

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN XUÂN HÒA

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI,
QUA THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP GIỮA CÁ NHÂN,
HỘ GIA ĐÌNH VỚI TỔ CHỨC TẠI TÒA ÁN, QUA THỰC TIỄN
TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật Kinh Tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Trương Hồng Quan**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

TÓM TẮT LUẬN VĂN

Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai là chủ đề được khá nhiều nhà nghiên cứu quan tâm. Vì vậy đã có nhiều công trình nghiên cứu và các bài viết liên quan đến chủ đề này dưới nhiều góc độ tiếp cận khác nhau, mục đích nghiên cứu khác nhau dẫn đến quan điểm và kết quả khác nhau. Liên quan đến đề tài Luận văn, có thể kể đến một vài công trình nghiên cứu khoa học khác nhau như:

Luận văn Tiến sĩ Luật học, “TCĐĐ và GQTCĐĐ bằng tòa án ở nước ