâu dài tại Điều 171 LDD, thuật ngữ lâu dài ở đây không đồng nghĩa với vĩnh viễn.

Đối với những loại đất khác, nhất là đất nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và đất sử dụng cho cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, pháp luật quy định cụ thể về thời hạn sử dụng đất. Theo Luật Đất đai năm 2024, thời hạn phổ biến là 50 năm và trong một số trường hợp đặc biệt, như dự án có vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn kéo dài hoặc được thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn, thời hạn này có thể được xem xét kéo dài nhưng không vượt quá 70 năm.

1.1.2.4. Tính gắn liền với mục đích của quyền sử dụng đất

Điều 31 của Luật Đất đai quy định người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ cơ bản như sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, bảo đảm đúng ranh giới thửa đất, tuân thủ quy định về phạm vi sử dụng theo chiều sâu và chiều cao, đồng thời có trách nhiệm bảo vệ các công trình công cộng và chấp hành các quy định pháp luật có liên quan. Khi thay đổi mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo khoản 1 và 2 Điều 121 LDDĐ, đồng thời chịu trách nhiệm tài chính, như nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, và phải đăng ký biến động để cập nhật hồ sơ địa chính.

Đặc điểm gắn liền với mục đích sử dụng đất còn được thể hiện rõ hơn qua quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích tại Điều 218 Luật Đất đai – một quy định mới của Luật Đất đai năm 2024. Ví dụ, đất sử dụng cho mục đích công cộng có thể kết hợp thương mại, nhưng phải bảo vệ lợi ích công cộng, tránh tình trạng lạm dụng đất công cho mục đích tư lợi.

Khái niệm sử dụng đất ổn định theo khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai cũng cho thấy sự gắn bó chặt chẽ giữa đất đai và mục đích sử dụng. Theo quy định này, việc sử dụng đất được xem là ổn định khi người sử dụng duy trì một mục đích sử dụng chính xuyên suốt trong quá trình sử dụng đất cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xem xét, xác nhận. Điều này là cơ sở để công nhận QSDĐ đối với các trường hợp sử dụng thực tế mà chưa có giấy chứng nhận, như tại Điều 140, giúp ổn định quyền lợi cho người dân ở khu vực nông thôn hoặc vùng sâu vùng xa.

1.2. Khái quát về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất

1.2.1. Quy định về tranh chấp quyền sử dụng đất

Theo khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai, tranh chấp đất đai được hiểu là những mâu thuẫn phát sinh giữa hai hoặc nhiều chủ thể liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong các quan hệ pháp luật đất đai. Định nghĩa này mang tính khái quát cao, trong đó ba yếu tố chính được xác định là: chủ thể, khách thể và môi trường phát sinh tranh chấp. Về chủ thể tranh chấp, khác với các tranh chấp thông thường, ở đây Luật nhấn mạnh sự tham gia của hai hoặc nhiều bên, phản ánh chính xác thực tiễn phức tạp của các tranh chấp QSDĐ tại Việt Nam, nơi một thửa đất có thể liên quan đến lợi ích của nhiều chủ thể. Các chủ thể này được liệt kê tại Điều 4 LDD, bao gồm: tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư, người gốc Việt định cư ở nước ngoài⁶, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Các chủ thể tham gia vào tranh chấp QSDĐ với một mục đích cốt lõi đó là khẳng định hoặc xác lập tư cách người sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Điều đó cho thấy quan hệ tranh chấp QSDĐ chủ yếu phát sinh giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau, không bao gồm sự tham gia của chủ thể mang quyền lực nhà nước trong vai trò một bên của quan hệ tranh chấp. Do đó, tranh chấp QSDĐ có tính chất dân sự thay vì hành chính. Trong trường hợp có sự xuất hiện của cơ quan nhà nước trong tranh chấp QSDĐ, địa vị pháp lý của họ hoàn toàn ngang bằng với các chủ thể còn lại trong tranh chấp.

Về khách thể của tranh chấp, đây là hạt nhân của tranh chấp QSDĐ và cũng là hạt nhân của định nghĩa. Theo đó, tranh chấp là sự xung đột liên quan đến các quyền (ví dụ như quyền sử dụng, quyền chuyển nhượng, quyền thừa kế, v.v) và các nghĩa vụ (ví dụ như nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất, nghĩa vụ bảo vệ môi trường, nghĩa vụ tôn trọng ranh giới, v.v). Định nghĩa tại khoản 47 Điều 3 LDD bao hàm hai dạng

⁶ So với Luật Đất đai 2013, phiên bản Luật hiện hành có sự bổ sung về chủ thể sử dụng đất, theo đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài giờ đây được LDD công nhận là một trong các chủ thể sử dụng đất tại Việt Nam.

tranh chấp cơ bản trên thực tế. Dạng tranh chấp thứ nhất là tranh chấp nhằm xác định chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích đất đang có tranh chấp. Dạng tranh chấp thứ hai phát sinh trong quá trình các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai. Có thể kể đến một số trường hợp như tranh chấp đòi lại đất đã cho thuê, cho mượn hoặc cho ở nhờ; tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng lối đi chung; hay tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về môi trường phát sinh tranh chấp, định nghĩa khoanh vùng bối cảnh phát sinh tranh chấp QSDĐ là trong quan hệ đất đai. Cụm từ quan hệ đất đai ở đây bao gồm cả quan hệ hành chính (giữa cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất, ví dụ: tranh chấp về quyết định thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng) và quan hệ dân sự (giữa những người sử dụng đất với nhau). Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, theo cơ chế tổ tụng hiện hành, các tranh chấp mang tính chất mệnh lệnh - hành chính được giải quyết theo Luật Tổ tụng Hành chính hoặc Luật Khiếu nại. Trong khi đó, định nghĩa tại Khoản 47 Điều 3 khi áp dụng vào thực tiễn dân sự lại chủ yếu hướng tới các tranh chấp mang tính bình đẳng, thỏa thuận giữa các chủ thể tư. Các bên trong tranh chấp QSDĐ có sự không đồng nhất về ý chí và quan điểm trong việc xác định các quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tranh chấp, họ tham gia vào quá trình giải quyết tranh chấp là nhằm làm rõ vấn đề này.

Mặc dù định nghĩa của LDD đảm bảo được tính bao quát, nhưng chính sự rộng mở của cụm từ tranh chấp về quyền và nghĩa vụ lại tạo ra những điểm nghẽn trong thực tiễn áp dụng pháp luật tố tụng. Sự phân biệt này có ý nghĩa quan trọng bởi pháp luật tố tụng dân sự, đặc biệt là Bộ luật Tố tụng dân sự cùng các văn bản hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, điển hình là Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, yêu cầu phải xác định rõ tranh chấp về ai là người có quyền sử dụng đất với tranh chấp chỉ liên quan đến quyền sử dụng đất. Theo quy định hiện hành, chỉ đối với tranh chấp nhằm xác định chủ thể có quyền sử dụng đất mới bắt buộc phải thực hiện thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án. Đây được xem là điều kiện tiền tố tụng bắt buộc để Tòa án thụ lý vụ án. Nếu gộp

chung tất cả vào định nghĩa tại Khoản 47 Điều 3 mà không có sự giải thích luật từ phía cơ quan tư pháp, các Tòa án cấp sơ thẩm rất dễ nhầm lẫn trong việc đánh giá điều kiện khởi kiện, dẫn đến việc thụ lý sai hoặc đình chỉ giải quyết vụ án trái pháp luật.

Mặc dù vậy, Luật Đất đai hiện nay đã tiếp cận khái niệm tranh chấp đất đai theo hướng rộng hơn, bao gồm nhiều loại tranh chấp phát sinh trong quá trình sử dụng đất. Trong khi đó, pháp luật tố tụng dân sự chỉ yêu cầu hòa giải bắt buộc tại UBND cấp xã đối với tranh chấp nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng đất. Sự khác biệt này phần nào cho thấy chưa có sự đồng bộ giữa quy định của pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng trong việc xác định phạm vi tranh chấp QSDĐ.

Về mặt kỹ thuật lập pháp, đây là một khoảng trống pháp lý đáng lưu ý. Bởi lẽ, trong thực tiễn xét xử, ranh giới trên thực tế rất mong manh giữa tranh chấp về QSDĐ; tranh chấp giao dịch liên quan tới QSDĐ; tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng; tranh chấp thừa kế về QSDĐ.

Sự không thống nhất giữa LDD và hướng dẫn của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của TAND tối cao dẫn đến nguy cơ áp dụng pháp luật thiếu đồng bộ giữa các Tòa án địa phương. Có vụ việc đáng lẽ không thuộc diện hòa giải bắt buộc nhưng vẫn bị trả đơn yêu cầu hòa giải tại UBND cấp xã; ngược lại, có vụ án được Tòa án thụ lý trực tiếp nhưng sau đó lại bị hủy án do vi phạm điều kiện tiền tố tụng.

Thực tiễn cho thấy không ít đương sự phải đi lại nhiều lần giữa UBND và tòa án chỉ vì cách hiểu khác nhau về bản chất tranh chấp. Do đó, có thể thấy rằng kẽ hở ở đây không nằm ở việc thiếu quy định, mà nằm ở sự thiếu thống nhất trong kỹ thuật phân loại tranh chấp và xác định điều kiện thụ lý vụ án.

1.2.2. Phân loại tranh chấp quyền sử dụng đất

Tranh chấp quyền sử dụng đất được hiểu là những mâu thuẫn, xung đột giữa các chủ thể trong quan hệ đất đai liên quan đến việc xác định người có quyền sử dụng hợp pháp đối với một thửa đất nhất định hoặc liên quan đến các quyền, nghĩa vụ phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng và khai thác đất đai. Theo thực tiễn áp dụng pháp luật tại Việt Nam, tranh chấp QSDĐ có thể được phân loại theo nhiều tiêu chí,

trong đó loại tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng dân sự liên quan đến QSDĐ (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp...) chiếm tỷ lệ lớn và thường mang tính chất phức tạp, đòi hỏi Tòa án phải xem xét kỹ lưỡng cả về hình thức, nội dung lẫn tính hợp pháp của giao dịch có thể được phân loại cụ thể như sau:

Thứ nhất, tranh chấp về hình thức hợp đồng.

Đây là dạng tranh chấp thường gặp, phát sinh chủ yếu do các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của giao dịch dân sự. Khi giải quyết tranh chấp ở thời điểm hiện tại, văn bản chuyên ngành điều chỉnh điều kiện hình thức của hợp đồng là Luật Đất đai năm 2024. Theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 kết hợp cùng Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực (trừ các trường hợp kinh doanh bất động sản đặc thù). Thực tiễn cho thấy nhiều trường hợp các bên chỉ lập giấy tay hoặc thỏa thuận miệng, dẫn đến tranh chấp về hiệu lực hợp đồng do vi phạm điều kiện bắt buộc này.

Khi đó, bên cạnh các quy định của pháp luật đất đai, Tòa án sẽ áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về vi phạm quy định bắt buộc về hình thức để xem xét tính pháp lý của giao dịch. Mặc dù hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức có thể bị tuyên vô hiệu, nhưng pháp luật dân sự vẫn cho phép Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch (như bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán gần đủ tiền, nhận bàn giao đất và sử dụng ổn định). Quy định này có ý nghĩa thực tiễn quan trọng đối với các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay đã được các bên thực hiện trên thực tế trong thời gian dài.

Mặc dù vậy, pháp luật hiện hành vẫn chưa quy định hoặc hướng dẫn rõ ràng về căn cứ xác định trường hợp đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ trong các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất. Điều này dẫn đến sự khác nhau trong quá trình áp dụng pháp luật giữa các cơ quan xét xử. Do thiếu tiêu chí định lượng cụ thể nên việc xác định đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ hay chưa phụ thuộc rất lớn vào quan điểm

đánh giá của Thẩm phán. Thực trạng này dẫn đến việc áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các địa phương, thậm chí có trường hợp xuất hiện quan điểm giải quyết khác nhau giữa các cấp xét xử trong cùng một vụ án.

Trong bối cảnh giá đất biến động mạnh, việc chưa có hướng dẫn áp dụng thống nhất có thể làm phát sinh nhiều quan điểm khác nhau trong quá trình giải quyết tranh chấp, đặc biệt đối với các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy viết tay đã được thực hiện trên thực tế trong thời gian dài. Việc thiếu hướng dẫn thống nhất khiến nguy cơ trở nên phổ biến, làm suy giảm tính an toàn và ổn định của các giao dịch dân sự liên quan đến đất đai.

Thứ hai, tranh chấp về nội dung hợp đồng.

Tranh chấp loại này phát sinh khi nội dung hợp đồng vi phạm các điều kiện có hiệu lực theo pháp luật, chẳng hạn như: diện tích, ranh giới, mục đích sử dụng đất không đúng thực tế. Tranh chấp có thể phát sinh khi các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ thanh toán hoặc nội dung thực hiện hợp đồng, đặc biệt trong trường hợp giá trị thực tế của quyền sử dụng đất có biến động lớn so với thời điểm giao kết, vi phạm nguyên tắc công bằng; hoặc hợp đồng không bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên (Điều 117, Điều 119 BLDS; Điều 45 LDD). Ví dụ, bên chuyển nhượng cam kết đất không tranh chấp nhưng thực tế thửa đất đang có khiếu nại ranh giới hoặc đang bị kê biên thi hành án. Nội dung hợp đồng cũng có thể bị tranh chấp khi các bên bất đồng về thời hạn thanh toán, trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí hoặc nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai. Tòa án sẽ xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu toàn bộ hoặc vô hiệu một phần nếu nội dung vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội, đồng thời buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (Điều 131 BLDS). Loại tranh chấp này đòi hỏi Tòa án phải kết hợp phân tích chứng cứ tài liệu (hợp đồng, GCNQSDĐ, biên bản đo đạc...) với thực tiễn sử dụng đất tại địa phương.

Thứ ba, tranh chấp vì bị lừa dối hoặc có dấu hiệu vi phạm pháp luật.

Đây là loại tranh chấp nghiêm trọng, thường dẫn đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm ý chí tự nguyện hoặc vi phạm pháp luật. Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự có thể bị tuyên vô hiệu nếu một bên tham

gia do bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép, chẳng hạn như trường hợp cố ý che giấu thông tin liên quan đến tranh chấp QSDĐ, nguồn gốc đất hoặc tình trạng pháp lý của thửa đất. Thực tiễn xét xử tại TAND các cấp cho thấy nhiều vụ việc bên chuyển nhượng cố tình cung cấp giấy tờ giả mạo, che giấu việc đất đang bị thế chấp hoặc thuộc diện thu hồi. Ngoài ra, tranh chấp còn phát sinh khi hợp đồng vi phạm nghiêm trọng quy định của LDD, như chuyển nhượng đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết (Điều 45 LDD), chuyển nhượng đất nông nghiệp không đúng đối tượng hoặc không bảo đảm hạn mức sử dụng đất. Trong những trường hợp này, Tòa án không chỉ tuyên vô hiệu hợp đồng mà còn có thể chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền xem xét trách nhiệm hình sự nếu có dấu hiệu tội phạm (lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo Bộ luật Hình sự). Loại tranh chấp này đòi hỏi Tòa án phải thu thập chứng cứ chặt chẽ, trưng cầu giám định chữ ký, tài liệu và đánh giá ý chí thực sự của các bên.

Cuối cùng, các loại tranh chấp khác.

Ngoài ba loại trên, tranh chấp QSDĐ còn bao gồm các trường hợp phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng hoặc các quyền, nghĩa vụ khác, như: tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán (bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền hoặc không trả đủ); tranh chấp về giao nhận đất và tài sản gắn liền (nhà ở, cây trồng, công trình); tranh chấp về chấm dứt hợp đồng do vi phạm (bên một bên đơn phương chấm dứt mà không có căn cứ); hoặc tranh chấp về bồi thường thiệt hại do không thực hiện đúng hợp đồng. Những tranh chấp này thường phát sinh cùng với các mâu thuẫn về ranh giới, diện tích đất giáp ranh hoặc việc xác định chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp trong trường hợp hợp đồng đã được các bên thực hiện một phần. Tòa án sẽ áp dụng các quy định về hợp đồng dân sự (Chương XVI BLDS) và nguyên tắc giải quyết tranh chấp QSDĐ theo LDD để buộc các bên tiếp tục thực hiện, bồi thường thiệt hại hoặc chấm dứt hợp đồng tùy theo tính chất vi phạm.

Trong thực tiễn xét xử, tranh chấp QSDĐ thường phát sinh dưới nhiều dạng khác nhau như tranh chấp xác định người có QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp thừa kế QSDĐ, tranh chấp ranh giới đất và tranh chấp liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

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

Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, như Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân, trong việc vận dụng các quy định pháp luật nhằm xử lý những mâu thuẫn, bất đồng phát sinh giữa các bên trong quan hệ đất đai. Trong hệ thống lý luận Mác - Lênin, tranh chấp đất đai xuất phát từ mâu thuẫn giữa lực lượng sản xuất và quan hệ sản xuất, trong đó đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt; giải quyết tranh chấp chính là công cụ để Nhà nước điều tiết mâu thuẫn ấy, đảm bảo lợi ích giai cấp công nhân và Nhân dân lao động. Tư tưởng Hồ Chí Minh về dân chủ và pháp quyền vì dân càng nhấn mạnh rằng giải quyết tranh chấp phải xuất phát từ nguyên tắc lấy dân làm gốc, công bằng, khách quan, nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân chứ không chỉ là thủ tục hành chính hoặc tố tụng.

Trên thực tế, Nhà nước luôn là sự đề cao phương thức thương lượng và hòa giải. Hòa giải không chỉ là một thủ tục tiền tố tụng bắt buộc mà còn là sự kế thừa truyền thống văn hóa dĩ hòa vi quý, nơi luật pháp nhường bước cho sự tự thỏa hiệp và đạo lý nhân sinh. Khi các cơ chế tự do ý chí thất bại, sức mạnh của Nhà nước bắt buộc phải can thiệp thông qua thủ tục hành chính (tại UBND các cấp) và thủ tục tố tụng tư pháp (tại TAND). Lúc này, quy định về lẽ công bằng được vật chất hóa thành các chứng cứ: GCNQSDĐ, sổ mục kê, bản đồ địa chính, hay lời chứng của những người biết việc. Thẩm phán hay người ra quyết định hành chính không phán quyết dựa trên cảm tính đạo đức đơn thuần, mà phải soi chiếu các mâu thuẫn thực tại qua lăng kính của luật thực định, áp dụng các quy định về nhân quả, thời hiệu, và nguồn gốc sử dụng để đưa ra một bản án có hiệu lực bắt buộc thi hành.

1.3. Khái quát về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

Theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NĐ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quy định: *Tranh chấp về QSDĐ theo*

*quy định của PL về đất đai là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó.*⁷ Theo quy định hiện hành, chỉ đối với tranh chấp QSDĐ nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng đất thì các bên mới bắt buộc phải thực hiện thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án. Đây được xem là điều kiện để Tòa án thụ lý vụ án. Trường hợp đất đang tranh chấp không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì đương sự có thể lựa chọn yêu cầu UBND có thẩm quyền giải quyết. Đối với những tranh chấp khác có liên quan đến quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự về từng loại vụ việc.

Theo Từ điển giải thích thuật ngữ luật học, giải quyết tranh chấp đất đai là việc 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.⁸

Khi phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất, các bên cần xem xét và lựa chọn phương thức giải quyết phù hợp dựa trên nhiều yếu tố như tính chất của tranh chấp, mục đích mong muốn đạt được, quan hệ giữa các bên cũng như thời gian và chi phí phải bỏ ra trong quá trình giải quyết. Vì vậy, việc hiểu rõ đặc điểm, ưu điểm và hạn chế của từng phương thức giải quyết tranh chấp là cần thiết để các bên có thể đưa ra lựa chọn phù hợp với tình huống thực tế.

Đối với một số loại tranh chấp đất đai, hòa giải tại UBND cấp xã là điều kiện bắt buộc trước khi khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, không phải mọi tranh chấp liên quan đến đất đai đều bắt buộc phải thực hiện thủ tục này. Việc xác định đúng loại tranh chấp có ý nghĩa quan trọng trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án.

Nhìn chung, ở Việt Nam cũng như các nước khác thường có xu hướng giải quyết tranh chấp về QSDĐ bằng phương thức toà án. Ví dụ, ở Anh, phương thức toà

⁷ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất Những quy định chung của Bộ luật Tố tụng dân sự*.

⁸ Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

án là phương thức truyền thống và phổ biến nhất để giải quyết tranh chấp trong các giao dịch về đất đai.⁹

Giải quyết tranh chấp bằng Tòa án là phương thức thể hiện rõ nhất quyền lực của Nhà nước trong hoạt động giải quyết tranh chấp, bởi việc xét xử được thực hiện nhân danh Nhà nước và kết quả cuối cùng là bản án hoặc quyết định có giá trị bắt buộc đối với các bên liên quan. Khác với thương lượng hay hòa giải – vốn dựa chủ yếu vào sự tự nguyện của các bên – phán quyết của Tòa án được bảo đảm thi hành bằng cơ chế cưỡng chế thi hành án nếu đương sự không tự nguyện thực hiện. Vì vậy, trong thực tiễn, đây được xem là phương thức có hiệu quả bảo đảm thi hành cao hơn so với nhiều cơ chế giải quyết tranh chấp khác.

Đối với các tranh chấp có yếu tố nước ngoài, quá trình giải quyết tại Tòa án thường phức tạp hơn do liên quan đến vấn đề xác định thẩm quyền xét xử, lựa chọn pháp luật áp dụng cũng như việc công nhận và thi hành bản án giữa các quốc gia. Trên thực tế, bản án của Tòa án nước ngoài muốn được thi hành tại một quốc gia khác thường phải trải qua thủ tục công nhận theo quy định pháp luật của nước nơi yêu cầu thi hành. Đây cũng là lý do mà hiệu lực thực tế của bản án Tòa án thường mang tính lãnh thổ rõ rệt hơn so với một số cơ chế giải quyết tranh chấp quốc tế khác.

Từ những nội dung đã phân tích, có thể hiểu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân là hoạt động xét xử được tiến hành theo trình tự, thủ tục tố tụng do pháp luật quy định nhằm xử lý các mâu thuẫn, bất đồng phát sinh giữa các chủ thể trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Thông qua việc giải quyết tranh chấp, Tòa án không chỉ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan mà còn góp phần bảo đảm sự ổn định của trật tự pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

⁹ Điều Quỳnh Anh (2020), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

1.3.2. Quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

1.3.2.1. Thẩm quyền giải quyết của toà án nhân dân

Thẩm quyền của TAND trong tố tụng dân sự nói chung, trong việc giải quyết các tranh chấp QSDĐ nói riêng, bao gồm: thẩm quyền theo loại vụ việc, thẩm quyền theo lãnh thổ, thẩm quyền theo cấp Toà án và thẩm quyền theo sự lựa chọn của nguyên đơn.¹⁰

Thứ nhất, cơ sở pháp lý trực tiếp quy định thẩm quyền của TAND đối với tranh chấp QSDĐ được quy định như sau: *Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Toà án giải quyết.*¹¹

Có thể thấy, để Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết thì trước hết một trong các bên tranh chấp phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các loại giấy tờ hợp pháp khác được quy định tại Điều 137 Luật Đất đai, như giấy tờ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất trước ngày 01/7/2004. Bên cạnh đó, nội dung tranh chấp phải liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất.

Nguyên tắc xác định thẩm quyền đầu tiên và quan trọng nhất được dựa trên tình trạng pháp lý của thửa đất đang có tranh chấp, cụ thể là thông qua các chứng thư pháp lý do Nhà nước cấp. Khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai xác định Tòa án nhân dân là cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với các tranh chấp đất đai trong trường hợp đương sự đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sự bảo chứng pháp lý này cũng được

¹⁰ Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội (2019), *Giáo trình Luật tố tụng dân sự Việt Nam*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

¹¹ Khoản 1 Điều 236 LDDĐ

mở rộng cho các trường hợp đương sự sở hữu một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 LDD, chẳng hạn như giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, giấy tờ chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hợp pháp. Dưới góc độ khoa học pháp lý, khi thửa đất đã có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, QSDĐ của chủ thể đã được minh định rõ ràng và ranh giới không gian đã được Nhà nước công nhận. Do đó, việc giao thẩm quyền thụ lý và xét xử cho TAND theo trình tự của pháp luật tố tụng dân sự là một tất yếu khách quan, bảo đảm vụ việc được giải quyết dựa trên nguyên tắc tranh tụng công bằng và tuân thủ chặt chẽ các quy định của Bộ luật Dân sự.

Thứ hai, đây là điểm khác biệt cơ bản so với trường hợp không có giấy tờ (khoản 2 Điều 236), khi các bên đương sự được lựa chọn giữa Tòa án và UBND cấp có thẩm quyền. Quy định này kế thừa nguyên tắc của Luật Đất đai 2013 nhưng được cụ thể hóa rõ ràng hơn, loại bỏ tiêu chí tranh chấp về QSDĐ mơ hồ, chuyển sang tiêu chí có giấy tờ chứng minh QSDĐ.

Tuy nhiên, chính cơ chế lựa chọn song song này lại làm phát sinh nguy cơ chồng chéo thẩm quyền giữa cơ quan hành chính và cơ quan tư pháp. Trên thực tiễn, nhiều vụ việc xuất hiện tình trạng: một bên gửi đơn đến UBND, bên còn lại khởi kiện tại tòa án, hoặc sau khi có quyết định hành chính lại tiếp tục phát sinh tranh chấp tại Tòa án. Trong khi đó, đội ngũ cán bộ địa chính tại địa phương nhiều khi lại nắm rõ lịch sử sử dụng đất hơn cơ quan xét xử. Ngược lại, Tòa án có ưu thế về kỹ năng áp dụng pháp luật và bảo đảm tính tranh tụng. Sự khác biệt về chức năng và phương thức giải quyết giữa cơ quan hành chính và Tòa án có thể ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết tranh chấp trong từng trường hợp cụ thể.

Thứ ba, theo Điều 35 BLTTDS, TAND cấp khu vực có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm đối với những tranh chấp QSDĐ giữa hộ gia đình, cá nhân trong nước, không có yếu tố nước ngoài. Đây là cấp xét xử cơ sở, xử lý phần lớn các mâu thuẫn dân sinh về ranh giới liền kề, lối đi chung hay tranh chấp di sản thừa kế là QSDĐ. Trong khi đó, Điều 37 BLTTDS quy định TAND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục phúc thẩm những vụ việc mà bản án, quyết định chưa có hiệu lực

pháp luật của TAND khu vực bị kháng cáo, kháng nghị; giám đốc thẩm, tái thẩm bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của TAND khu vực nhưng bị kháng nghị theo quy định của Bộ luật này.

Thứ tư, đặc biệt quan trọng trong thẩm quyền của Tòa án về tranh chấp QSDĐ là nguyên tắc xác định thẩm quyền theo lãnh thổ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Pháp luật quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp bất động sản thuộc về Tòa án nơi có bất động sản.

Do chưa có cơ chế phối hợp và phân định thẩm quyền thực sự rõ ràng nên quy định lựa chọn cơ quan giải quyết hiện nay vẫn tiềm ẩn nguy cơ tạo ra sự chồng lấn về trình tự, thủ tục và hiệu lực xử lý tranh chấp. Các quy định này là nền tảng pháp lý quan trọng để phân tích thực trạng áp dụng tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng ở Chương 2, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả công tác xét xử tranh chấp QSDĐ ở Chương 3.

1.3.2.2. Các điều kiện để tòa án nhân dân thụ lý vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất

Thụ lý vụ án là hoạt động tổ tụng đầu tiên của Tòa án bao gồm các hoạt động cơ bản như tiếp nhận đơn khởi kiện và ghi vào sổ thụ lý vụ án dân sự để tiến hành giải quyết vụ án. Vì vậy, việc thụ lý vụ án tranh chấp QSDĐ có ý nghĩa pháp lý quan trọng trong việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đồng thời góp phần giải quyết kịp thời các tranh chấp, mâu thuẫn phát sinh trong nội bộ Nhân dân.¹²

Điều kiện đầu tiên có tính bắt buộc trước khi tranh chấp QSDĐ được cơ quan có thẩm quyền giải quyết là các bên phải tiến hành hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp. Nội dung này được khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai quy định cụ thể, theo đó việc hòa giải tại cấp xã là thủ tục bắt buộc trước khi yêu cầu giải quyết tranh chấp theo Điều 236 của Luật này. Biên bản hòa giải thành hoặc không thành (do Chủ tịch UBND cấp xã ký xác nhận) là tài liệu bắt buộc phải kèm theo đơn khởi kiện.

¹² Trần Đức Thịnh (2017), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Viện Đại học Mở Hà Nội.

Trường hợp biên bản hòa giải không thành hoặc một bên vắng mặt không có lý do chính đáng, Tòa án mới thụ lý theo khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015.

Điều kiện tiếp theo là đơn khởi kiện phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Theo Điều 189 BLTTDS 2015, đơn khởi kiện phải được lập bằng tiếng Việt, ghi đầy đủ các nội dung bắt buộc: họ tên, địa chỉ của người khởi kiện và người bị kiện; yêu cầu cụ thể (ví dụ: công nhận QSDĐ, hủy hợp đồng chuyển nhượng, phân chia ranh giới); lý do khởi kiện; danh mục tài liệu, chứng cứ kèm theo. Đơn khởi kiện phải có chữ ký hoặc điểm chỉ của người khởi kiện hay người đại diện hợp pháp của họ theo quy định pháp luật. Nếu đơn thiếu một trong các nội dung này hoặc không ghi rõ yêu cầu, Tòa án sẽ yêu cầu sửa chữa, bổ sung trong thời hạn 05 ngày làm việc (khoản 2 Điều 193 BLTTDS 2015). Trong các vụ tranh chấp QSDĐ tại Lâm Đồng, đương sự thường gặp khó khăn ở phần lý do khởi kiện và yêu cầu cụ thể khi không phân biệt rõ tranh chấp QSDĐ với tranh chấp hợp đồng dân sự liên quan đến đất, dẫn đến Tòa án hướng dẫn sửa đơn nhiều lần.

Điều kiện thứ ba là phải kèm theo chứng cứ chứng minh QSDĐ hợp pháp và tình trạng tranh chấp. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai, thẩm quyền giải quyết của Tòa án chỉ được xác lập khi đương sự xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp chưa được cấp sổ, người khởi kiện bắt buộc phải có một trong các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp theo Điều 137 Luật này (ví dụ: hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng, biên bản bàn giao đất, hoặc giấy tờ chứng cứ về nguồn gốc đất trước ngày 01/7/2004...). Ngoài ra, phải kèm theo: (i) biên bản hòa giải không thành tại UBND cấp xã; (ii) hợp đồng, giấy tờ giao dịch (nếu tranh chấp hợp đồng); (iii) biên bản đo đạc, định giá tài sản gắn liền với đất (nếu yêu cầu phân chia); (iv) chứng cứ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất (biên bản xác nhận của UBND xã, lời khai nhân chứng). Nếu thiếu chứng cứ quan trọng, Nếu thiếu chứng cứ quan trọng, Tòa án có thể yêu cầu đương sự bổ sung tài liệu, chứng cứ theo quy định của (Điều 196 BLTTDS 2015). Trường hợp người khởi kiện không bổ sung theo yêu cầu, Tòa án có thể trả lại đơn khởi kiện theo quy định pháp luật. Thực tiễn tại

Toà án khu vực 17 cho thấy, nhiều vụ việc bị trả lại đơn vì đương sự chỉ nộp bản sao GCNQSDĐ mà không có bản gốc hoặc không chứng minh được nguồn gốc đất trước năm 2004. Do sự thiếu hiểu biết pháp luật của một bộ phận nhỏ người dân dẫn đến việc chứng cứ được cung cấp không đầy đủ, không đủ điều kiện để toà án thụ lý đơn, phải bổ sung nhiều lần dẫn đến việc giải quyết tranh chấp QSDĐ kéo dài.

Điều kiện thứ tư là nộp tạm ứng án phí, lệ phí theo quy định. Nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí sơ thẩm của người khởi kiện phải được hoàn thành trong mốc 07 ngày, tính từ ngày nhận thông báo từ Tòa án (quy định tại khoản 1 Điều 195 BLTTDS 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14). Khoản tiền này được xác định dựa theo giá trị ngạch tranh chấp, hoặc tính theo mức cố định riêng đối với trường hợp tranh chấp đất đai không có giá ngạch. Tuy nhiên, nhóm đối tượng chính sách gồm người có công, hộ nghèo hay người khuyết tật... sẽ được xem xét miễn, giảm theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ngoài bốn điều kiện chính nêu trên, Tòa án còn kiểm tra các điều kiện loại trừ thụ lý theo Điều 192 BLTTDS 2015: (i) vụ việc đang trong quá trình giải quyết bởi cơ quan khác có thẩm quyền (ví dụ: khiếu nại quyết định thu hồi đất); (ii) vụ việc đã có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; (iii) hết thời hiệu khởi kiện (đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là 03 năm kể từ ngày biết quyền bị xâm phạm – Điều 429 BLDS); (iv) tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan hành chính (trường hợp không có giấy tờ theo khoản 2 Điều 236 LDD). Nếu thuộc một trong các trường hợp này, Tòa án trả lại đơn và nêu rõ lý do.

Tóm lại, các điều kiện để TAND thụ lý vụ việc tranh chấp QSDĐ được quy định chặt chẽ, logic tại khoản 2 Điều 235 LDD, Điều 236 LDD, các Điều 189, 192, 193, 195 BLTTDS 2015. Hệ thống điều kiện này đảm bảo chỉ những vụ việc đủ cơ sở pháp lý, có biên bản hòa giải xã và chứng cứ hợp lệ mới được đưa vào tố tụng, góp phần nâng cao chất lượng xét xử. Trong bối cảnh thực tiễn tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng, việc tuân thủ nghiêm ngặt các điều kiện này giúp giảm tỷ lệ trả lại đơn nhưng cũng đặt ra yêu cầu nâng cao năng lực hướng dẫn đương sự của Tòa án. Các quy định này sẽ được đối chiếu với thực tiễn áp dụng ở Chương 3 để làm rõ những

bất cập (như thời hạn hòa giải ngắn, thủ tục nộp tạm ứng án phí phức tạp) và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp QSDĐ tại Tòa án.

1.3.2.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân

Việc giải quyết tranh chấp QSDĐ tại TAND không chỉ tuân thủ các quy định về thẩm quyền và điều kiện thụ lý mà còn phải tuân thủ nghiêm ngặt hệ thống nguyên tắc pháp lý. Ngoài ra, trong quá trình trên, Tòa án phải bảo đảm các nguyên tắc như tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự, bảo đảm bình đẳng giữa các bên, bảo đảm việc thu thập và đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tổ tụng theo quy định pháp luật.

Nguyên tắc thứ nhất: Trước hết, mọi quá trình giải quyết tranh chấp đều phải tuân thủ nghiêm ngặt việc công nhận và bảo vệ tối đa các quyền sử dụng đất hợp pháp của các bên. Đây là nguyên tắc xuyên suốt, được khẳng định tại Điều 26 LDD (quyền được Nhà nước bảo hộ khi bị xâm phạm) và khoản 2 Điều 4 BLTTDS 2015 (bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức). Tòa án phải công nhận QSDĐ của bên có GCNQSDĐ hoặc giấy tờ hợp pháp theo Điều 137 LDD, trừ khi chứng minh được nguồn gốc đất bất hợp pháp (ví dụ: đất lấn chiếm, đất được giao trái quy định). Nguyên tắc này yêu cầu Tòa án không được bác bỏ QSDĐ chỉ vì thiếu một số thủ tục hành chính nhỏ nếu nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 (Điều 137 khoản 1 LDD). Trong thực tiễn tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng, nguyên tắc này được áp dụng khi xử lý tranh chấp ranh giới hoặc thừa kế, giúp bảo vệ sinh kế của hộ gia đình nông dân, đối tượng chiếm đa số các vụ việc.

Nguyên tắc thứ hai: Đảm bảo tính vô tư, khách quan và thượng tôn pháp luật. Theo tinh thần tại khoản 1 Điều 12 BLTTDS 2015, sự độc lập của Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân trong quá trình phân xử, giải quyết các vụ việc dân sự là yếu tố cốt lõi, hoàn toàn chỉ tuân theo quy định pháp luật. Song song đó, hoạt động xác minh và thẩm định chứng cứ của Tòa án phải dựa trên nền tảng gánh nặng chứng minh thuộc về bên đưa đơn khởi kiện (theo Điều 91 BLTTDS 2015). Quá trình giải quyết tranh chấp này đòi hỏi cơ quan xét xử phải vận dụng một cách đồng bộ, thống

nhất các quy phạm pháp luật đan xen giữa Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Nguyên tắc thứ ba: Ưu tiên hòa giải tại Tòa án. Việc tổ chức cuộc họp hòa giải tại Tòa án là nghĩa vụ tố tụng bắt buộc của Thẩm phán ngay sau khi vụ án được chấp nhận thụ lý, căn cứ theo Điều 10 và Điều 205 BLTTDS 2015. Đây là giai đoạn hòa giải diễn ra trong khuôn khổ xét xử của Tòa, khác biệt hoàn toàn về cả cấp độ lẫn trình tự so với thủ tục hòa giải bắt buộc tại cơ sở (cấp xã) quy định tại Điều 235 Luật Đất đai. Hòa giải tại Tòa phải được tiến hành công khai, dân chủ, tự nguyện và không được ép buộc các bên chấp nhận thỏa thuận trái pháp luật. Trong trường hợp các đương sự đạt được tiếng nói chung, Tòa án sẽ ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên theo quy định tại Điều 212 BLTTDS 2015. Văn bản pháp lý này sẽ phát sinh hiệu lực pháp luật tức thì ngay sau khi ký ban hành, đồng nghĩa với việc không một bên nào có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Trong các vụ tranh chấp QSDĐ tại khu vực 17 Lâm Đồng, tỷ lệ hòa giải thành tại Tòa án thường đạt khoảng 40-50%, chủ yếu ở tranh chấp ranh giới và hợp đồng chuyển nhượng nhỏ, góp phần giảm tải xét xử và duy trì quan hệ láng giềng.

Hòa giải là một chế định quan trọng trong tố tụng dân sự nói chung và trong hoạt động giải quyết tranh chấp QSDĐ nói riêng. Theo đó, hòa giải là hoạt động do Tòa án tiến hành nhằm hỗ trợ các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án dân sự¹³.

Nguyên tắc thứ tư: Áp dụng đầy đủ quy trình tố tụng dân sự. Theo khoản 1 Điều 236 LDD, tranh chấp có giấy tờ thuộc thẩm quyền Tòa án phải được giải quyết theo toàn bộ quy trình BLTTDS 2015: thụ lý (Điều 191-196), chuẩn bị xét xử (Điều 197-203), hòa giải (Điều 205-212), xét xử sơ thẩm (Điều 213-267), phúc thẩm (Điều 271-308) và thi hành án (Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi 2014). Tòa án phải tuân thủ thời hạn nghiêm ngặt thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án dân sự thông thường là 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án; trường hợp có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì

¹³ Phạm Minh Tuyên (2018), Quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên hòa giải, *Tạp chí điện tử Tòa án nhân dân*. <https://tapchitoaan.vn/quy-dinh-cua-bltttds-2015-ve-phiên-hòa-giai> [Truy cập ngày 02/3/2026]

Tòa án phải mở phiên tòa trong thời hạn 01 tháng, trường hợp có lý do chính đáng thì không quá 02 tháng (Điều 203).

Nguyên tắc này đảm bảo quyền kháng cáo, quyền giám đốc thẩm của các bên và bảo vệ quyền con người theo HP. Đặc biệt, khi giải quyết tranh chấp QSDĐ, Tòa án phải áp dụng thêm nguyên tắc định giá tài sản (Điều 105 BLDS và Nghị định 44/2014/NĐ-CP về định giá đất) để xác định giá trị tranh chấp.

Trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, hoạt động định giá tài sản có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định giá trị tranh chấp, nghĩa vụ tài chính, mức bồi thường và bảo đảm thi hành án. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy chất lượng định giá đất vẫn còn nhiều bất cập do chưa có cơ chế định giá thống nhất và sát với giá thị trường; đồng thời hoạt động định giá còn phụ thuộc vào năng lực hội đồng định giá, dữ liệu thị trường thiếu minh bạch và hệ thống hồ sơ đất đai chưa được số hóa đồng bộ. Điều này dẫn đến tình trạng nhiều bản án tuy đúng về mặt pháp lý nhưng chưa bảo đảm tính thuyết phục về giá trị tài sản, làm gia tăng khiếu nại, kháng cáo và ảnh hưởng đến hiệu quả thi hành án.

Nguyên tắc thứ năm: Bảo đảm sự độc lập và đề cao vai trò của Thẩm phán. Việc giữ cho quá trình phán quyết không bị chi phối bởi các yếu tố bên ngoài là yêu cầu tối thượng được quy định tại Điều 103 Hiến pháp. Theo đó, khi thực thi nhiệm vụ, Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân hoàn toàn tự chủ và chỉ lấy quy định pháp luật làm thước đo duy nhất. Mọi sự can dự, gây áp lực từ phía các cơ quan hành chính, tổ chức xã hội hay cá nhân vào hoạt động xét xử của Thẩm phán đều hoàn toàn vô giá trị và bị nghiêm cấm. Nguyên tắc này đặc biệt quan trọng trong tranh chấp QSDĐ vì thường có yếu tố hành chính (quyết định thu hồi đất, cấp GCNQSDĐ). Tòa án phải độc lập đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính liên quan mà không phụ thuộc vào ý kiến của. Vi phạm nguyên tắc độc lập là căn cứ để bản án bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngoài năm nguyên tắc cốt lõi trên, Tòa án còn phải tuân thủ các nguyên tắc chung khác: công khai phiên tòa (Điều 15 BLTTDS 2015, trừ trường hợp bí mật nhà nước), bình đẳng trước pháp luật (Điều 8), và bảo vệ quyền lợi của đương sự yếu thế

(hộ nghèo, người dân tộc thiểu số – Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14). Khi áp dụng pháp luật, Tòa án phải ưu tiên LDD (văn bản chuyên ngành) trước các quy định chung của BLDS.

Trong bối cảnh nghiên cứu thực tiễn tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 5 năm từ 2021 đến 2025, các nguyên tắc trên được áp dụng đồng bộ nhưng vẫn tồn tại một số hạn chế: thời hạn hòa giải tại TAND đôi khi kéo dài do đương sự vắng mặt, chất lượng định giá tài sản chưa thống nhất, và một số bản án sơ thẩm bị kháng cáo do đương sự cho rằng vi phạm nguyên tắc khách quan. Việc tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc này không chỉ nâng cao chất lượng bản án mà còn góp phần bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, giảm khiếu nại kéo dài.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 đã tập trung nghiên cứu và hệ thống hóa những vấn đề lý luận cơ bản về quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đây là nội dung có ý nghĩa quan trọng, tạo nền tảng lý luận và pháp lý cho việc phân tích thực trạng cũng như đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật trong các chương tiếp theo của đề án. Việc làm rõ các khái niệm, đặc điểm pháp lý, cơ sở hình thành quyền sử dụng đất, các dạng tranh chấp quyền sử dụng đất và nguyên tắc giải quyết tranh chấp không chỉ giúp thống nhất cách tiếp cận đối với vấn đề nghiên cứu mà còn là cơ sở để đánh giá hiệu quả áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

Thông qua việc nghiên cứu các quy định của Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2024, Bộ luật Dân sự năm 2015, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan, chương này đã làm rõ bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong điều kiện kinh tế - xã hội và chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam. Khác với nhiều quốc gia áp dụng chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, pháp luật Việt Nam xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Trong khuôn khổ đó, quyền sử dụng đất được Nhà nước trao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các chủ thể khác thông qua các hình thức như giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chính đặc điểm này đã tạo nên tính chất đặc thù của quyền sử dụng đất với tư cách là một quyền tài sản được pháp luật bảo hộ nhưng vẫn chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của Nhà nước.

Bên cạnh việc làm rõ bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất, chương này cũng phân tích các đặc điểm của tranh chấp quyền sử dụng đất, nguyên nhân phát sinh tranh chấp và những yếu tố ảnh hưởng đến quá trình giải quyết tranh chấp. Thực tiễn cho thấy tranh chấp quyền sử dụng đất thường có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều quan hệ pháp luật khác nhau như dân sự, hôn nhân và gia đình, thừa kế, hành chính hoặc kinh doanh, thương mại. Nhiều vụ việc còn gắn với quá trình quản lý, sử dụng đất diễn ra trong thời gian dài, hồ sơ địa chính thiếu đồng bộ, nguồn gốc

sử dụng đất chưa được xác định rõ hoặc có sự thay đổi qua nhiều thời kỳ pháp luật khác nhau. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp không chỉ đòi hỏi phải áp dụng đúng quy định của pháp luật mà còn cần xem xét đầy đủ các yếu tố lịch sử, điều kiện thực tế và các chứng cứ liên quan nhằm bảo đảm tính khách quan, toàn diện và đúng bản chất của vụ việc.

Trên cơ sở đó, chương này đã khái quát các phương thức giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm hòa giải, giải quyết theo thủ tục hành chính và giải quyết tại Tòa án nhân dân. Trong đó, giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân được xác định là phương thức có ý nghĩa đặc biệt quan trọng bởi đây là cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể thông qua hoạt động xét xử độc lập, khách quan và tuân thủ pháp luật. Đồng thời, chương này cũng phân tích những nguyên tắc cơ bản trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án, từ việc xác định thẩm quyền, thu thập và đánh giá chứng cứ đến việc áp dụng pháp luật nội dung và pháp luật tố tụng. Những nội dung này là cơ sở để đánh giá mức độ phù hợp giữa quy định của pháp luật với thực tiễn giải quyết tranh chấp hiện nay.

Ngoài việc hệ thống hóa các quy định pháp luật hiện hành, Chương 1 còn tham khảo quan điểm của nhiều công trình nghiên cứu, giáo trình và tài liệu khoa học có liên quan nhằm bổ sung cơ sở lý luận cho đề tài. Sự kết hợp giữa nghiên cứu lý luận và quy định pháp luật giúp hình thành một cách tiếp cận toàn diện đối với vấn đề giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời tạo điều kiện để nhận diện những nội dung còn bất cập trong quá trình áp dụng pháp luật trên thực tế.

Nhìn chung, những nội dung đã được trình bày trong Chương 1 không chỉ góp phần làm rõ cơ sở lý luận của chế định quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà còn tạo tiền đề cho việc nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật tại Tòa án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng. Trên cơ sở khung lý luận đã được xây dựng, Chương 2 sẽ tập trung phân tích thực trạng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại đơn vị nghiên cứu, đánh giá những kết quả đạt được, chỉ ra những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân của các hạn chế trong quá trình áp dụng pháp luật.

CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 TỈNH LÂM ĐỒNG

2.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng

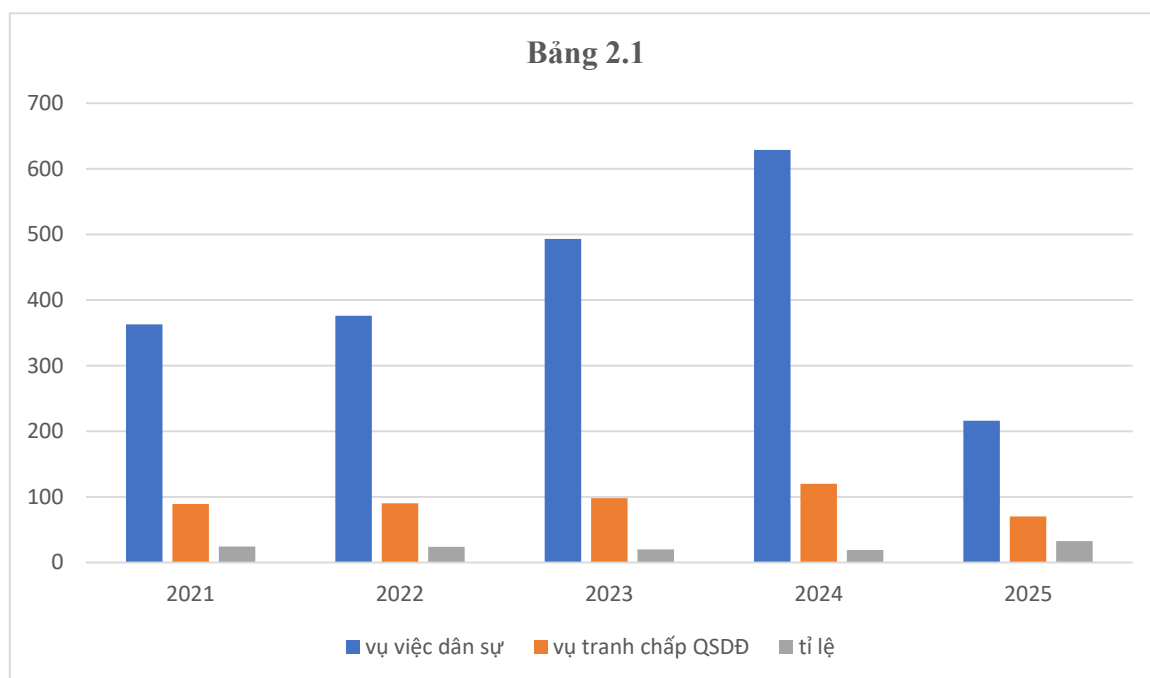
2.1.1. Tình hình thụ lý và giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng

Trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2025, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế – xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, đặc biệt trong các lĩnh vực nông nghiệp công nghệ cao, du lịch và bất động sản, nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng cả về số lượng lẫn giá trị kinh tế. Hệ quả tất yếu từ xu hướng gia tăng này chính là sự xuất hiện ngày càng nhiều các mâu thuẫn, xung đột pháp lý xung quanh quyền sử dụng đất. Các tranh chấp QSDĐ trong giai đoạn này không chỉ tăng về số lượng mà còn có xu hướng phức tạp hơn về bản chất pháp lý, thường liên quan đến nhiều chủ thể, nhiều giao dịch chuyển nhượng qua các thời kỳ, cũng như các yếu tố lịch sử về quản lý đất đai.

Việc giải quyết các mâu thuẫn, xung đột pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về phạm vi thẩm quyền của hệ thống Tòa án nhân dân, dựa trên cơ sở quy định tại Điều 26 và Điều 35 BLTTDS. Thực tiễn tại TAND khu vực 17 cho thấy loại tranh chấp này chiếm tỷ lệ đáng kể trong tổng số các vụ án dân sự được thụ lý, phản ánh vai trò trung tâm của Tòa án trong việc giải quyết các xung đột về đất đai.

Thực tiễn này đặt ra yêu cầu đối với Tòa án phải giải quyết tranh chấp theo hướng vừa bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, vừa phù hợp với điều kiện thực tế của đời sống xã hội. Tuy nhiên, việc dung hòa hai yếu tố này không hề đơn giản, dễ dẫn đến cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau giữa các vụ việc, từ đó ảnh hưởng đến tính thống nhất và chất lượng của hoạt động xét xử. Đây cũng là một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến sự khác biệt trong cách giải quyết án về tranh chấp

QSDĐ trong thời gian qua, tình hình thụ lý về các vụ việc nêu trên của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng thể hiện ở biểu đồ hình cột sau đây:



Trong những năm gần đây, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ diễn ra hết sức sôi động, với nhiều hình thức đa dạng và ngày càng phức tạp. Tuy nhiên, giữa quy định của pháp luật và thực tiễn giao dịch vẫn tồn tại những khoảng cách nhất định, thể hiện ở việc không ít hợp đồng chuyển nhượng được xác lập nhưng không đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý theo quy định hiện hành.

Qua số liệu thống kê về tình hình thụ lý vụ việc dân sự tại Tòa án nhân dân khu vực 17 – Tỉnh Lâm Đồng giai đoạn từ 2021 đến 2025, bức tranh tổng quan về thực trạng tranh chấp liên quan đến QSDĐ đã lộ rõ những diễn biến hết sức phức tạp. Trong giai đoạn 2021 - 2022, tình hình thụ lý tương đối ổn định về mặt quy mô. Cụ thể, năm 2021 đơn vị thụ lý 363 vụ việc dân sự, trong đó có 89 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (chiếm tỷ lệ 24,5%). Sang năm 2022, tổng số án dân sự tăng nhẹ lên 376 vụ và án đất đai tăng thêm 01 vụ (đạt 90 vụ), dẫn đến tỷ lệ cơ cấu hầu như không biến động, giữ ở mức 23,9%.

Tuy nhiên, giai đoạn 2023 - 2024 chứng kiến sự bùng nổ mạnh mẽ về quy mô các loại án dân sự nói chung tại địa phương. Năm 2023, tổng số án dân sự vọt lên 493 vụ, và tiếp tục đạt đỉnh vào năm 2024 với 629 vụ, tương ứng với mức tăng trưởng lên đến 73,2% so với năm 2021. Đáng chú ý, mặc dù số lượng tuyệt đối các vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vẫn tăng tiến đều đặn qua các năm (đạt 98 vụ vào năm 2023 và chạm mốc cao nhất 120 vụ vào năm 2024), nhưng do tốc độ gia tăng của các loại án dân sự khác quá nhanh, tỷ trọng của án đất đai trong cơ cấu lại giảm xuống, lần lượt chiếm 19,8% (năm 2023) và chạm mức thấp nhất là 19,0% (năm 2024).

Bước sang năm 2025, số liệu thụ lý ghi nhận những biến động nghịch chiều mang tính đột biến. Tính đến tháng 10 năm 2025, tổng số vụ việc dân sự thụ lý giảm mạnh xuống còn 216 vụ, song số vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vẫn neo ở mức rất cao với 70 vụ. Sự lệch pha mang tính bản chất này đã đẩy tỷ lệ án tranh chấp QSDĐ tăng vọt lên mức 32,4%, xác lập tỷ trọng cao nhất trong toàn bộ giai đoạn khảo sát. Diễn biến này chứng minh rằng, bất chấp sự trỗi dậy của các loại án dân sự khác, tranh chấp liên quan đến giao dịch QSDĐ luôn là nhóm án trọng tâm có tính chất phức tạp, dai dẳng, phản ánh những bất cập nội tại trong quan hệ sở hữu, sử dụng đất đai và các rủi ro pháp lý phổ biến trong giao dịch của người dân trước sự biến động của thị trường bất động sản địa phương.

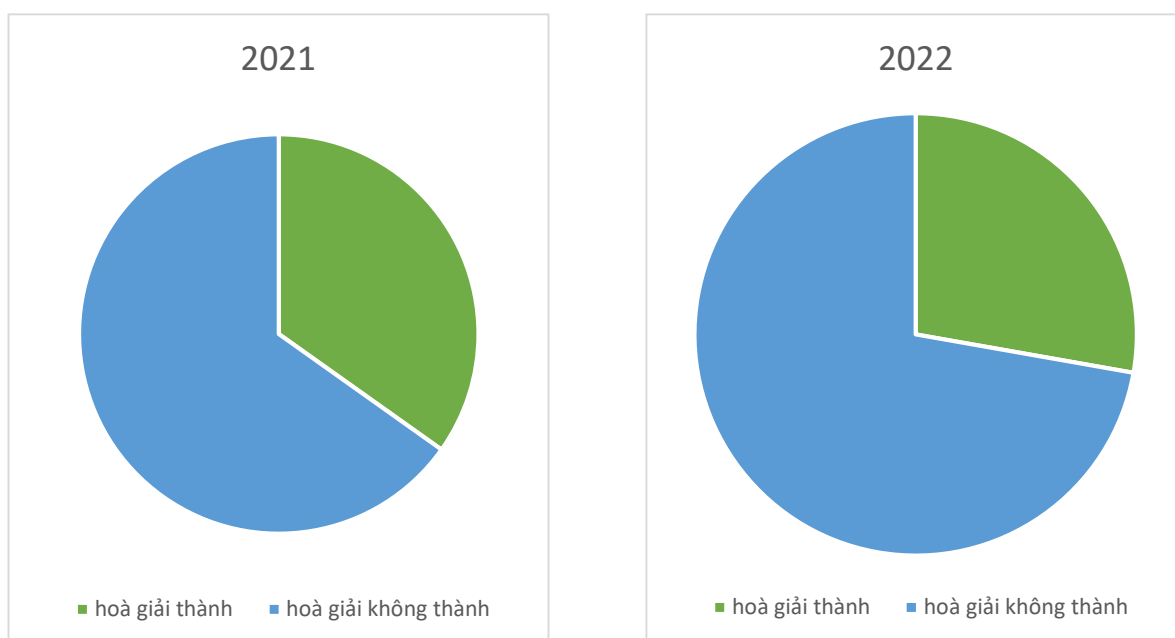
Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 đã có hiệu lực gần một thập kỷ và trước đó Luật Đất đai năm 2003 cũng đã được áp dụng trong thời gian dài, song trên thực tế vẫn còn không ít địa phương chưa hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ. Trong bối cảnh nhu cầu giao dịch đất đai phục vụ đời sống ngày càng cấp thiết, nhiều người dân vẫn tiến hành chuyển nhượng dù chưa có giấy chứng nhận, chủ yếu thông qua các giấy tờ viết tay giữa các bên. Trên cơ sở đó, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà ở hoặc đầu tư sản xuất, trồng cây lâu năm và thu được lợi ích kinh tế.

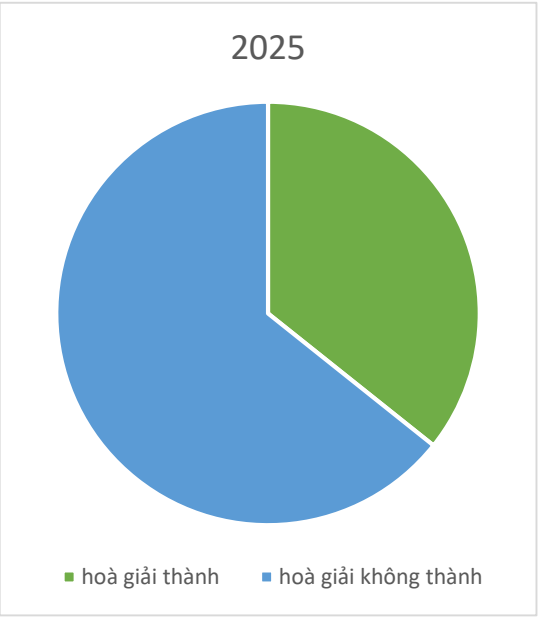
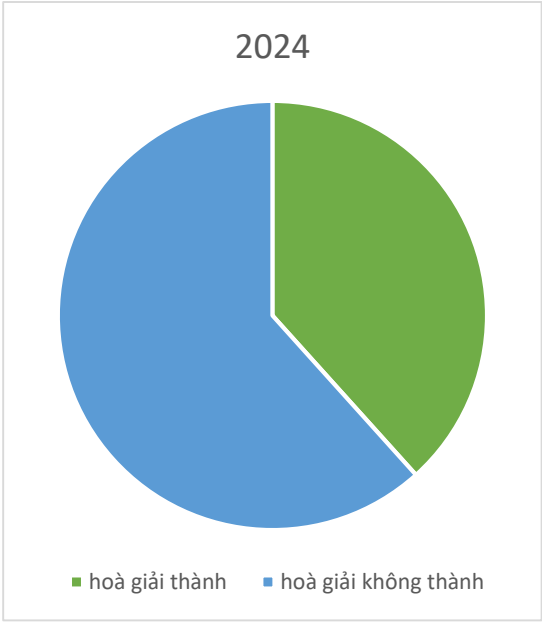
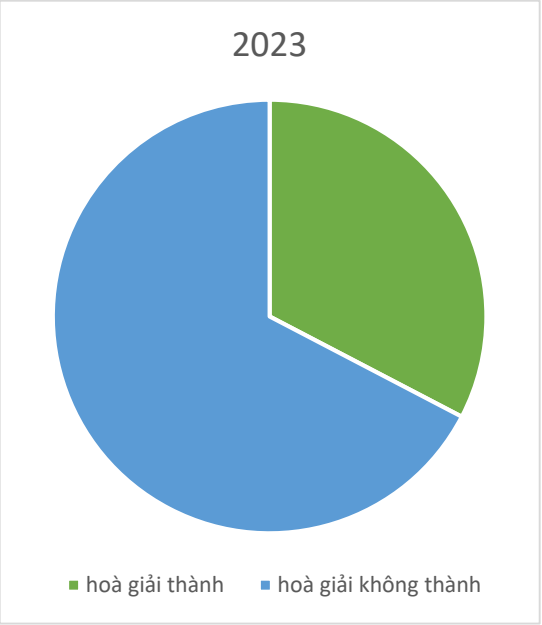
Tuy nhiên, tranh chấp thường phát sinh sau một thời gian thực hiện giao dịch, khi một trong các bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bên cạnh đó, cũng có những trường hợp mặc dù QSDĐ đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng các bên tham

gia giao dịch lại không đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định pháp luật, dẫn đến khó khăn trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng.

Mặt khác, xuyên suốt quá trình thụ lý và xử lý các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng luôn đặt công tác hòa giải làm trọng tâm. Phương thức này không chỉ giảm bớt gánh nặng về chi phí, thời gian và công sức cho các bên đương sự, mà còn có ý nghĩa lớn trong việc giữ gìn sự gắn kết, hòa khí trong cộng đồng, từ đó củng cố vững chắc niềm tin của người dân vào hệ thống cơ quan tư pháp. Xu hướng tăng trưởng rõ nét về số lượng các vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ được hòa giải thành công tại đơn vị được phản ánh cụ thể qua biểu đồ hình tròn dưới đây:

Bảng 2.2





Trước áp lực nặng nề từ lượng án thụ lý ngày càng tăng cao, công tác hòa giải thành tại đơn vị cũng ghi nhận những biến động và nỗ lực rõ rệt qua từng năm. Bước khởi đầu vào năm 2021, hiệu suất hòa giải đạt mức khá tốt với tỷ lệ thành công là 34,8% (31/89 vụ). Tuy nhiên, sang năm 2022, mặc dù khối lượng công việc tương đương (90 vụ) nhưng số vụ hòa giải thành lại sụt giảm đáng kể xuống còn 25 vụ, khiến tỷ lệ thành công giảm mạnh 7,1% và chạm mức thấp nhất cả giai đoạn với chỉ 27,7%. Đứng trước áp lực gia tăng số lượng vụ việc trong năm 2023 (98 vụ), công tác hòa giải đã có sự phục hồi tích cực khi số vụ thành công tăng lên 32 vụ, kéo tỷ lệ đạt 32,6% (tăng 4,9% so với năm 2022). Đà tăng trưởng này tiếp tục bùng nổ và đạt đỉnh cao vào năm 2024; đây là năm có áp lực công việc lớn nhất với 120 vụ việc nhưng cũng ghi nhận kết quả ấn tượng nhất khi hòa giải thành công tới 46 vụ, xác lập tỷ lệ kỷ lục 38,3% (tăng 5,7% so với năm 2023). Đến 10 tháng đầu năm 2025, dù tổng số vụ việc đưa ra hòa giải giảm mạnh xuống còn 70 vụ và số vụ thành công là 25 vụ, nhưng nhờ quy mô thu hẹp, tỷ lệ hòa giải thành vẫn giữ vững ở mức cao là 35,7%. Tỷ lệ này dù giảm nhẹ 2,6% so với năm đỉnh cao 2024 nhưng vẫn vượt trội hơn hẳn so với giai đoạn 2021 - 2023.

Nhìn chung, trong khi số lượng án tranh chấp QSDĐ liên tục gia tăng và diễn biến phức tạp, xu hướng hiệu quả hòa giải thành của đơn vị lại biến động theo hình chữ V ở những năm đầu, đạt đỉnh vào năm 2024 và duy trì hiệu suất ổn định vào năm 2025. Thực trạng này đòi hỏi cơ quan tố tụng không chỉ dừng lại ở việc xét xử, nâng cao chất lượng hòa giải để giảm tải áp lực cho công tác xét xử, mà còn phải đặc biệt chú trọng vào công tác dự báo và tuyên truyền pháp luật nhằm hạn chế rủi ro cho người dân tại địa phương.

Tổng kết lại, thực trạng giải quyết tranh chấp tại TAND khu vực 17 đang đặt ra những yêu cầu cấp thiết về việc thống nhất quan điểm xét xử để dung hòa giữa tính nghiêm minh của pháp luật và tính hợp lý của thực tiễn đời sống. Việc bảo vệ quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định, đầu tư sản xuất dài hạn cần được xem xét một cách thỏa đáng để tránh tình trạng vô hiệu hóa các giao dịch thực

tế một cách máy móc. Đồng thời, những con số biết nói về sự gia tăng án đất đai và hiệu quả của công tác hòa giải chính là cơ sở thực chứng quan trọng để tôi đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật đất đai và tổ tụng dân sự trong các chương tiếp theo của đề án, hướng tới mục tiêu tối ưu hóa hoạt động tư pháp và bảo vệ tối đa quyền lợi chính đáng của Nhân dân.

2.1.2 Thực tiễn giải quyết tranh chấp về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trong bối cảnh thực hiện Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính và tổ chức lại bộ máy tư pháp, hệ thống Tòa án nhân dân đã có bước chuyển dịch mang tính lịch sử. Theo đó, việc sáp nhập địa giới và đổi tên các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện cũ để đồng bộ hóa thẩm quyền xét xử của TAND Khu vực 17 đã làm thay đổi diện mạo quản lý tư pháp trên địa bàn. Vì vậy, các bản án thực tiễn được tác giả lựa chọn phân tích tại các địa danh trước đây thuộc huyện Đức Linh (như thị trấn Đức Tài, xã Hoài Đức, xã Đức Hạnh, xã Trà Tân) hiện nay đều đã được chuẩn hóa dữ liệu, đồng bộ hóa hồ sơ địa chính và thuộc thẩm quyền quản lý chung sau sáp nhập. Việc tiếp cận nguồn án này bảo đảm tính kế thừa dữ liệu lịch sử và phản ánh chính xác thực trạng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong mô hình tổ chức hành chính - tư pháp mới.

Vụ việc 1: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyên đơn ông Chu Văn N và bị đơn ông Nguyễn B tại bản án số 51/2025/DS-ST ngày 14/11/2025 của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng.

Nhận xét: Vụ việc 1 nhằm bảo vệ giao dịch thực tế thông qua quy tắc hai phần ba nghĩa vụ

Liên hệ với cơ sở lý luận tại Chương 1 cho thấy, đề án đã xác định QSDĐ là một loại quyền tài sản đặc biệt, mặc dù mang tính phái sinh từ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhưng vẫn có giá trị kinh tế rất lớn và là đối tượng của nhiều giao dịch dân sự trong đời sống xã hội. Chính vì vậy, pháp luật không thể chỉ nhìn nhận giao dịch QSDĐ dưới góc độ thủ tục hình thức mà phải đánh giá đầy đủ bản chất thực hiện của giao dịch và ý chí tự nguyện của các bên. Chiếu theo Điều 129 BLDS, tinh thần ưu

tiên thực chất này được thể hiện qua việc pháp luật vẫn chấp nhận bảo hộ các giao dịch không tuân thủ đúng hình thức bắt buộc. Điều kiện cần và đủ là một hoặc các bên tham gia phải thực hiện xong từ hai phần ba nghĩa vụ trở lên trong hợp đồng.

Từ nền tảng lý luận đó, vụ việc tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ năm 2006 là minh chứng điển hình cho xu hướng xét xử đề cao giá trị thực tế của giao dịch. Mặc dù giao dịch được xác lập trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 còn đặt nặng yêu cầu công chứng, chứng thực, song khi giải quyết vụ án vào năm 2025, Tòa án không lựa chọn cách tiếp cận máy móc theo hướng tuyên vô hiệu giao dịch chỉ vì vi phạm điều kiện về hình thức. Thay vào đó, Tòa án đã đánh giá toàn diện quá trình thực hiện hợp đồng trên thực tế, bao gồm việc bên mua đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, bên bán đã giao đất và các bên đã duy trì quan hệ sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Việc vận dụng khoản 2 Điều 129 BLDS cùng Án lệ số 04/2016/AL cho thấy tư duy xét xử đang chuyển mạnh sang bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự thay vì tuyệt đối hóa các yêu cầu thủ tục hành chính.

Đáng chú ý, phán quyết của Tòa án còn phản ánh sự kế thừa và thích ứng linh hoạt của pháp luật qua các thời kỳ. Nếu chỉ căn cứ vào quy định hình thức tại thời điểm xác lập giao dịch để phủ nhận toàn bộ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng thì sẽ dẫn đến hệ quả bất công, đặc biệt trong bối cảnh nhiều giao dịch dân sự trước đây được thực hiện chủ yếu dựa trên sự tin tưởng và tập quán giao dịch thực tế tại địa phương. Việc công nhận hiệu lực giao dịch trong trường hợp này không chỉ bảo vệ người nhận chuyển nhượng ngay tình mà còn góp phần duy trì tính ổn định, liên tục của quá trình quản lý và sử dụng đất. Đây cũng chính là sự cụ thể hóa nội dung lý luận đã được phân tích tại Chương 1 về đặc tính ổn định, lâu dài của quan hệ sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam.

Vụ việc 2: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu giữa Nguyên đơn ông Lê Trọng Ảnh và bị đơn bà Lê Hoàng Nhi tại bản án số 26/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng.

Nhận xét: Vụ việc 2 đã đề cao ý chí tự nguyện của các bên hơn là sai sót kỹ thuật về hình thức

Nếu vụ việc thứ nhất phản ánh xu hướng bảo vệ giao dịch đã được thực hiện trên thực tế, thì vụ việc thứ hai tiếp tục cho thấy sự thay đổi trong tư duy đánh giá giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tại Chương 1, đề án đã phân tích rằng quyền định đoạt là một trong những quyền năng quan trọng nhất của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, nền tảng của pháp luật dân sự lần tiến trình tố tụng tại Tòa án luôn coi việc tôn trọng quyền tự nguyện cam kết của các đương sự là nguyên tắc cốt lõi. Sự định đoạt mang tính tự nguyện của các chủ thể luôn được cơ quan tài phán ưu tiên bảo hộ và lấy làm căn cứ hàng đầu để giải quyết bất đồng. Trên cơ sở đó, khi xem xét hiệu lực của giao dịch, yếu tố cốt lõi cần được ưu tiên đánh giá chính là ý chí thực sự của các bên tại thời điểm giao kết, thay vì chỉ nhìn vào các sai sót mang tính kỹ thuật hành chính.

Trong vụ việc này, mặc dù hợp đồng có thiếu sót về mặt hình thức như không có chữ ký tại từng trang theo yêu cầu của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, song Tòa án vẫn xác định đây chỉ là khiếm khuyết kỹ thuật trong hoạt động chứng thực, không làm thay đổi bản chất tự nguyện của giao dịch. Việc các bên đều ký tên tại trang cuối của hợp đồng, cùng với lời xác nhận của công chức chứng thực và các tài liệu liên quan khác, đã đủ cơ sở để chứng minh sự thống nhất ý chí của các chủ thể khi xác lập giao dịch. Cách đánh giá này cho thấy Tòa án đã tiếp cận vấn đề theo hướng thực chất hơn là hình thức, qua đó hạn chế nguy cơ các bên lợi dụng sai sót thủ tục để phủ nhận nghĩa vụ đã cam kết.

Bên cạnh đó, vụ việc còn thể hiện rõ nguyên tắc nghĩa vụ chứng minh đã được phân tích trong Chương 1. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng mình không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tuy nhiên lại không cung cấp được chứng cứ thuyết phục chứng minh tình trạng đó tại thời điểm giao dịch được xác lập. Việc giấy xác nhận khuyết tật được lập sau thời điểm giao kết hợp đồng gần một năm không đủ giá trị chứng minh cho yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu.

Ngoài ra, việc Tòa án xem xét tổng thể các tài liệu liên quan, đặc biệt là mối liên hệ giữa văn bản phân chia di sản năm 2009 và hợp đồng chuyển nhượng năm 2015 và dựa trên các nguyên tắc của BLDS để xét xử dù chưa có quy định cụ thể. Khi một chủ thể đã từng thừa nhận QSDĐ của người khác trong các giao dịch trước đó thì việc sau này viện dẫn lý do hình thức để phủ nhận giao dịch có dấu hiệu thiếu thiện chí và không phù hợp với nguyên tắc tôn trọng sự ổn định của quan hệ dân sự. Chính vì vậy, phán quyết của Tòa án trong vụ việc này không chỉ bảo vệ tính an toàn pháp lý của giao dịch mà còn góp phần ngăn chặn tình trạng lợi dụng thủ tục tố tụng để trục lợi khi giá trị QSDĐ tăng cao trong thực tế.

2.1.3 Thực tiễn giải quyết tranh chấp về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Vụ việc 3: Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa Nguyên đơn ông Vầy Phóng C và bị đơn ông Vầy Gia B tại bản án số 25/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng.

Nhận xét: Vụ việc thứ ba về việc phân định ranh giới giữa giao dịch giả tạo và hành vi định đoạt tài sản tự nguyện

Đối chiếu với nền tảng lý thuyết được xây dựng ở Chương 1, đề án một lần nữa chứng minh quyền tự do và tự nguyện thỏa thuận chính là rường cột của hệ thống pháp luật dân sự. Trên cơ sở đó, vụ việc đã làm rõ một mắt xích quan trọng: một giao dịch dân sự chỉ bị coi là vô hiệu do giả tạo nếu bản chất ý chí thực sự của các bên hoàn toàn không nhằm tạo ra các quyền và nghĩa vụ pháp lý đúng như lớp vỏ bọc mà họ đã phô diễn ra bên ngoài. Theo Điều 124 *BLDS*, dấu hiệu cốt lõi của giao dịch giả tạo chính là sự không thống nhất giữa ý chí thực sự và hình thức thể hiện của giao dịch. Trên cơ sở lý luận đó, vụ việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng tặng cho QSDĐ để phục vụ mục đích vay vốn ngân hàng là trường hợp điển hình cho việc Tòa án phải phân định ranh giới giữa giao dịch giả tạo và hành vi định đoạt tài sản có điều kiện.

Trong vụ án này, nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng tặng cho chỉ mang tính hình thức nhằm tạo điều kiện cho con trai thế chấp QSDĐ vay vốn, chứ không

có ý chí thực sự chuyển QSDĐ. Tuy nhiên, khi xem xét toàn bộ quá trình giao kết và thực hiện giao dịch, Tòa án xác định rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn nhận thức được hậu quả pháp lý của việc sang tên QSDĐ và thực tế đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Điều đó cho thấy ý chí chuyển QSDĐ là có thật và đã được cụ thể hóa bằng chuỗi hành vi pháp lý liên tục, chứ không chỉ tồn tại trên danh nghĩa.

Điểm đáng chú ý trong phán quyết này là Tòa án đã tách bạch rõ giữa mục đích kinh tế và bản chất pháp lý của giao dịch. Việc các bên hướng đến mục đích cuối cùng là vay vốn ngân hàng không đồng nghĩa với việc hợp đồng tặng cho trở thành giao dịch giả tạo. Trên thực tế, hành vi tặng cho QSDĐ chính là phương thức pháp lý mà các bên tự nguyện lựa chọn để đạt được mục đích vay vốn. Việc sau đó có thỏa thuận miệng về việc trả lại đất chỉ phản ánh quan hệ nghĩa vụ phát sinh giữa các thành viên trong gia đình, không làm thay đổi bản chất pháp lý của hợp đồng tặng cho đã được xác lập và hoàn tất. Cách tiếp cận này cho thấy Tòa án đã vận dụng đúng tinh thần Điều 124 *BLDS*, tránh tình trạng mở rộng khái niệm giao dịch giả tạo một cách tùy tiện dẫn đến xâm phạm sự ổn định của các giao dịch dân sự.

Chương 1 của đề án đã chỉ ra rằng, trong nền kinh tế thị trường, QSDĐ không chỉ là tài sản dân sự mà còn là tài sản bảo đảm quan trọng trong hoạt động tín dụng. Nếu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho trong trường hợp này, hậu quả pháp lý không chỉ dừng lại ở quan hệ giữa các thành viên trong gia đình mà còn kéo theo nguy cơ vô hiệu hóa hợp đồng thế chấp đã được xác lập với ngân hàng. Điều này sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến sự an toàn pháp lý của hoạt động tín dụng và tính ổn định của thị trường dân sự. Vì vậy, việc Tòa án bảo vệ giao dịch thế chấp và quyền lợi của tổ chức tín dụng là phù hợp với yêu cầu bảo đảm an toàn giao dịch và bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong pháp luật dân sự hiện đại.

Vụ việc 4: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn ông Trần Ngọc H với bị đơn ông Nguyễn Minh L và bà Nguyễn Thị T tại Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng.

Nhận xét: Nếu Vụ việc 3 phản ánh xu hướng bảo vệ giao dịch đã được thực hiện đầy đủ về mặt pháp lý, thì Vụ việc 4 lại cho thấy thái độ thận trọng của Tòa án đối với các giao dịch QSDĐ chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Tại Chương 1, đề án đã phân tích rằng QSDĐ là loại tài sản đặc biệt, việc thực hiện quyền chuyển nhượng phải tuân thủ chặt chẽ các điều kiện luật định, đặc biệt là điều kiện về GCNQSDĐ.

Xét về mặt thực tế, khu đất được các bên nhắm tới trong cam kết đặt cọc chưa đáp ứng được các tiêu chuẩn bắt buộc để tham gia vào thị trường. Dù mục đích của việc đặt cọc là nhằm tiến tới một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, song việc thửa đất vẫn chưa có Giấy chứng nhận tại thời điểm giao dịch đồng nghĩa với việc các bên đã thỏa thuận trên một đối tượng chưa đủ điều kiện hoàn chỉnh theo luật đất đai. Từ góc độ lý luận, đây là dạng giao dịch mang tính đón đầu, thường xuất phát từ nhu cầu giao dịch nhanh hoặc kỳ vọng tăng giá đất trong tương lai. Tuy nhiên, chính việc thiếu nền tảng pháp lý đầy đủ cho đối tượng giao dịch đã làm phát sinh rủi ro rất lớn cho cả bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng.

Điểm đáng chú ý trong vụ án là cách Tòa án vận dụng Án lệ số 25/2018/AL để đánh giá trách nhiệm của các bên. Tòa án xác định rằng cả bên mua và bên bán đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc, đồng nghĩa với việc cả hai bên cùng chấp nhận rủi ro về khả năng hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp việc chuyển nhượng không thực hiện được do nguyên nhân khách quan từ thủ tục hành chính, việc áp dụng chế tài phạt cọc sẽ không còn phù hợp với bản chất lỗi của quan hệ dân sự. Phán quyết này cho thấy Tòa án không tuyệt đối bảo vệ bất kỳ bên nào mà lựa chọn cách tiếp cận cân bằng, đánh giá đầy đủ yếu tố lỗi và mức độ nhận thức của các bên khi tham gia giao dịch.¹⁴

¹⁴ Tòa án nhân dân tối cao (2018), *Án lệ số 25/2018/AL về không chấp nhận yêu cầu phạt cọc do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được vì lý do khách quan*. <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietanle?dDocName=TAND057546> [Truy cập ngày 03/3/2026]

Ở góc độ rộng hơn, vụ án phản ánh sự xung đột khá phổ biến trong thực tiễn giữa nhu cầu giao dịch dân sự linh hoạt của người dân với tính chặt chẽ của cơ chế quản lý đất đai.

2.1.4 Thực tiễn giải quyết tranh chấp từ một giao dịch vay mượn tài sản thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Vụ việc 5: Cuộc tranh chấp liên quan đến yêu cầu hoàn trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Vũ Thị M (nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị Mỹ L (bị đơn). Vụ việc được ghi nhận chính thức tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST do TAND khu vực 17 – Lâm Đồng tuyên ngày 31/7/2025.

Nhận xét: Liên hệ với cơ sở lý luận tại Chương 1 cho thấy, đề án đã khẳng định quyền định đoạt là một trong những quyền năng quan trọng nhất cấu thành nội dung của QSDĐ. Trong khuôn khổ cho phép của Bộ luật Dân sự, người nắm giữ quyền sử dụng đất hợp pháp hoàn toàn có quyền định đoạt tài sản của mình. Quyền năng này được cụ thể hóa qua việc họ được phép chuyển nhượng, tặng cho, hoặc dùng chính quyền sử dụng đất để thế chấp bảo đảm cho các nghĩa vụ dân sự khác. Đồng thời, Chương 1 cũng phân tích rằng việc đăng ký biến động đất đai không chỉ mang ý nghĩa thủ tục hành chính mà còn là căn cứ xác lập và công khai hóa quyền của người sử dụng đất đối với Nhà nước và xã hội. Chính vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng để bảo đảm khoản vay, Tòa án không chỉ xem xét mục đích ban đầu của giao dịch mà còn phải đánh giá toàn bộ quá trình thực hiện ý chí của các bên và hậu quả pháp lý đã phát sinh trên thực tế.

Trong vụ việc này, điểm đặc biệt nằm ở sự chuyển hóa bản chất của giao dịch theo thời gian. Ngay từ đầu, mục đích thực sự của đôi bên khi thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải để mua bán, mà chỉ nhằm tạo cơ chế bảo đảm cho một khoản nợ dân sự. Đây là dạng quan hệ khá phổ biến trong thực tiễn, khi các bên lựa chọn hình thức chuyển nhượng làm tin thay cho biện pháp thế chấp nhằm tránh các thủ tục pháp lý phức tạp hoặc tạo tâm lý an toàn cho bên cho vay. Tuy nhiên, khác với các trường hợp giao dịch giả tạo thông thường, quá trình thực hiện giao dịch trong vụ án này cho thấy ý chí của các bên đã có sự thay đổi thực sự.

Do bên vay rơi vào tình trạng mất khả năng chi trả, các bên đã chủ động đi đến thống nhất dùng chính quyền sử dụng đất này để khấu trừ dứt điểm nghĩa vụ tài chính. Điều này đồng nghĩa với việc giao dịch chuyển nhượng không còn đơn thuần là biện pháp bảo đảm tạm thời mà đã chuyển hóa thành giao dịch định đoạt tài sản nhằm tất toán nghĩa vụ dân sự.

Việc TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp này cho thấy Toà án đã vận dụng đúng nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự – một nguyên tắc đã được phân tích tại Chương 1 như nền tảng của pháp luật dân sự hiện đại. Toà án không nhìn nhận giao dịch một cách tách rời theo thời điểm ký kết ban đầu mà đánh giá tổng thể quá trình thay đổi ý chí của các bên trong suốt quá trình thực hiện nghĩa vụ. Xét thấy thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất để xóa nợ hoàn toàn xuất phát từ ý chí tự do của các đương sự, đồng thời không vi phạm pháp luật hay trái đạo đức xã hội, giao dịch này hoàn toàn đủ điều kiện để được pháp luật bảo vệ. Sự thừa nhận này là cần thiết để bảo toàn trật tự ổn định và niềm tin pháp lý của các chủ thể khi tham gia vào đời sống dân sự.

Bên cạnh đó, vụ án còn làm nổi bật vai trò pháp lý đặc biệt của hoạt động đăng ký biến động đất đai. Chương 1 của đề án đã khẳng định rằng QSDĐ là loại quyền tài sản, việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền này chỉ phát sinh đầy đủ hiệu lực pháp lý kể từ thời điểm đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật đất đai. Diễn biến thực tế cho thấy, bên nhận chuyển giao đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính và thủ tục hành chính để chính thức đứng tên sở hữu quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Điều này đồng nghĩa với việc QSDĐ của họ không chỉ được xác lập trên cơ sở hợp đồng dân sự mà còn được Nhà nước chính thức ghi nhận và bảo hộ. Vì vậy, yêu cầu đòi lại tài sản của bên chuyển nhượng sau đó không còn cơ sở pháp lý vững chắc, bởi giao dịch đã hoàn tất cả về mặt ý chí lẫn thủ tục đăng ký công khai.

Đáng chú ý, phán quyết của Toà án còn thể hiện sự cân bằng giữa yêu cầu bảo vệ tính ổn định của giao dịch dân sự và bảo đảm công bằng về mặt lợi ích kinh tế giữa các bên. Thay vì chỉ xem xét hình thức của hợp đồng, Toà án đã đánh giá khách quan

tương quan giữa giá trị khoản nợ thực tế và giá trị QSDĐ được chuyển nhượng. Khi khoản nợ phát sinh lớn hơn giá trị tài sản dùng để cầm trả nghĩa vụ, việc công nhận hiệu lực của giao dịch không chỉ phù hợp với bản chất của quan hệ vay tài sản mà còn ngăn chặn tình trạng lợi dụng sự biến động giá đất để phủ nhận nghĩa vụ dân sự đã được tự nguyện xác lập trước đó. Cách tiếp cận này cho thấy tư duy xét xử của Tòa án đang dần chuyển từ kiểm soát hình thức giao dịch sang bảo vệ công bằng thực chất trong quan hệ dân sự có liên quan đến QSDĐ.

Vụ việc 5 là minh chứng rõ nét cho việc các nguyên tắc lý luận về quyền định đoạt, hiệu lực của đăng ký biến động và sự tự nguyện trong giao dịch dân sự không chỉ tồn tại trên phương diện học thuật mà đã được vận dụng linh hoạt, thực chất trong hoạt động xét xử. Qua đó có thể thấy, thực tiễn giải quyết tranh chấp tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng đang từng bước tiếp cận theo hướng đề cao bản chất kinh tế – pháp lý của giao dịch, đồng thời bảo đảm sự ổn định của quan hệ dân sự và tính an toàn của các giao dịch QSDĐ trong đời sống xã hội.

2.1.5 Những trường hợp khác về tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Vụ việc 6: Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2026/DS-PT ngày 16/01/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã giải quyết vụ tranh tụng liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất đai. Các bên đương sự trong hồ sơ này gồm có bà Nguyễn Thị H1 ở vai trò nguyên đơn, ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H2 ở vai trò bị đơn.

Nhận xét: Bản án phúc thẩm số 33/2026/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là minh chứng điển hình cho nhóm tranh chấp quyền sử dụng đất phát sinh từ giao dịch dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có dấu hiệu giả tạo. Nếu như tại Chương 1, đề án đã xác định tranh chấp giao dịch đất đai về bản chất là sự xung đột liên quan đến ý chí pháp lý và hiệu lực của giao dịch dân sự, thì vụ án này đã phản ánh rõ thực trạng các bên sử dụng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu quan hệ vay tài sản. Trong bối cảnh thị trường bất động sản tại Lâm Đồng có nhiều biến động, việc sử dụng hợp đồng công chứng như một công cụ núp bóng cho giao dịch bảo đảm khoản vay diễn ra khá

phổ biến. Điều này cho thấy tranh chấp QSDĐ hiện nay không chỉ đơn thuần là tranh chấp quyền sở hữu hay ranh giới sử dụng đất mà còn gắn chặt với các giao dịch tài chính và hoạt động tín dụng dân sự phi chính thức.

Qua bản án có thể thấy Hội đồng xét xử phúc thẩm đã vận dụng khá linh hoạt nguyên tắc xác định sự thật khách quan trong tố tụng dân sự. Thay vì chỉ căn cứ hình thức pháp lý của hợp đồng công chứng, Tòa án đã đánh giá toàn diện các chứng cứ gián tiếp nhằm làm rõ bản chất thực sự của giao dịch. Việc xem xét lịch sử chuyển khoản, nội dung giao dịch tài chính, mục đích cản trừ nợ cũng như thực tế bị đơn không quản lý, sử dụng hoặc khai thác thửa đất sau khi ký hợp đồng đã giúp Tòa án bóc tách được lớp vỏ pháp lý của giao dịch chuyển nhượng. Điều này thể hiện sự phù hợp với lý luận tại Chương 1 về nghĩa vụ chứng minh trong các tranh chấp dân sự có yếu tố giả tạo, đồng thời cho thấy năng lực đánh giá chứng cứ của Tòa án đóng vai trò quyết định trong việc bảo đảm công bằng tư pháp. Thực tiễn này cũng phản ánh rằng đối với tranh chấp QSDĐ hiện nay, chứng cứ không chỉ tồn tại dưới dạng giấy tờ pháp lý mà còn thể hiện qua hành vi thực tế và dòng vận động của các quan hệ tài sản giữa các bên.

Một điểm nổi bật của bản án là cách thức Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo hướng bảo đảm nguyên tắc công bằng và cân bằng lợi ích giữa các bên. Từ cơ sở lý luận tại Chương 1, việc xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu không chỉ dừng lại ở việc hoàn trả hiện trạng ban đầu mà còn phải xem xét thiệt hại phát sinh do biến động giá trị đất đai tại thời điểm xét xử. Trong vụ án này, Tòa án đã tiến hành định giá lại quyền sử dụng đất để xác định khoản chênh lệch giá trị hơn 1,7 tỷ đồng, đồng thời phân chia trách nhiệm bồi thường dựa trên mức độ lỗi của từng bên. Việc xác định mỗi bên chịu 50% lỗi cho thấy Tòa án không tuyệt đối bảo vệ bất kỳ chủ thể nào mà đánh giá toàn diện hành vi của các bên trong việc thiết lập giao dịch giả tạo. Cách giải quyết này vừa bảo đảm tính răn đe đối với hành vi lợi dụng hình thức pháp lý để che giấu giao dịch vay tài sản, vừa phản ánh đúng tinh thần công bằng và thiện chí trong pháp luật dân sự hiện đại.

Bản án còn cho thấy sự toàn diện trong việc thực hiện thẩm quyền của Tòa án khi giải quyết đồng thời cả quan hệ dân sự và hệ quả hành chính phát sinh từ giao dịch vô hiệu. Sau khi xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, Tòa án không chỉ tuyên hủy hợp đồng mà còn hủy phần chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện trước đó. Điều này phù hợp với cơ sở lý luận tại Chương 1 về mối quan hệ giao thoa giữa tổ tụng dân sự và hoạt động quản lý hành chính đất đai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xử lý đồng bộ các hệ quả pháp lý giúp khôi phục đầy đủ tình trạng pháp lý ban đầu của thửa đất, tạo cơ sở thuận lợi cho hoạt động thi hành án và hạn chế nguy cơ phát sinh tranh chấp tiếp theo. Qua đó có thể thấy rằng trong các tranh chấp QSDĐ hiện nay, Tòa án không chỉ đóng vai trò giải quyết xung đột dân sự mà còn là cơ quan góp phần điều chỉnh và khắc phục các sai lệch phát sinh trong quá trình quản lý hành chính về đất đai.

Tổng thể vụ án cho thấy tranh chấp quyền sử dụng đất tại địa bàn tỉnh Lâm Đồng ngày càng mang tính phức tạp, không chỉ liên quan đến quyền sử dụng đất thuần túy mà còn gắn với các quan hệ tài chính, tín dụng và hoạt động đầu cơ bất động sản. Bản án số 33/2026/DS-PT phản ánh rõ xu hướng giao dịch núp bóng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho các khoản vay dân sự, từ đó đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với hoạt động xét xử phải chú trọng nhiều hơn đến bản chất thực tế của giao dịch thay vì chỉ xem xét hình thức pháp lý bên ngoài. Đồng thời, vụ án cũng cho thấy nhu cầu tiếp tục hoàn thiện pháp luật về xác định giao dịch giả tạo, định giá tài sản và phân định trách nhiệm bồi thường trong các tranh chấp hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm sự ổn định của thị trường bất động sản và nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân.

2.2. Đánh giá hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng

2.2.1. Mặt tích cực

Thứ nhất, sự chuyển hóa tư duy từ hình thức sang bản chất giao dịch. Điểm nổi bật nhất xuyên suốt 06 vụ việc là sự kế thừa trực tiếp lý luận tại Chương 1 về điều

kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 và Điều 129 *BLDS*. Toà án không còn tiếp cận một cách thuần túy hình thức đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà đã mở rộng đánh giá sang quá trình thực hiện nghĩa vụ và ý chí thực sự của các bên.

Trong vụ việc 1, vụ việc 2, dù hợp đồng tồn tại khiếm khuyết về hình thức (giấy viết tay, thiếu công chứng hoặc sai sót kỹ thuật), Toà án vẫn công nhận hiệu lực giao dịch khi xác định các bên đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ. Cách tiếp cận này thể hiện rõ sự vận dụng học thuyết ưu tiên hiệu lực giao dịch đã được thực hiện trong thực tế, qua đó bảo vệ ổn định quan hệ đất đai – đúng với định hướng lý luận tại Chương 1.

Đặc biệt, thực tiễn xét xử tại khu vực Lâm Đồng còn phản ánh tính lịch sử của quản lý đất đai, nơi tồn tại nhiều giao dịch hình thành từ giai đoạn pháp luật chưa hoàn thiện, đòi hỏi Toà án phải linh hoạt trong việc cân bằng giữa tính hợp pháp và tính thực tế. Nói cách khác, Toà án đã không còn xem hình thức là rào cản pháp lý tuyệt đối, mà xem nó như một cơ chế chứng minh ý chí – phù hợp với quy luật phát triển của pháp luật dân sự hiện đại.¹⁵

Thứ hai, củng cố nguyên tắc tự định đoạt và bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong vụ việc 3 và vụ việc 5, lý luận tại Chương 1 về quyền định đoạt tài sản (Điều 158 *BLDS* 2015) và việc công khai quyền thông qua đăng ký biến động đã được thể hiện rõ trong thực tiễn.

Toà án xác định rằng, một khi chủ thể đã tự nguyện tham gia giao dịch chuyển QSDĐ (dù mục đích ban đầu là vay vốn, bảo đảm nghĩa vụ hoặc cân trừ nợ), thì ý chí tại thời điểm giao kết là yếu tố quyết định hiệu lực; sự thay đổi ý chí đơn phương sau khi giao dịch hoàn tất không làm phát sinh quyền hủy bỏ; quyền lợi của bên thứ ba ngay tình (đặc biệt là tổ chức tín dụng) phải được bảo vệ.

¹⁵ Đỗ Văn Đại (2023), *Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án*, Hà Nội, Nhà xuất bản Hồng Đức.

Điểm quan trọng ở đây là Tòa án đã vận dụng đúng tinh thần của lý luận Chương 1 về niềm tin hợp pháp trong giao dịch dân sự, theo đó hệ thống đăng ký đất đai không chỉ là thủ tục hành chính mà là cơ chế bảo vệ an toàn pháp lý cho thị trường.

Từ vụ việc 3 và vụ việc 5, có thể thấy Tòa án đã vận dụng khá thống nhất nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết – một trụ cột lý luận của Chương 1. Trong các tình huống giao dịch mang tính vay mượn trá hình hoặc cản trở nghĩa vụ, Tòa án không chỉ dừng lại ở hình thức hợp đồng mà còn phân tích chuỗi hành vi pháp lý để xác định ý chí thực sự.

Đặc biệt, khi QSDĐ đã được chuyển dịch và đăng ký biến động, Tòa án ưu tiên bảo vệ bên thứ ba ngay tình, nhất là tổ chức tín dụng. Điều này thể hiện rõ vai trò của cơ chế đăng ký đất đai trong việc công khai hóa quyền tài sản và bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch – đúng như lý luận tại Chương 1 về chức năng xác lập hiệu lực đối kháng với bên thứ ba của đăng ký. Do đó, các phán quyết không chỉ giải quyết tranh chấp giữa các bên, mà còn duy trì sự ổn định của toàn bộ hệ thống tín dụng và thị trường bất động sản.

Thứ ba, vai trò của án lệ như công cụ nhằm áp dụng pháp luật một cách đồng bộ và thống nhất. Việc dùng các án lệ như Án lệ số 04/2016/AL, Án lệ số 55/2022/AL và Án lệ số 25/2018/AL cho thấy một bước tiến quan trọng trong kỹ thuật xét xử, Tòa án đã cho thấy khả năng tiếp cận linh hoạt trong giải quyết tranh chấp.

Nếu Chương 1 xác định án lệ là công cụ bảo đảm tính thống nhất pháp luật, thì thực tiễn các vụ việc đã chứng minh rằng án lệ đang thực sự đóng vai trò lấp khoảng trống pháp luật; chuẩn hóa cách hiểu Điều 129 BLDS 2015; giảm sự tùy nghi giữa các địa phương. Đây là biểu hiện rõ của xu hướng tư pháp hóa việc giải thích pháp luật, trong đó Tòa án không chỉ áp dụng luật mà còn tham gia tạo thành chuẩn mực áp dụng luật.¹⁶

¹⁶ Nguyễn Văn Cường (2018), *Áp dụng án lệ trong xét xử tại Việt Nam, Thực trạng và giải pháp*, Hà Nội, Nhà xuất bản Tư pháp.

Điều này có ý nghĩa quan trọng trong bối cảnh pháp luật đất đai vẫn còn tồn tại khoảng trống nhất định, đặc biệt đối với các giao dịch không được luật quy định chi tiết. Việc áp dụng án lệ đã góp phần đảm bảo tính thống nhất trong xét xử, đồng thời hiện thực hóa định hướng lý luận về thống nhất áp dụng pháp luật được đặt ra tại Chương 1.

Cuối cùng, điểm sáng nổi bật trong hoạt động của TAND khu vực 17 – Lâm Đồng chính là hiệu quả của công tác hòa giải đối với các tranh chấp QSDĐ. Tỷ lệ hòa giải thành luôn được duy trì ổn định ở mức cao, thường xuyên đạt trên 30%, và ghi nhận con số ấn tượng nhất vào năm 2024 với 46/120 vụ hòa giải thành, chiếm tỷ lệ 38,3%. Kết quả này cho thấy định hướng đúng đắn của Toà án trong việc ưu tiên các phương thức giải quyết tranh chấp mềm dẻo, giúp các đương sự tiết kiệm đáng kể thời gian, công sức và chi phí theo đuổi kiện tụng. Quan trọng hơn, việc hòa giải thành công không chỉ giúp giải quyết triệt để mâu thuẫn mà còn góp phần duy trì sự ổn định, đoàn kết trong cộng đồng dân cư và củng cố niềm tin vững chắc của Nhân dân vào hoạt động tư pháp của ngành Toà án.

2.2.2. Mặt hạn chế

Thứ nhất, hiện tượng hợp đồng hai giá – lệch chuẩn giữa pháp luật dân sự và pháp luật thuế. Vụ việc 6 tại TAND tỉnh Bình Thuận phản ánh rõ thực trạng các bên ghi giá thấp hơn giá trị thực tế nhằm giảm nghĩa vụ thuế. Đây là dạng giao dịch phổ biến nhưng chưa có cơ chế xử lý thống nhất.

Về mặt lý luận, đây là dạng giao dịch có dấu hiệu giả tạo một phần, tuy nhiên pháp luật hiện hành chưa có cơ chế thống nhất để xử lý:

- + Nếu coi là vô hiệu thì sẽ ảnh hưởng ổn định giao dịch dân sự;
- + Nếu chỉ xử lý thuế dễ dẫn đến chưa đủ sức răn đe.

Sự mâu thuẫn này phản ánh khoảng trống giữa lý luận về giao dịch dân sự (Chương 1) và cơ chế quản lý tài chính công. Hệ quả là làm sai lệch bản chất giao dịch, gây khó khăn trong xác định giá trị tranh chấp, tiềm ẩn nguy cơ thất thu ngân sách và việc xét xử thiếu thống nhất, phụ thuộc nhiều vào quan điểm từng Hội đồng

xét xử. Thực tiễn này cho thấy khoảng trống giữa pháp luật dân sự (bảo vệ giao dịch) và pháp luật hành chính – thuế (đảm bảo nghĩa vụ tài chính).

Thứ hai, giao dịch đón đầu đất chưa đủ điều kiện pháp lý. Vụ việc 4 cho thấy tình trạng đặt cọc đối với đất chưa có GCNQSDĐ vẫn diễn ra phổ biến. Mặc dù Tòa án đã vận dụng án lệ để xử lý linh hoạt (không áp dụng phạt cọc trong trường hợp khách quan), nhưng bản chất rủi ro pháp lý vẫn rất lớn.

Về mặt lý luận, Chương 1 đã xác định QSDĐ là quyền tài sản có điều kiện, chỉ phát sinh đầy đủ khi đáp ứng Điều 45 LDD. Tuy nhiên, trong thực tế khi nhu cầu thị trường cao dẫn đến tâm lý đầu cơ mạnh tuy nhiên thủ tục cấp giấy lại kéo dài. Do đó, các bên chấp nhận rủi ro pháp lý ngay từ đầu. Tòa án trong các vụ việc này buộc phải cân bằng giữa việc bảo vệ giao dịch dân sự và không hợp pháp hóa hành vi vi phạm điều kiện đối tượng.

Đây là một trong những điểm cho thấy giới hạn của lý luận khi chưa dự liệu đầy đủ hành vi thị trường. Điều này phản ánh khoảng cách giữa nhu cầu thị trường và điều kiện pháp lý của tài sản, vốn đã được Chương 1 xác định là đặc trưng có điều kiện của QSDĐ theo Luật Đất đai.

Thứ ba, khó khăn trong xử lý quan hệ đất và tài sản gắn liền với đất chi tiết ở vụ việc 6. Một vấn đề đáng lưu ý khác nằm ở việc thiếu nhất quán trong cơ chế định đoạt đồng thời hai câu phân: đất đai và vật kiến trúc gắn liền. Sự phân tách hoặc thiếu đồng bộ này vô hình trung làm phức tạp hóa quá trình xử lý tài sản. Trong một số vụ việc, hợp đồng chỉ điều chỉnh QSDĐ nhưng không xác định rõ quyền đối với nhà ở, cây trồng hoặc công trình trên đất.

Trong nhiều vụ việc, hợp đồng chỉ xác lập quyền đối với đất nhưng không xác định rõ tài sản gắn liền, dẫn đến khó thi hành án; phát sinh tranh chấp mới; và bản án thiếu tính dứt điểm.

Điều này cho thấy lý luận tại Chương 1 vẫn chưa xây dựng đầy đủ mô hình tài sản hợp nhất trong QSDĐ, trong khi thực tiễn lại đòi hỏi tiếp cận tổng thể dẫn đến hệ quả là bản án khó thi hành hoặc phát sinh tranh chấp thứ cấp sau khi xét xử. Đây

chính là khoảng trống giữa lý luận về tính thống nhất của tài sản và thực tiễn phân tách quyền tài sản trong xét xử.¹⁷

2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế

Thứ nhất, nguyên nhân khách quan

Trước hết, yếu tố có ảnh hưởng rõ rệt nhất đến sự gia tăng tranh chấp QSDĐ là sự biến động mạnh của thị trường bất động sản tại địa phương. Tại khu vực Lâm Đồng, quá trình phát triển du lịch, nông nghiệp công nghệ cao và hạ tầng đô thị đã làm gia tăng đột biến giá trị QSDĐ trong thời gian ngắn. Sự chênh lệch lớn giữa giá trị tài sản tại thời điểm giao kết và thời điểm tranh chấp đã tạo ra động cơ kinh tế dẫn đến hiện tượng lật kèo, đặc biệt trong các vụ việc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giấy tay hoặc giao dịch chưa hoàn tất thủ tục pháp lý (liên quan vụ việc 1 và vụ việc 4). Trong bối cảnh đó, các giả định về tính ổn định của giao dịch dân sự trong lý luận Chương 1 bị thử thách mạnh mẽ bởi thực tiễn biến động của thị trường.

Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật đất đai và dân sự hiện nay vẫn đang trong giai đoạn chuyển tiếp với sự giao thoa giữa BLDS, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024. Sự thiếu đồng bộ giữa các quy phạm về điều kiện chuyển nhượng, thủ tục hòa giải bắt buộc và hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu đã tạo ra những khoảng trống trong áp dụng pháp luật (như ở vụ việc 6). Điều này dẫn đến việc trong một số vụ việc thuộc Chương 2, cùng một dạng tình huống nhưng lại có cách giải thích khác nhau về hiệu lực giao dịch hoặc điều kiện tiền tố tụng, làm giảm tính dự báo của hệ thống pháp luật; có những vụ việc bị trả đơn hoặc hủy án do hiểu sai điều kiện tiền tố tụng.

Ngoài ra, việc chưa hoàn thiện số hóa hồ sơ địa chính, thiếu dữ liệu giá đất thị trường minh bạch và thống nhất khiến hoạt động định giá tài sản trong tố tụng gặp nhiều khó khăn. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng xét xử, bởi trong nhiều trường hợp, bản án dù đúng về mặt pháp lý nhưng lại thiếu sức thuyết phục về mặt kinh tế, từ đó gây khó khăn cho công tác thi hành án và kéo dài tranh chấp. Hệ quả là

¹⁷ Trường Duy Lượng (2022), *Bình luận một số vụ án về tranh chấp đất đai*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

nhieu bản án dù đúng luật nhưng thiếu tính thuyết phục về giá trị thực tế, gây khó khăn cho thi hành án.

Thứ hai, nguyên nhân chủ quan

Bên cạnh các nguyên nhân khách quan, thực trạng tranh chấp QSDĐ còn xuất phát từ nhiều nguyên nhân chủ quan liên quan đến ý thức pháp lý của người dân, sự hợp tác của đương sự và những khó khăn trong công tác tố tụng của TAND.

Về phương diện chủ quan, một trong những nguyên nhân nổi bật là ý thức pháp luật chưa đầy đủ của một bộ phận chủ thể tham gia giao dịch đất đai. Qua sáu vụ việc tại Chương 2, có thể nhận thấy hiện tượng giao dịch giả tạo hoặc giao dịch che giấu quan hệ thực chất vẫn diễn ra phổ biến, điển hình là hợp đồng hai giá nhằm trốn thuế hoặc các giao dịch đặt cọc đối với đất chưa đủ điều kiện pháp lý. Những hành vi này đi ngược lại các nguyên tắc nền tảng của giao dịch dân sự như thiện chí, trung thực và tự do ý chí đã được xác lập trong Chương 1, đặc biệt tại các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Bên cạnh đó, hạn chế từ hoạt động của cơ quan hỗ trợ tư pháp và chính quyền địa phương cũng góp phần làm phát sinh tranh chấp. Một số sai sót trong chứng thực, công chứng hoặc tư vấn pháp lý chưa đầy đủ đã vô tình tạo ra điểm yếu pháp lý trong hồ sơ giao dịch, khiến các bên có thể lợi dụng khi tranh chấp phát sinh. Đồng thời, ở cấp cơ sở, hoạt động hòa giải bắt buộc theo tinh thần Chương 1 đôi khi chỉ mang tính hình thức do hạn chế về năng lực chuyên môn, khối lượng công việc lớn và thiếu dữ liệu hỗ trợ, làm giảm hiệu quả phòng ngừa tranh chấp từ giai đoạn đầu. Ngoài ra, mặc dù hòa giải được xác định là nguyên tắc quan trọng trong giải quyết tranh chấp QSDĐ, song trên thực tế quá trình hòa giải tại UBND cấp xã và tại Tòa án vẫn còn nhiều hạn chế. Một số biên bản hòa giải chưa thể hiện đầy đủ nội dung tranh chấp, ý kiến của các bên hoặc chưa làm rõ bản chất mâu thuẫn phát sinh. Đồng thời, sự thiếu hợp tác của đương sự cũng khiến nhiều vụ việc kéo dài qua nhiều lần hòa giải nhưng không đạt được kết quả thực chất, làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết chung của vụ án.

Một hạn chế đáng chú ý khác là sự thiếu vắng các tiêu chí định lượng rõ ràng trong một số quy định nền tảng. Điển hình là quy định về đã thực hiện ít nhất hai phần

ba nghĩa vụ theo Điều 129 BLDS, vốn hiện vẫn chủ yếu được giải thích theo hướng tùy nghi trong thực tiễn xét xử. Điều này dẫn đến sự phụ thuộc đáng kể vào quan điểm của Thẩm phán trong từng vụ việc cụ thể, làm giảm mức độ thống nhất trong áp dụng pháp luật giữa các địa phương. Tương tự, lý luận về mối quan hệ giữa QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cũng chưa được phát triển đầy đủ, dẫn đến lúng túng khi xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong các tình huống đất và tài sản thuộc các chủ thể khác nhau (liên quan Vụ việc 6).

Bên cạnh đó, trong bối cảnh số lượng án đất đai ngày càng gia tăng và tính chất vụ việc ngày càng phức tạp, đội ngũ Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tiến hành tố tụng phải giải quyết khối lượng công việc lớn trong khi điều kiện nhân sự và chuyên môn chưa phải lúc nào cũng đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn. Bên cạnh đó, hoạt động phối hợp giữa Tòa án với các cơ quan chuyên môn như Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai hoặc chính quyền địa phương trong một số trường hợp còn chậm trễ, đặc biệt trong việc cung cấp hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ hoặc xác minh nguồn gốc đất.

Tiếp theo, có thể nhận thấy một trong những bất cập nổi bật hiện nay là tình trạng áp dụng pháp luật chưa thật sự thống nhất giữa các địa phương và giữa các cấp xét xử trong quá trình giải quyết tranh chấp QSDĐ. Mặc dù hệ thống pháp luật đất đai và tố tụng dân sự đã có những quy định tương đối đầy đủ, tuy nhiên do các quy định này còn mang tính khái quát, tồn tại nhiều cách hiểu khác nhau hoặc thiếu hướng dẫn cụ thể nên trong thực tiễn xét xử, mỗi Tòa án có thể vận dụng pháp luật theo những quan điểm khác nhau đối với các vụ án có bản chất tương tự. Điều này đặc biệt phổ biến trong các tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay, xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất, hiệu lực của hợp đồng đặt cọc hoặc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

Thực tiễn cho thấy có trường hợp cùng là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ chưa được công chứng nhưng một số Tòa án công nhận hiệu lực giao dịch trên cơ sở bảo vệ quá trình sử dụng đất ổn định, ngay tình; trong khi đó, một số địa phương khác lại tuyên giao dịch vô hiệu do không bảo đảm điều kiện về hình thức theo quy định

của pháp luật. Tương tự, việc xác định ai là thành viên hộ gia đình có QSDĐ chung cũng chưa có sự thống nhất tuyệt đối giữa các cơ quan xét xử, dẫn đến việc xác định tư cách tham gia tố tụng và phạm vi quyền lợi của các đương sự còn khác nhau.¹⁸

Sự thiếu thống nhất này không chỉ ảnh hưởng đến tính công bằng và ổn định của hoạt động xét xử mà còn làm giảm tính dự báo của pháp luật, khiến người dân gặp khó khăn trong việc xác định quyền và nghĩa vụ pháp lý của mình khi tham gia các giao dịch liên quan đến đất đai. Đồng thời, đây cũng là nguyên nhân làm gia tăng tình trạng kháng cáo, khiếu nại kéo dài do đương sự cho rằng cùng một dạng tranh chấp nhưng lại có cách giải quyết khác nhau giữa các địa phương.¹⁹

Từ phân tích trên có thể thấy, các nguyên nhân khách quan và chủ quan không tồn tại tách biệt mà có sự tương tác lẫn nhau, tạo nên những thách thức phức tạp trong thực tiễn xét xử. Trong đó, lý luận tại Chương 1 đóng vai trò nền tảng định hướng, đặc biệt với các nguyên tắc như bảo vệ bên ngay tình, ưu tiên bản chất giao dịch và điều kiện hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 và Điều 129 BLDS. Đồng thời, việc xác định đúng bản chất pháp lý của QSDĐ có ý nghĩa quan trọng trong việc phân biệt giữa quyền quản lý hành chính của Nhà nước và quyền tài sản của người sử dụng đất, qua đó góp phần bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất trong thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ.

¹⁸ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Án lệ số 03/2016/AL về vụ án ly hôn*. <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietanle?dDocName=TAND014299> [Truy cập ngày 04/3/2026]

¹⁹ Trường Đại học Luật Hà Nội (2023), *Giáo trình Luật Đất đai Việt Nam*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua số liệu thống kê cho thấy, tranh chấp quyền sử dụng đất vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng số các vụ việc dân sự được Tòa án nhân dân khu vực 17 thụ lý, giải quyết hằng năm và có xu hướng gia tăng trong thời gian gần đây. Nếu năm 2021, Tòa án thụ lý 363 vụ việc dân sự, trong đó có 89 vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, thì đến năm 2024 số vụ việc dân sự đã tăng lên 629 vụ, trong đó có 120 vụ án liên quan đến quyền sử dụng đất. Đặc biệt, trong mười tháng đầu năm 2025, các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất chiếm khoảng 32,4% tổng số vụ việc dân sự được thụ lý. Những con số này cho thấy đất đai vẫn là loại tài sản có giá trị kinh tế đặc biệt, đồng thời là đối tượng của nhiều quan hệ dân sự, kinh tế và gia đình. Quá trình đô thị hóa, sự phát triển của thị trường bất động sản, giá đất tăng nhanh cùng với những hạn chế trong công tác quản lý đất đai là những nguyên nhân quan trọng làm gia tăng số lượng cũng như tính chất phức tạp của các tranh chấp.

Thực tiễn xét xử cũng cho thấy việc áp dụng pháp luật của Tòa án ngày càng linh hoạt và phù hợp với yêu cầu bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Thay vì chỉ xem xét yếu tố hình thức của giao dịch, nhiều bản án đã chú trọng đánh giá bản chất của quan hệ pháp luật và quá trình thực hiện nghĩa vụ trên thực tế. Việc vận dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 cùng với Án lệ số 55/2022/AL trong giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay hoặc chưa được công chứng, chứng thực đã góp phần bảo đảm quyền lợi của các bên khi giao dịch đã được thực hiện trên thực tế và các bên đã hoàn thành phần lớn nghĩa vụ. Cách giải quyết này thể hiện xu hướng vận dụng pháp luật theo hướng bảo đảm sự ổn định của các quan hệ dân sự, hạn chế việc tuyên bố giao dịch vô hiệu chỉ vì vi phạm điều kiện về hình thức trong khi mục đích của giao dịch đã được thực hiện.

Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu cho thấy hòa giải tiếp tục là phương thức giải quyết tranh chấp có hiệu quả tại Tòa án nhân dân khu vực 17. Tỷ lệ hòa giải thành trong các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất luôn được duy trì ở mức tương đối cao và có xu hướng cải thiện qua các năm. Điều này phản ánh sự quan tâm của Tòa án

đối với hoạt động hòa giải cũng như sự hợp tác của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Việc các bên tự nguyện thỏa thuận không chỉ giúp rút ngắn thời gian giải quyết, giảm chi phí tố tụng mà còn góp phần giữ gìn quan hệ gia đình, dòng họ và cộng đồng dân cư, hạn chế phát sinh những tranh chấp kéo dài hoặc khiếu kiện tiếp theo.

Tuy nhiên, quá trình khảo sát thực tiễn cũng cho thấy vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật. Một số quy định của pháp luật hiện hành chưa được hướng dẫn đầy đủ nên việc áp dụng còn thiếu thống nhất, đặc biệt là trong việc xác định điều kiện "đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ" theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với các giao dịch có nội dung phức tạp. Bên cạnh đó, công tác định giá tài sản còn kéo dài; sự chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và giá ghi trong hợp đồng gây khó khăn cho việc xác định giá trị tranh chấp; việc cung cấp hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ và tài liệu chuyên môn của các cơ quan quản lý đất đai trong một số trường hợp còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết vụ án. Ngoài ra, không ít vụ án có nguồn gốc sử dụng đất kéo dài qua nhiều thời kỳ, giấy tờ không đầy đủ hoặc có sự thay đổi về chính sách pháp luật, làm cho quá trình thu thập chứng cứ và xác định sự thật khách quan của vụ án gặp nhiều khó khăn.

Những vấn đề được phân tích trong Chương 2 là cơ sở thực tiễn quan trọng để tiếp tục nghiên cứu ở Chương 3. Trên nền tảng lý luận đã được trình bày ở Chương 1 và thực trạng áp dụng pháp luật được làm rõ trong Chương 2, đề án sẽ tập trung đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời kiến nghị các giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật tại Tòa án nhân dân. Mục tiêu hướng đến là bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng pháp luật, nâng cao chất lượng xét xử, rút ngắn thời gian giải quyết vụ án và bảo vệ tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành.

CHƯƠNG 3: KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 TỈNH LÂM ĐỒNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân

3.1.1. Định hướng chung về hoàn thiện pháp luật:

Yêu cầu tiên quyết hiện nay là phải tập trung kiện toàn đồng thời cả khung pháp lý về đất đai lẫn các quy định tố tụng dân sự. Việc cải cách này cần hướng tới mục tiêu tối ưu hóa tính tương thích, loại bỏ các khoảng trống và chồng chéo để các cơ quan áp dụng luật dễ dàng vận dụng trên thực tế. Các quy định liên quan đến xác định nguồn gốc đất, hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay, điều kiện công nhận QSDĐ hoặc trình tự hòa giải cần được hướng dẫn cụ thể, hạn chế tình trạng có nhiều cách hiểu và áp dụng khác nhau. Đồng thời, cần tăng cường tính ổn định của hệ thống pháp luật nhằm tránh việc thay đổi quá thường xuyên gây khó khăn cho cả người dân lẫn cơ quan áp dụng pháp luật.

Từ thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ hiện nay có thể thấy rằng, một trong những yêu cầu cấp thiết đặt ra là cần xây dựng cơ chế áp dụng pháp luật thống nhất giữa các địa phương và các cấp xét xử nhằm bảo đảm tính công bằng, minh bạch và ổn định của hoạt động tư pháp. Thực tế cho thấy, đối với những vụ án có tính tiết và bản chất pháp lý tương tự nhau nhưng mỗi địa phương hoặc mỗi Hội đồng xét xử lại có thể đưa ra cách giải quyết khác nhau, đặc biệt trong các vấn đề như công nhận giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay, xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc áp dụng chế tài phạt cọc.²⁰ Điều này không chỉ ảnh hưởng đến tính thống nhất của hệ thống pháp luật mà còn làm giảm niềm tin của người dân đối với hoạt động xét xử của Toà án.

²⁰ Nguyễn Văn Cường (2021), Vai trò của án lệ trong bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 15, tr. 5–9.

Do đó, cần kiến nghị TAND tối cao tăng cường ban hành các nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật, văn bản giải đáp nghiệp vụ và phát triển hệ thống án lệ đối với các dạng tranh chấp QSDĐ phổ biến nhưng còn tồn tại nhiều cách hiểu khác nhau trong thực tiễn.²¹ Đồng thời, cần đẩy mạnh công tác tổng kết thực tiễn xét xử, xây dựng cơ sở dữ liệu bản án điện tử và tổ chức các hội nghị chuyên đề nghiệp vụ giữa các Tòa án địa phương nhằm trao đổi kinh nghiệm, thống nhất nhận thức pháp lý và định hướng áp dụng pháp luật đối với các vụ án có tính chất tương tự. Đây được xem là giải pháp quan trọng nhằm hạn chế tình trạng mỗi nơi hiểu một cách, mỗi nơi áp dụng một kiểu, từ đó nâng cao tính dự báo và sự ổn định của hoạt động tư pháp.

Bên cạnh đó, cần tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai và đẩy mạnh số hóa hồ sơ địa chính theo hướng đồng bộ, liên thông giữa cơ quan quản lý đất đai với Tòa án và các cơ quan tiến hành tố tụng khác.²² Thực tiễn cho thấy nhiều tranh chấp phát sinh không chỉ do mâu thuẫn quyền lợi giữa các bên mà còn xuất phát từ tình trạng sai lệch giữa hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất thực tế, đặc biệt tại các địa phương có lịch sử quản lý đất đai phức tạp. Vì vậy, việc cập nhật đầy đủ thông tin biến động đất đai, chỉnh lý hồ sơ địa chính và bảo đảm tính chính xác của dữ liệu quản lý nhà nước là giải pháp mang tính nền tảng nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh ngay từ đầu.

Đối với hoạt động xét xử, cần chú trọng đào tạo về chất lượng đội ngũ Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tiến hành tố tụng thông qua các chương trình tập huấn chuyên sâu về kỹ năng giải quyết tranh chấp đất đai.²³ Trong bối cảnh tranh chấp QSDĐ ngày càng đa dạng và phức tạp, cán bộ tiến hành hoạt động tố tụng không chỉ cần nắm vững quy định pháp luật mà còn phải có kỹ năng đánh giá chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh nguồn gốc đất và xử lý các vụ án có nhiều quan hệ

²¹ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2017), *Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ*.

²² Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*.

²³ Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Kỹ năng giải quyết vụ án dân sự*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

pháp luật đan xen. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ hơn giữa Toà án với Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai và Chính quyền địa phương nhằm bảo đảm việc cung cấp tài liệu, xác minh thông tin và đo đạc hiện trạng đất được thực hiện kịp thời, chính xác và hiệu quả hơn.

Ngoài ra, cần nâng cao hiệu quả hoạt động hòa giải trong giải quyết tranh chấp QSDĐ theo hướng thực chất và hiệu quả hơn.²⁴ Thực tiễn cho thấy nhiều vụ án bị kéo dài do hòa giải mang tính hình thức, nội dung biên bản hòa giải chưa đầy đủ hoặc đương sự cố tình không hợp tác nhằm trì hoãn quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, cần tăng cường kỹ năng hòa giải cho đội ngũ hòa giải viên, đồng thời xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ chất lượng hòa giải tại cơ sở và tại Toà án. Đối với các trường hợp lợi dụng thủ tục hòa giải để kéo dài thời gian giải quyết vụ án, cần có biện pháp xử lý phù hợp nhằm bảo đảm hiệu quả của hoạt động tố tụng.

Một vấn đề quan trọng khác là cần nâng cao ý thức pháp lý của người dân trong các giao dịch liên quan đến QSDĐ.²⁵ Tại nhiều địa phương, đặc biệt ở khu vực nông thôn hoặc vùng có tập quán giao dịch truyền thống, tình trạng mua bán đất bằng giấy viết tay, không công chứng, chứng thực hoặc không đăng ký biến động vẫn còn diễn ra phổ biến. Tình huống này dễ đẩy các đương sự vào thế đối đầu trực tiếp, khiến việc phân định đúng sai của cơ quan tố tụng mất nhiều thời gian và công sức hơn. Vì vậy, cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai và pháp luật dân sự theo hướng gần gũi, dễ tiếp cận để nâng cao nhận thức của người dân về giá trị pháp lý của các thủ tục công chứng, đăng ký và lưu giữ giấy tờ liên quan đến QSDĐ.

Nhìn chung, việc hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp QSDĐ cần được thực hiện trên cơ sở kết hợp đồng bộ giữa hoàn thiện pháp luật, bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất trên phạm vi toàn quốc, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường chất lượng hoạt động tư pháp và nâng cao nhận thức pháp lý của người dân.²⁶ Chỉ khi

²⁴ Quốc hội (2020), *Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 58/2020/QH14*.

²⁵ Nguyễn Quang Tuyền (2021), Một số vấn đề pháp lý về giao dịch quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, *Tạp chí Luật học*, số 9, tr. 34–40.

²⁶ Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*.

giải quyết đồng thời các nguyên nhân mang tính hệ thống này mới có thể hạn chế tranh chấp phát sinh, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất cũng như góp phần giữ vững ổn định xã hội trong bối cảnh hiện nay.

Hành lang pháp lý ghi nhận quyền lựa chọn Tòa án thụ lý của nguyên đơn, cụ thể là thẩm quyền của Tòa án nơi thực hiện giao dịch hay nơi tọa lạc đất đai, là một công cụ bảo vệ quyền lợi hữu hiệu. Cơ chế này giúp người khởi kiện tự cân nhắc cơ quan xét xử phù hợp nhất với hoàn cảnh cá nhân. Vị thế này tạo ra sự bất cân xứng có lợi về mặt tố tụng cho nguyên đơn so với phần còn lại của vụ án, giúp họ dễ dàng hơn trong việc tiếp cận, giao nộp tài liệu chứng cứ cũng như giảm bớt áp lực di chuyển trong suốt quá trình tranh tụng. Mối quan hệ giữa thẩm quyền của TAND tại nơi có bất động sản với thẩm quyền của TAND nơi bị đơn cư trú, có trụ sở với những nội dung pháp lý được quy định tại Điều 39 BLTTDS có thể hiểu sâu sắc hơn ý nghĩa đối với quy định về thẩm quyền của TAND, những yếu tố xác định thẩm quyền của Tòa cũng như việc sử dụng, thực hiện quyền của nguyên đơn trong việc lựa chọn Tòa án giải quyết.²⁷

3.1.2. Tăng cường công tác hỗ trợ của Cơ quan nhà nước đối với người dân là đương sự trong các vụ việc tranh chấp về quyền sử dụng đất

Từ thực tiễn xét xử tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng, có thể thấy việc chứng minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là linh hồn của vụ án, nhưng đây cũng là khâu đương sự gặp nhiều trở ngại nhất. Để đảm bảo quyền tiếp cận công lý, tác giả đề xuất các kiến nghị sau:

Thứ nhất, tăng cường trách nhiệm phối hợp và xác lập thời hạn cung cấp chứng cứ của cơ quan chuyên môn. Hiện nay, việc người dân tự thu thập các tài liệu như trích lục bản đồ địa chính, hồ sơ cấp GCNQSDĐ thường bị các cơ quan lưu trữ từ chối với lý do bảo mật. Điều này không chỉ gây khó khăn cho đương sự mà còn làm

²⁷ Nguyễn Trương Tín (2020), Thẩm quyền của Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện theo lựa chọn của nguyên đơn. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. <https://tapchitoaan.vn/tham-quyen-cua-toa-an-noi-hop-dong-duoc-thuc-hien-theo-lua-chon-cua-nguyen-don> [Truy cập ngày 05/3/2026]

kéo dài thời hạn giải quyết vụ án.²⁸ Do đó, cần có quy định pháp lý cụ thể về việc thiết lập quy chế phối hợp liên ngành giữa Tòa án và cơ quan Tài nguyên - Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai. Bên cạnh đó, pháp luật cần quy định rõ nghĩa vụ phản hồi thông tin trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu hợp pháp. Nếu để xảy ra tình trạng trì hoãn gây ảnh hưởng đến tiến độ vụ án, người đứng đầu cơ quan nắm giữ dữ liệu phải chịu các hình thức xử lý nghiêm khắc do không thực hiện đúng trách nhiệm phối hợp tổ tụng.

Thứ hai, đơn giản hóa thủ tục xác nhận hiện trạng và nguồn gốc đất tại cấp cơ sở. Đối với các tranh chấp có yếu tố lịch sử, lời khai của các hộ giáp ranh là nguồn chứng cứ quan trọng. Tòa án cần chủ động hướng dẫn đương sự lập các Bản tự khai về nguồn gốc đất có xác nhận của chính quyền địa phương ngay từ giai đoạn thụ lý. Song song đó, cần đẩy mạnh lộ trình chuyển đổi số ngành địa chính theo tinh thần của LDD để người dân có thể tra cứu lịch sử thửa đất trực tuyến, giảm thiểu sự lệ thuộc vào các thủ tục hành chính.

Thứ ba, cần hướng tới là mở rộng quy mô hoạt động gắn liền với trách nhiệm thực tế của các Trung tâm Trợ giúp pháp lý. Đương sự trong các vụ án đất đai tại địa phương thường là hộ nông dân có trình độ nhận thức pháp luật hạn chế. Cụ thể, cần tạo điều kiện để đội ngũ trợ giúp viên tham gia sâu hơn vào việc hướng dẫn, đồng hành cùng người dân trong quy trình nộp văn bản đề nghị Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ dựa trên nền tảng quy định tại Điều 106 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời, nên có cơ chế hỗ trợ chi phí đo đạc, thẩm định cho các đối tượng yếu thế để họ không từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi vì gánh nặng tài chính.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế xử lý hậu quả khi chứng cứ bị thất lạc hoặc thiếu thống nhất. Trong trường hợp hồ sơ địa chính bị thất lạc do yếu tố lịch sử, Tòa án cần vận dụng linh hoạt nguyên tắc bảo vệ bên đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định

²⁸ Tường Duy Lượng (2022), *Bình luận một số vụ án về tranh chấp đất đai*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.²⁹ Việc ưu tiên hiện trạng sử dụng thực tế sẽ giúp phán quyết mang tính nhân văn và công bằng hơn.

3.1.3. Đảm bảo áp dụng pháp luật thống nhất giữa các địa phương

Thực tiễn xét xử tại TAND khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng và các địa phương lân cận cho thấy, cùng một loại tranh chấp nhưng cách giải quyết của mỗi toà án đôi khi chưa có sự đồng nhất, đặc biệt là trong việc công nhận hiệu quả của các giao dịch dân sự bằng giấy viết tay hoặc xác định lỗi của cơ quan quản lý bằng các đề xuất như sau:

Thứ nhất, tăng cường áp dụng và viện dẫn Án lệ trong các bản án. Hiện nay, nhiều Toà án vẫn còn e ngại trong việc viện dẫn Án lệ, dẫn đến việc cùng một tình tiết như việc bên mua đã thanh toán 2/3 nghĩa vụ tài chính nhưng hợp đồng chưa công chứng lại có những phán quyết trái ngược nhau. Vì vậy, Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao cần đẩy nhanh việc lựa chọn các bản án tiêu biểu về tranh chấp QSDĐ tại các khu vực đặc thù như vùng cao, vùng đồng bào dân tộc thiểu số,... để phát triển thành Án lệ. Toà án các cấp cần thực hiện nghiêm túc việc nghiên cứu và áp dụng Án lệ để giải quyết các vụ việc có tình tiết tương tự, tránh tình trạng mỗi nơi một kiểu.³⁰

Thứ hai, Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự, nguyên tắc chung đối với một giao dịch dân sự vi phạm điều kiện hình thức là tuyên vô hiệu, ngoại trừ trường hợp đặc biệt khi một bên đã thực thi từ hai phần ba nghĩa vụ trở lên. Quy định cốt lõi này chính là nền tảng để các cơ quan tố tụng thống nhất tiêu chí khi đánh giá và định đoạt số phận pháp lý của những hợp đồng chuyển nhượng đất đai chưa hoàn thiện về mặt thủ tục, giấy tờ. Tuy nhiên, việc xác định 2/3 nghĩa vụ và thời điểm xác lập giao dịch vẫn còn nhiều tranh cãi giữa các địa phương. Cần có văn bản hướng dẫn chi tiết từ TAND tối cao về việc áp dụng Điều 129 BLDS kết hợp với Điều 138 LĐĐ về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ. Việc này

²⁹ Lưu Quốc Thái (2024), Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện, *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 01/173, tr. 45–58.
<https://khoahocphaplyvietnam.edu.vn/khplvn/article/view/45> [Truy cập ngày 06/3/2026]

³⁰ Nguyễn Văn Cường (2018), *Áp dụng án lệ trong xét xử tại Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*, Hà Nội, Nhà xuất bản Tư pháp.

nhằm bảo vệ quyền lợi cho người mua ngay tình và đảm bảo tính ổn định của các giao dịch dân sự trong Nhân dân.³¹

Thứ ba, cần quy định chặt chẽ trình tự, thủ tục đối với công tác kiểm tra tài sản tại hiện trường cũng như việc định giá. Sự khác biệt về chi phí và phương pháp định giá tại mỗi địa phương thường dẫn đến khiếu nại kéo dài. Việc thực hiện không đúng trình tự quy định tại Điều 101 và Điều 104 BLTTDS có thể làm sai lệch bản chất vụ án. Do đó, cần xây dựng phần mềm dữ liệu chung về giá đất thị trường và kết quả giải quyết tranh chấp tại các khu vực lân cận để Thẩm phán tham khảo. Đồng thời, cần ban hành quy trình chuẩn về đo đạc, xác định ranh giới đất tranh chấp để các đơn vị đo đạc và Tòa án các địa phương thực hiện thống nhất, giảm thiểu sai số kỹ thuật.³²

Thứ tư, tăng cường công tác chỉ đạo tuyến của Tòa án nhân dân cấp tỉnh thông qua việc định hướng nghiệp vụ và tổng kết thực tiễn xét xử. Đối với địa bàn tỉnh Lâm Đồng, cần duy trì định kỳ các chương trình bồi dưỡng chuyên môn, đồng thời kết nối trực tuyến với hệ thống Tòa án cấp huyện nhằm tháo gỡ kịp thời những lúng túng khi vận hành quy định mới. Trong đó, trọng tâm phải đặt vào các sửa đổi tại Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai liên quan đến phạm vi thẩm quyền tài phán của Tòa án cũng như trách nhiệm cung cấp tài liệu, hồ sơ từ phía Ủy ban nhân dân.

³¹ Lưu Quốc Thái (2024), Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện, *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 01/173, tr. 45–58.

<https://khoa hocphaplyvietnam.edu.vn/khplvn/article/view/45> [Truy cập ngày 07/3/2026]

³² Trương Duy Lượng (2022), *Bình luận một số vụ án về tranh chấp đất đai*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

3.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

3.2.1. Hoàn thiện quy định và thống nhất tiêu chí áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về công nhận giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Qua thực tiễn xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) bằng giấy viết tay tại TAND khu vực 17, vướng mắc lớn nhất hiện nay là việc Thẩm phán có sự tùy nghi, thiếu thống nhất khi định lượng tiêu chí *đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch* theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015.

Pháp luật hiện hành chưa làm rõ hai phần ba nghĩa vụ là chỉ tính riêng nghĩa vụ thanh toán tiền hay bao gồm cả các nghĩa vụ thực tế khác như: giao giấy chứng nhận QSDĐ, giao đất trên thực địa, hoặc các nghĩa vụ phi tài sản khác. Sự thiếu rõ ràng này dẫn đến tình trạng cùng một bản chất sự việc, có Thẩm phán căn cứ vào số tiền đã giao (đạt trên 66,6%) để công nhận hợp đồng³³, nhưng cũng có Thẩm phán lại bác bỏ vì cho rằng bên bán chưa bàn giao toàn bộ diện tích đất thực tế trên thực địa. Để khắc phục sự tùy nghi và bảo đảm tính đồng nhất của pháp luật, kiến nghị giải pháp cụ thể như sau:

Một là, kiến nghị Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao ban hành Nghị quyết hướng dẫn chi tiết Khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015. Theo đó, cần định lượng rõ: Đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, nghĩa vụ cốt lõi ở đây cần được ưu tiên xác định là bàn giao toàn bộ diện tích đất trên thực tế đối với bên bán và bên mua phải có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản). Nếu bên nhận chuyển nhượng đã giao và bên chuyển nhượng đã nhận từ 2/3 tổng số tiền thỏa thuận trở lên thì được coi là đã đáp ứng điều kiện về tỷ lệ thực hiện nghĩa vụ.³⁴

³³ Tòa án nhân dân tối cao (2023), *Tổng kết thực tiễn áp dụng quy định về hình thức của giao dịch dân sự trong tố tụng dân sự*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 12/2023, tr. 15-18.

³⁴ Tường Duy Lượng (2022), *Pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu và thực tiễn xét xử*, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 142.

Hai là, làm rõ mốc thời điểm xác định việc thực hiện 2/3 nghĩa vụ. Hướng dẫn cần chỉ rõ mốc thời gian hoàn thành 2/3 nghĩa vụ phải xảy ra *trước thời điểm một trong các bên khởi kiện ra Tòa án*. Điều này nhằm ngăn chặn hành vi trục lợi, cố tình đóng thêm tiền sau khi tranh chấp phát sinh nhằm hợp thức hóa giao dịch viết tay vô hiệu.³⁵

3.2.2. Hoàn thiện cơ chế xác định giá trị thiệt hại và chênh lệch giá đất khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu (ví dụ: vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản như thực trạng phân tích tại Chương 2), việc giải quyết hậu quả dân sự theo Điều 131 BLDS năm 2015 thường gặp bế tắc ở khâu xác định thiệt hại chênh lệch giá đất. Do giá đất trên thị trường tại thời điểm giao kết (quá khứ) và thời điểm xét xử sơ thẩm (hiện tại) có sự biến động rất lớn, việc tính toán mức độ lỗi và giá trị bồi thường thiệt hại tại TAND khu vực 17 vẫn mang tính định tính, chưa có công thức chuẩn hóa. Để hoàn thiện cơ chế này, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Một là, chuẩn hóa công thức tính toán thiệt hại chênh lệch giá trị QSDĐ. TAND Tối cao cần cụ thể hóa nguyên tắc xử lý bằng công thức toán học pháp lý dựa trên tinh thần của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP trước đây nhưng cập nhật phù hợp với thực tiễn hiện nay.³⁶ Thiệt hại chênh lệch giá đất (T) được xác định bằng:

$$T = G(tt) - G(hd)$$

(Trong đó: $G(tt)$ là giá trị QSDĐ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, $G(hd)$ là giá trị QSDĐ các bên thỏa thuận trong hợp đồng).

³⁵ Nguyễn Minh Oanh (2024), Một số vướng mắc khi áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và kiến nghị hoàn thiện, *Tạp chí Nghề Luật*, số 04/2024, tr. 32.

³⁶ Mặc dù Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự 1995 đã hết hiệu lực, nhưng nguyên tắc bóc tách chênh lệch giá trị đất để xác định thiệt hại vẫn là cơ sở lý luận thực tiễn cốt lõi được các chuyên gia đánh giá cao. Xem thêm: Đỗ Văn Đại (2023), *Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án (Tập 1)*, Nxb. Hồng Đức, tr. 210-215.

Sau khi xác định được T, Tòa án sẽ căn cứ vào biên bản xác minh để phân định tỷ lệ lỗi của mỗi bên (ví dụ: mỗi bên chịu 50% lỗi nếu cùng tự nguyện giao kết hợp đồng viết tay, trái pháp luật) để buộc bên có lỗi bồi thường tương ứng.³⁷

Hai là, xây dựng cơ chế liên thông thông tin giá đất giữa Tòa án và Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng. Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ khung giá đất và vận hành theo bảng giá đất sát giá thị trường, TAND khu vực 17 cần chủ động phối hợp với Cơ quan quản lý đất đai địa phương để tiếp cận dữ liệu bảng giá đất cập nhật hằng năm. Khi tiến hành định giá tài sản tranh chấp, Hội đồng định giá phải kết hợp phương pháp so sánh thị trường và bảng giá đất thực tế, tránh việc ban hành kết quả định giá quá thấp hoặc quá cao, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự khi thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.³⁸

3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật và chính sách điều tiết thị trường bất động sản nhằm hạn chế giao dịch đòn đầu

Giải pháp này tập trung vào việc thu hẹp khoảng cách giữa quy định pháp lý cứng nhắc và nhu cầu thực tế của thị trường, đồng thời triệt tiêu động lực đầu cơ mạo hiểm của các bên ngay từ gốc.

Thứ nhất, chuyển dịch từ tư duy cấm đoán sang kiểm soát các giao dịch sớm, phải có điều luật cụ thể quy định về đặt cọc. Cần bổ sung quy định cụ thể trong Luật Đất đai hoặc Luật Kinh doanh bất động sản về hợp đồng đặt cọc đối với đất chưa có GCNQSDĐ. Quy định rõ mức trần tiền đặt cọc (không quá 5-10% giá trị tài sản) để giảm thiểu rủi ro dòng vốn khi giao dịch đổ vỡ.

Cơ chế công nhận quyền tài sản hình thành trong tương lai, thay vì coi giao dịch đất chưa sổ là bất hợp pháp, luật cần đưa ra các điều kiện tối thiểu để cho phép giao dịch có kiểm soát (ví dụ: đất đã có quyết định giao đất, không có tranh chấp tại địa phương, và đã hoàn thành một phần nghĩa vụ tài chính) nhằm bảo vệ người mua và giúp Nhà nước quản lý được thuế.

³⁷ Nguyễn Văn Cường (2024), Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, *Tạp chí Pháp luật và Phát triển*, số 08/2024, tr. 45.

³⁸ Phạm Văn Võ (2025), Ảnh hưởng của cơ chế định giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 đối với việc giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 02 (506)/2025, tr. 51-57.

Thứ hai, việc áp thuế cao đối với hành vi đầu cơ ngắn hạn để ngăn chặn dòng tiền đổ xô đi mua đón đầu tạo sóng ảo, Nhà nước cần áp dụng mức thuế suất cao đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản diễn ra trong thời gian ngắn (dưới 1 - 2 năm kể từ khi đặt cọc/mua bán). Khi chi phí rủi ro thuế cao hơn lợi nhuận kỳ vọng, tâm lý đầu cơ mạo hiểm sẽ thoái trào theo thời gian.

Thứ ba, công khai, minh bạch thông tin quy hoạch để xóa bỏ bất đối xứng thông tin. Cần xây dựng công thông tin quy hoạch quốc gia, tâm lý mua đón đầu thường đi kèm với các tin đồn thổi về quy hoạch để thổi giá đất chưa sổ. Chính quyền địa phương cần công khai, cập nhật theo thời gian thực các bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên nền tảng số công cộng. Khi thông tin minh bạch, người dân sẽ có cơ sở đánh giá rủi ro rõ ràng, không còn mù quáng mua gom đất chưa đủ điều kiện pháp lý.

3.2.4 Về giải pháp cụ thể đối với Tòa án nhân dân khu vực 17 tỉnh Lâm Đồng:

Bên cạnh các giải pháp mang tính định hướng chung, từ thực tiễn giải quyết tranh chấp QSDĐ tại TAND khu vực 17 cho thấy cần có những giải pháp riêng phù hợp với đặc điểm địa bàn, mô hình tổ chức Tòa án khu vực và tính chất tranh chấp QSDĐ tại địa phương. Đây là khu vực có nhiều biến động về đất đai, lịch sử quản lý phức tạp, sự chênh lệch giữa hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất thực tế, đồng thời số lượng các giao dịch dân sự liên quan đến đất đai không tuân thủ đầy đủ điều kiện pháp lý vẫn còn khá phổ biến. Vì vậy, việc xây dựng các giải pháp phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

Thứ nhất, cần tăng cường cơ chế phối hợp liên ngành trong hoạt động đo đạc, xác minh và thẩm định tại chỗ. TAND khu vực 17 – Lâm Đồng là cơ quan chủ trì, có trách nhiệm ban hành các quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và trưng cầu đo đạc; cần phối hợp với các cơ quan ban ngành như Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 17 (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng); Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp xã (xã Nam Thành, Đức Linh, Trà Tân...). Thực tiễn

xét xử cho thấy phần lớn các tranh chấp QSDĐ tại địa phương đều liên quan đến việc xác định ranh giới, diện tích hoặc nguồn gốc sử dụng đất, trong khi hồ sơ địa chính cũ nhiều trường hợp không còn phù hợp với hiện trạng thực tế. Vì vậy, Tòa án cần xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ với cơ quan hữu quan cũng như chính quyền địa phương trong việc cung cấp hồ sơ, đo đạc và xác minh hiện trạng đất tranh chấp. Đồng thời, Thẩm phán cần trực tiếp tham gia quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ nhằm đánh giá toàn diện hiện trạng sử dụng đất, các dấu mốc tự nhiên, quá trình quản lý và sử dụng thực tế của các bên. Việc giải quyết tranh chấp chỉ thực sự hiệu quả khi phán quyết của Tòa án phản ánh đúng cả căn cứ pháp lý và điều kiện thực tế tại địa phương.

Thứ hai, cần tăng cường kiểm soát, xử lý nghiêm ngặt các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng đất khi các bên chưa hoàn thiện đầy đủ điều kiện luật định. Tại địa phương vẫn còn phổ biến tình trạng chuyển nhượng, đặt cọc hoặc mua bán đất khi chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Đây là lí do chính gây ra nhiều tranh chấp kéo dài, có tính chất phức tạp diễn ra trong thực tế. Vì vậy, Tòa án cần thể hiện quan điểm áp dụng pháp luật thống nhất và nghiêm minh đối với các giao dịch không bảo đảm điều kiện pháp lý nhằm nâng cao tính răn đe và phòng ngừa tranh chấp. Bên cạnh hoạt động xét xử, cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật thông qua việc công khai bản án, giải thích rõ hậu quả pháp lý của các giao dịch vi phạm điều kiện chuyển nhượng QSDĐ để nâng cao ý thức pháp lý của người dân ngay từ giai đoạn xác lập giao dịch.

Thứ ba, cần nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng về pháp luật đất đai. Trong bối cảnh LDD có nhiều quy định mới liên quan đến giá đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và xác định loại đất, yêu cầu đối với đội ngũ cán bộ Tòa án ngày càng cao hơn. Tranh chấp QSDĐ hiện nay không chỉ đơn thuần là tranh chấp dân sự mà còn gắn với nhiều vấn đề quản lý hành chính và chính sách đất đai. Do đó, TAND khu vực 17 – Lâm Đồng cần thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, tọa đàm nghiệp vụ hoặc trao đổi kinh nghiệm thực tiễn, học

hỏi từ TAND Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và các khu vực lân cận nhằm nâng cao kỹ năng áp dụng pháp luật, kỹ năng đánh giá chứng cứ và xử lý các vụ án có tính chất phức tạp. Việc nâng cao chất lượng chuyên môn sẽ góp phần hạn chế tình trạng áp dụng pháp luật thiếu thống nhất và nâng cao chất lượng xét xử tại địa phương. Tích cực tham khảo các bản án đã có hiệu lực pháp luật và các chuyên đề rút kinh nghiệm của TAND cấp cao, TAND các tỉnh có đặc điểm địa chất và lịch sử đất đai tương đồng (như các tỉnh Tây Nguyên: Đắk Lắk, Gia Lai) để có cách giải quyết thống nhất đối với các tranh chấp ranh giới phức tạp hoặc tranh chấp hộ gia đình đông thành viên.

Thứ tư, cần nâng cao hiệu quả của các quy trình hòa giải, đối thoại thuộc phạm vi tòa án cần được triển khai quyết liệt nhằm giảm tải gánh nặng cho công tác xét xử chính thức. Đặc điểm tranh chấp QSDĐ tại địa phương chủ yếu phát sinh giữa những người có quan hệ thân tộc, hàng xóm hoặc sinh sống lâu năm trong cùng cộng đồng dân cư. Vì vậy, nếu chỉ giải quyết tranh chấp theo hướng thắng – thua đơn thuần thì nhiều trường hợp mặc dù vụ án kết thúc nhưng mâu thuẫn xã hội vẫn tiếp tục kéo dài. Do đó, cần phát huy hiệu quả của cơ chế hòa giải, đối thoại tại Tòa án theo hướng thực chất và phù hợp với đặc điểm văn hóa địa phương. Các Hòa giải viên cần là những người có kinh nghiệm, am hiểu phong tục, tập quán và tâm lý của người dân địa phương để tạo sự tin tưởng, từ đó nâng cao khả năng thuyết phục các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau. Học hỏi các mô hình Hòa giải viên khéo từ các Tòa án khu vực khác, nơi có tỷ lệ hòa giải thành cao. Đặc biệt là kỹ năng phối hợp với các già làng, người có uy tín trong cộng đồng tại các khu vực đa dân tộc để giải quyết tranh chấp QSDĐ bằng con đường thương lượng, giảm áp lực xét xử và thi hành án.

Thứ năm, đối với các quan hệ pháp luật liên quan trong cùng một vụ án cũng cần phải được giải quyết một cách rõ ràng và minh bạch. Thực tiễn cho thấy nhiều tranh chấp QSDĐ thường đi kèm với các quan hệ pháp luật khác như tranh chấp tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ vay tài sản, yêu cầu bồi thường hoặc tranh chấp liên quan đến cây trồng, công trình xây dựng trên đất. Nếu các quan hệ này không được xem xét đầy đủ trong quá trình giải quyết vụ án sẽ dễ dẫn đến việc bản án sau khi

tuyên khó thi hành hoặc tiếp tục phát sinh tranh chấp mới. Vì vậy, toà án cần chủ động rà soát, xác định đầy đủ các quan hệ pháp luật có liên quan để giải quyết một cách toàn diện, thống nhất và bảo đảm tính khả thi của bản án trên thực tế.

Thứ sáu, việc ứng dụng số hóa và công nghệ điện tử vào công tác đo đạc, quản lý hồ sơ địa chính là giải pháp cốt lõi để nâng cao tính chính xác và minh bạch trong giải quyết tranh chấp QSDĐ. hay vì sử dụng các phương pháp đo đạc thủ công (như dùng thước dây hoặc máy kinh vĩ đời cũ), cần phổ biến việc sử dụng máy GNSS/RTK và máy toàn đạc điện tử. Công nghệ này cho phép xác định tọa độ mốc giới với sai số milimet, đồng thời dữ liệu được truyền trực tiếp vào máy tính để xử lý, loại bỏ hoàn toàn các lỗi ghi chép chủ quan. Ngoài ra, việc sử dụng Flycam (Drone) để xây dựng mô hình 3D hiện trạng đất giúp Hội đồng xét xử có cái nhìn trực quan nhất về các vật kiến trúc và ranh giới tự nhiên trên cao³⁹. Song song đó, cần triển khai hệ thống thông tin địa lý (GIS) gắn liền với công tác số hóa toàn diện hồ sơ địa chính để tạo nguồn dữ liệu đầu vào đồng bộ, liên thông trên nền tảng này. Giải pháp này cho phép chồng phủ sơ đồ địa chính qua các thời kỳ lên hiện trạng đo đạc mới nhất. Khi có tranh chấp, Thẩm phán có thể dễ dàng nhận diện sự biến động ranh giới, từ đó xác định chính xác phần diện tích bị lấn chiếm bắt nguồn từ thời điểm nào⁴⁰. Đây là nền tảng để xây dựng Tòa án điện tử, nơi các dữ liệu được liên thông và bảo mật tuyệt đối. Nhằm thiết lập cơ chế liên thông dữ liệu giữa Tòa án và Cơ quan Tài nguyên cần xây dựng một cổng thông tin dùng chung giữa TAND và Văn phòng Đăng ký đất đai⁴¹. Thay vì gửi văn bản yêu cầu trích lục bằng giấy và chờ đợi hàng tháng, Thẩm phán có thể truy cập vào hệ thống để tra cứu nguồn gốc đất, quá trình biến động và lịch sử cấp GCNQSDĐ ngay lập tức. Việc số hóa hồ sơ lưu trữ

³⁹ Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017), *Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính*.

⁴⁰ Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*.

⁴¹ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Nghị quyết số 04/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 và Luật Tố tụng hành chính số 93/2015/QH13 về gửi, nhận đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ và cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng bằng phương tiện điện tử*.

giúp ngăn chặn tình trạng thất lạc tài liệu, một trong những nguyên nhân khiến vụ án bị kéo dài.

Tóm lại, việc triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp từ ứng dụng công nghệ hiện đại, thắt chặt quy trình pháp lý đến nâng cao kỹ năng hòa giải và chuyên môn nghiệp vụ là hướng đi tất yếu để TAND khu vực 17 thích ứng với những đặc thù phức tạp tại địa phương. Những giải pháp này không chỉ giúp nâng cao chất lượng xét xử, đảm bảo các phán quyết mang tính chính xác, minh bạch và có tính khả thi cao, mà còn góp phần quan trọng trong việc giải quyết triệt để các mâu thuẫn, giữ gìn sự ổn định xã hội và củng cố niềm tin của Nhân dân vào hệ thống tư pháp tại khu vực Lâm Đồng

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 của đề án đã đưa ra các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật về đất đai và nâng cao chất lượng giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân khu vực 17. Các kết quả nghiên cứu trong chương này bao gồm:

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế pháp lý vĩ mô và bảo đảm áp dụng pháp luật thống nhất. Đề án khẳng định yêu cầu cấp bách của việc đồng bộ hóa pháp luật đất đai và tổ tụng dân sự. Trọng tâm là kiến nghị Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ và phát triển hệ thống án lệ. Đây là công cụ then chốt nhằm chuẩn hóa các tiêu chí tư pháp, tạo tính tiên liệu cho các phán quyết đối với những dạng tranh chấp điển hình như xung đột ranh giới, đất hộ gia đình hay giao dịch thiếu hình thức.

Thứ hai, chuẩn hóa các quy định pháp lý cụ thể và công cụ điều tiết thị trường. Đi thẳng vào các vướng mắc cốt lõi từ thực tiễn, đề án nêu ra các giải pháp lập quy quan trọng:

Một là, định lượng hóa tiêu chí đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ tại Điều 129 BLDS 2015 theo hướng ưu tiên nghĩa vụ thanh toán bằng tiền và phải xác lập trước thời điểm khởi kiện nhằm ngăn chặn trục lợi pháp lý.

Hai là, xây dựng công thức toán học pháp lý cụ thể để xác định thiệt hại chênh lệch giá đất khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, kết hợp cơ chế định giá sát thị trường theo Luật Đất đai năm 2024.

Ba là, kiểm soát các giao dịch sớm thông qua luật hóa chế định đặt cọc, dùng công cụ thuế điều tiết hành vi đầu cơ ngắn hạn và công khai quy hoạch trên nền tảng số nhằm xóa bỏ sự bất đối xứng thông tin.

Thứ ba, triển khai hệ thống giải pháp đặc thù tại TAND khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng. Bám sát đặc điểm địa bàn, đề án đã thiết kế sáu nhóm giải pháp thực thi đồng bộ: nâng cao năng lực Thẩm phán; giải quyết toàn diện các quan hệ pháp luật đan xen; đổi mới công tác hòa giải dựa trên uy tín cộng đồng vùng đa dân tộc; và thắt chặt quy trình xử lý giao dịch chưa đủ điều kiện pháp lý. Đặc biệt, đề án nhấn mạnh việc chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ hiện đại (GNSS/RTK, Drone, GIS) và thiết lập

cơ chế liên thông dữ liệu điện tử giữa Tòa án với cơ quan quản lý đất đai địa phương. Đây là giải pháp đột phá giúp minh bạch hóa nguồn gốc đất, tối ưu hóa thời gian thu thập chứng cứ và nâng cao tính khả thi của bản án.

Tóm lại, hệ thống giải pháp tại Chương 3 là một chỉnh thể thống nhất giữa lý luận và thực tiễn. Việc thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp này không chỉ nâng cao chất lượng xét xử của TAND khu vực 17, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự, mà còn góp phần giữ vững ổn định chính trị - xã hội và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản tại địa phương.

PHẦN KẾT LUẬN

Đề án tốt nghiệp Thạc sĩ với đề tài *Hoàn thiện pháp luật về đất đai từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân khu vực 17* đã hoàn thành các mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu đặt ra, đạt được các kết quả cụ thể sau:

Thứ nhất, về mặt lý luận đề án đã hệ thống hóa một cách có chọn lọc các quy định pháp luật về đất đai, tranh chấp QSDĐ và thẩm quyền tài phán của Tòa án nhân dân. Công trình đã luận giải tường minh cơ sở lý luận về điều kiện có hiệu lực của các giao dịch quyền sử dụng đất; cơ chế giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức hoặc do giả tạo; đồng thời định vị rõ vai trò mang tính xu thế của án lệ trong việc bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật tổ tụng dân sự hiện đại.

Thứ hai, về mặt thực tiễn, thông qua việc phân tích và kiểm chứng các hồ sơ vụ án thực tế tại Tòa án nhân dân khu vực 17, đề án đã nhận diện và bóc tách hai điểm nghẽn pháp lý lớn trong công tác xét xử tại địa phương. Đó là sự tùy nghi, thiếu đồng nhất của chủ thể áp dụng luật khi định lượng tiêu chí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; và sự bế tắc mang tính định tính trong quy trình định giá tài sản, xác định thiệt hại chênh lệch giá đất khi giải quyết hậu quả của các giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản.

Thứ ba, về mặt giải pháp, trên cơ sở lý luận vững chắc và thực tiễn sinh động, đề án đã thiết kế một hệ thống giải pháp đồng bộ, có tính đột phá và khả thi cao. Trọng tâm là các kiến nghị cụ thể gửi Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhằm ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và chuẩn hóa công thức toán học pháp lý tính chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Các giải pháp này đã đón đầu và tích hợp nhuần nhuyễn với cơ chế định giá đất mới theo tinh thần Luật Đất đai năm 2024, gắn liền với mô hình liên thông dữ liệu địa chính số hóa giữa Tòa án và cơ quan quản lý đất đai địa phương.

Tóm lại, các kết quả nghiên cứu và hệ thống kiến nghị trong đề án không chỉ dừng lại ở góc độ lý thuyết mà mang giá trị ứng dụng thực tiễn sâu sắc đối với công

tác giải quyết án tại Tòa án nhân dân khu vực 17. Công trình nghiên cứu này là nguồn tài liệu tham khảo khoa học nghiêm túc, đóng góp thiết thực vào tiến trình hoàn thiện thể chế pháp luật đất đai vĩ mô, nâng cao chất lượng hoạt động tư pháp, giải quyết triệt để các mâu thuẫn lợi ích, từ đó giữ vững ổn định chính trị - xã hội và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản tại địa phương.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Danh mục văn bản quy phạm pháp luật và văn kiện Đảng

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017), *Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.*
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.*
3. Chính phủ (2014), *Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.*
4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới.*
5. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất Những quy định chung của Bộ luật Tố tụng dân sự.*
6. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Nghị quyết số 04/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 và Luật Tố tụng hành chính số 93/2015/QH13 về gửi, nhận đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ và cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng bằng phương tiện điện tử.*
7. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2017), *Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.*
8. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13.*
9. Quốc hội (2015), *Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13.*
10. Quốc hội (2020), *Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 58/2020/QH14.*
11. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15.*
12. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2016), *Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

B. Danh mục bản án và án lệ

13. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Án lệ số 02/2016/AL về vụ án Tranh chấp đòi lại tài sản.*
14. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Án lệ số 03/2016/AL về vụ án ly hôn.*
15. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Án lệ số 04/2016/AL về vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*
16. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2022), *Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.*
17. Tòa án nhân dân tối cao (2018), *Án lệ số 25/2018/AL về không chấp nhận yêu cầu phạt cọc do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được vì lý do khách quan.*

C. Tài liệu tham khảo khác

18. Đặng Thị Phụng (2014), Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam trong lịch sử và hiện nay, *Tạp chí Khoa học Xã hội Việt Nam*, số 12(85).
19. Đỗ Văn Đại (2023), *Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án*, Hà Nội, Nhà xuất bản Hồng Đức.
20. Điều Quỳnh Anh (2020), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, [Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội].
21. Goldstein, P. (1983), Derivative rights and derivative works in copyright, *Journal of the Copyright Society of the U.S.A.*, 30(3), pp. 209–252.
22. Lưu Quốc Thái (2024), Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện, *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, số 01(173), tr. 45–58.
23. Lưu Thị Lan (2018), *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam*, [Luận văn thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội].

24. Marx, K. (1993), *Tư bản: Phê phán kinh tế chính trị* (Tập 1, bản dịch tiếng Việt), Hà Nội, Nhà xuất bản Sự Thật.
25. Nguyễn Chí Đại (2023), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng tại Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai*, [Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Trung Vương].
26. Nguyễn Minh Oanh (2024), Một số vướng mắc khi áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và kiến nghị hoàn thiện, *Tạp chí Nghề Luật*, số 04/2024, tr. 32.
27. Nguyễn Quang Tuyến (2021), Một số vấn đề pháp lý về giao dịch quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, *Tạp chí Luật học*, số 9, tr. 34–40.
28. Nguyễn Trương Tín (2020), Thẩm quyền của Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện theo lựa chọn của nguyên đơn, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*.
29. Nguyễn Văn Cường (2018), *Áp dụng án lệ trong xét xử tại Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*, Hà Nội, Nhà xuất bản Tư pháp.
30. Nguyễn Văn Cường (2021), Vai trò của án lệ trong bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 15, tr. 5–9.
31. Nguyễn Văn Cường (2024), Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, *Tạp chí Pháp luật và Phát triển*, số 08/2024, tr. 45.
32. Phạm Minh Tuyên (2018), Quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên hòa giải, *Tạp chí điện tử Tòa án nhân dân*.
33. Phạm Quỳnh Như (2025), Thực trạng định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất trong việc giải quyết các vụ án dân sự tại Tòa án, *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn*, số 134(6C), tr. 55–64.
34. Phạm Văn Dũng, Trần Đức Hiệp (2022), *Giáo trình kinh tế chính trị Mác – Lênin*, Hà Nội, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.
35. Phạm Văn Võ (2025), Ảnh hưởng của cơ chế định giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 đối với việc giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 02 (506)/2025, tr. 51-57.

36. Tòa án nhân dân tối cao (2023), Tổng kết thực tiễn áp dụng quy định về hình thức của giao dịch dân sự trong tố tụng dân sự, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, số 12/2023, tr. 15-18.
37. Trần Đức Thịnh (2017), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình*, [Luận văn thạc sĩ Luật học, Viện Đại học Mở Hà Nội].
38. Trần Quang Huy (2021), *Giáo trình Luật Đất đai*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.
39. Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội (2019), *Giáo trình Luật tố tụng dân sự Việt Nam*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.
40. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.
41. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Kỹ năng giải quyết vụ án dân sự*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.
42. Trường Đại học Luật Hà Nội (2023), *Giáo trình Luật Đất đai Việt Nam*, Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân.
43. Tưởng Duy Lượng (2022), *Bình luận một số vụ án về tranh chấp đất đai*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.
44. Tưởng Duy Lượng (2022), *Pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu và thực tiễn xét xử*, Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, tr. 142.

PHỤ LỤC 1

	2021	2022	2023	2024	2025
Vụ việc dân sự	363	376	493	629	216
Vụ tranh chấp QSDĐ	89	90	98	120	70
Tỉ lệ	24,5%	23,9%	19,8%	19%	32,4%

PHỤ LỤC 2

	2021	2022	2023	2024	2025
Vụ việc tranh chấp QSDĐ	89	90	98	120	70
Hoà giải thành	31	25	32	46	25
Hoà giải không thành	58	65	67	74	45
Tỉ lệ	34,8%	27,7%	32,6%	38,3%	35,7%

PHỤ LỤC 3

STT	Nội dung tóm tắt của Bản án	Hướng giải quyết của Tòa án
1	Vào năm 2006, ông Nguyễn B có chuyển nhượng cho ông Châu Văn N diện tích đất ruộng khoảng 21.380m² tại thị trấn Đức Tài (nay là xã Hoài Đức). Việc chuyển nhượng không được lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực mà chỉ thể hiện bằng giấy viết tay ngày 15/5/2006. Sau khi giao kết, ông N đã thanh toán đầy đủ tiền, được giao đất và sử dụng ổn định liên tục từ năm 2006 đến nay, đồng thời giữ bản chính GCNQSDĐ. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện thủ tục sang tên nên phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm giải quyết, diện tích đất thực tế sau khi đo đạc và cấp đổi Giấy chứng nhận còn 17.191,6m². Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng viết tay và công nhận QSDĐ đối với diện tích thực tế này.	Toà án cấp sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/5/2006 giữa ông Nguyễn B và ông Châu Văn N, mặc dù hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức. Đồng thời, Toà án công nhận QSDĐ hợp pháp đối với diện tích thực tế 17.191,6m² cho ông N và bà Huỳnh Thị Đ, và cho phép các đương sự thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. - Cách giải quyết của Tòa án trong vụ việc này cho thấy xu hướng ưu tiên bảo đảm tính ổn định của quan hệ sử dụng đất đã được xác lập trên thực tế, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

2	Di sản tranh chấp là các thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị Âu và ông Lê Đường (mất năm 2000). Sau khi ông Đường mất, năm 2009, tất cả các đồng thừa kế (bao gồm nguyên đơn ông Ảnh) đã ký Văn bản phân chia di sản thừa kế thống nhất để bà Âu được hưởng toàn bộ di sản và có quyền định đoạt. Ngày 28/5/2015, bà Âu lập hợp đồng tặng cho toàn bộ QSDĐ cho con gái là bà Lê Thị Hoàng (mẹ của bị đơn Lê Hoàng Nhi), hợp đồng được UBND thị trấn Đức Tài (nay là xã Hoài Đức) chứng thực. Sau khi bà Hoàng và bà Âu đều qua đời, ông Lê Trọng Ảnh khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho năm 2015 vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết, bà Âu bị mù nên không thể tự đọc nội dung và hợp đồng vi phạm quy định về hình thức (không đánh số trang, các bên không ký từng trang) theo Nghị định 23/2015/NĐ-CP.	Toà án sơ thẩm: Quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng Ảnh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 28/5/2015 vô hiệu. Đồng thời, Toà án đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu về chia tài sản chung và bồi thường thiệt hại do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu tại phiên tòa. - Cách giải quyết này của Toà án là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 122 và Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 (áp dụng theo quy định chuyển tiếp). Quyết định này bảo vệ tính hiệu lực của các giao dịch dân sự đã hoàn thành, tôn trọng quyền định đoạt tài sản hợp pháp của người cao tuổi và ngăn chặn việc các đồng thừa kế thay đổi ý chí sau khi người để lại tài sản đã qua đời nhằm mục đích tranh giành di sản, góp phần giữ gìn sự ổn định trong các quan hệ dân sự và trật tự pháp luật tại địa phương.
---	---	---

3	Ông Vây Phóng C là người đứng tên quyền sử dụng 12 thửa đất tại xã Nam Thành, Lâm Đồng (nguồn gốc là tài sản chung với vợ đã mất, được các con đồng ý để lại toàn bộ quyền sử dụng). Do con trai là ông Vây Gia B nợ nần, bị chủ nợ đánh đập, trong khi ông C bị nợ xấu không thể vay ngân hàng, nên ngày 18/12/2020, ông C lập hợp đồng tặng cho 12 thửa đất cho ông B. Mục đích thực sự của việc tặng cho là để ông B dùng tài sản này thế chấp ngân hàng lấy tiền trả nợ, với lời hứa sau 01 năm sẽ trả nợ và chuyển tên lại cho ông C. Sau khi nhận tặng cho, ông B đã nhờ cha mẹ vợ đứng tên vay Ngân hàng HDBank 2,2 tỷ đồng và thế chấp 12 thửa đất này. Tuy nhiên, ông B không thực hiện lời hứa trả lại đất, nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu vì cho rằng đây là giao dịch giả tạo và yêu cầu trả lại các GCNQSDĐ.	Toà án sơ thẩm quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vây Phóng C. Cụ thể: + Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu: Xác định hợp đồng tặng cho ngày 18/12/2020 là hợp pháp, các bên có đầy đủ năng lực hành vi và hoàn toàn tự nguyện. + Bảo vệ quyền lợi bên thứ ba; công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa ông Bảo và ngân hàng HD Bank là đúng quy định pháp luật. + Về nghĩa vụ hoàn trả: Toà án ghi nhận nội dung thỏa thuận về việc ông Bảo sẽ trả lại đất sau khi tất toán nợ ngân hàng. Ông C có quyền yêu cầu thực hiện việc này sau khi nghĩa vụ tài chính với ngân hàng được giải quyết xong. - Cách giải quyết này thể hiện sự tôn trọng tính xác thực của các văn bản công chứng và sự tự chịu trách nhiệm của cá nhân trong giao dịch dân sự. Toà án đã phân định rõ ràng giữa mục đích của giao dịch và giao dịch giả tạo, đồng thời bảo vệ trật tự tín dụng ngân hàng khi tài sản đã được thế chấp đúng pháp luật, tránh việc lợi dụng yêu cầu tuyên bố vô hiệu để tẩu tán tài sản đảm bảo nợ.
---	---	---

4	Ngày 27/5/2022, ông Trần Ngọc Hiếu ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Minh Lộc và bà Nguyễn Thị Thu để nhận chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 02 tại xã Đức Hạnh (nay là xã Hoài Đức) với giá 1.250.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện giao dịch, ông Hiếu đã đặt cọc cho phía ông Lộc số tiền 400.000.000 đồng. Các bên cam kết trong vòng 120 ngày sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết, thửa đất này vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Quá thời hạn cam kết, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu và gửi thông báo ấn định ngày giờ đến văn phòng công chứng, nhưng phía bị đơn vẫn không thể thực hiện việc chuyển nhượng do chưa hoàn tất thủ tục đo đạc và cấp sổ. Do mục đích giao dịch không đạt được, ông Hiếu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền.	Toà án sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Ngọc Hiếu. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/5/2022 giữa ông Hiếu với ông Lộc và bà Thu. Buộc ông Nguyễn Minh Lộc và bà Nguyễn Thị Thu có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Hiếu số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đồng thời, Toà án đình chỉ yêu cầu về việc phạt cọc do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này tại phiên tòa. - Cách giải quyết này của Toà án là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền lợi chính đáng của các bên trong giao dịch dân sự. Quyết định này dựa trên nhận định khách quan rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do đối tượng giao dịch (thửa đất) chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo Luật Đất đai. Việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền cọc mà không áp dụng chế tài phạt cọc là phù hợp với thực tế lỗi của cả hai bên và đúng tinh thần của Án lệ số 25/2018/AL. Phán quyết này giúp khôi phục lại tình trạng ban đầu, ngăn chặn việc một bên chiếm dụng vốn khi hợp đồng không thể thực hiện được, đồng
---	---	---

		thời đảm bảo tính thượng tôn pháp luật trong quản lý và giao dịch bất động sản.
5	Ngày 29/4/2021, ông Lâm Vũ Q (chồng bà L) vay của chị Vũ Thị M 400.000.000 đồng. Để làm tin cho khoản vay, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 30 tại xã Đức Hạnh (nay là xã Hoài Đức), đây là tài sản riêng của bà Lan cho chị M, hợp đồng được công chứng hợp lệ. Do vợ chồng bà L không trả được nợ đúng hạn, tháng 11/2022, chị M đã thực hiện thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ. Dù tài sản đã đổi chủ trên văn bản, gia đình bà L vẫn tiếp tục cư trú và không bàn giao nhà đất. Tại giấy cam kết ngày 24/10/2023, các bên thỏa thuận nếu đến hết tháng 12/2023 không trả đủ nợ thì gia đình bà L sẽ giao đất và nhà để cản trừ nợ. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không thực hiện cam kết, buộc chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc trả lại đất và căn nhà cấp 4 gắn liền.	Toà án sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Lâm Vũ Q và các con phải liên đới giao lại thửa đất số 25 cùng toàn bộ tài sản gắn liền (nhà cấp 4, sân bê tông, giếng nước...) cho chị M quản lý, sở hữu và sử dụng. Đồng thời, Toà án đình chỉ yêu cầu về tranh chấp hợp đồng vay tài sản do nguyên đơn đã rút yêu cầu này để tập trung đòi lại tài sản. - Cách giải quyết này của Toà án là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của người đã đứng tên trên GCNQSDĐ. Quyết định này không chỉ ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện cản trừ nợ giữa các bên mà còn giúp giải quyết triệt để tranh chấp, ngăn chặn việc bên vay chiếm dụng tài sản sau khi đã thực hiện các cam kết chuyển nhượng để trừ nợ, góp phần bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật trong các giao dịch bảo đảm.

6	Ngày 08/9/2022, bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 00, diện tích 1.180m² tại xã Trà Tân cho ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H2 với giá ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế đây là giao dịch nhằm mục đích bảo đảm cho khoản nợ của bà T (người quen của bà H) đối với ông M, bà H2 với tổng số tiền giao dịch thực tế là 2.000.000.000 đồng. Phía bị đơn đã thanh toán gần 2 tỷ đồng bằng cách cắt trừ nợ của bà T và chuyển khoản vào tài khoản do bà H1 chỉ định. Sau đó, bà H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì cho rằng đây là giao dịch giả tạo để vay tiền, bà không có ý định bán đất và chưa nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng vô hiệu do giả tạo về giá nhằm trốn thuế và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.	TAND tỉnh Lâm Đồng quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm về cách tính toán hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2022 đối với thửa đất số 807A vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Cụ thể, bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng lại thửa đất số 807A nhưng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Duy M, bà Nguyễn Thị H2 số tiền gốc thực tế đã nhận là \$1.904.779.154\$ đồng, cùng số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất tại thời điểm xét xử là \$850.407.172\$ đồng (tổng cộng hơn 2,75 tỷ đồng). Đồng thời, Tòa án tuyên hủy phần chỉnh lý biên động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện cho phía bị đơn. - Cách giải quyết này của Tòa án là hoàn toàn thấu tình đạt lý, tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc cốt lõi của pháp luật dân sự và đạt đại khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu do giả tạo. Quyết định này không chỉ bóc tách được bản chất thực sự của quan hệ vay mượn núp bóng
---	---	---

		hợp đồng chuyển nhượng, mà còn bảo đảm sự công bằng tối đa bằng cách phân định mỗi bên chịu 50% lỗi đối với thiệt hại chênh lệch giá đất tăng thêm trên thị trường. Phán quyết không chỉ bảo vệ quyền lợi tài chính chính đáng của bên cho vay trước sự biến động của giá trị bất động sản, mà còn dọn sạch các hệ quả hành chính sai lệch thông qua việc tuyên hủy phần chỉnh lý biến động, góp phần lành mạnh hóa các giao dịch dân sự và nâng cao tính nghiêm minh, triệt để trong hoạt động tư pháp tại địa phương.
--	--	--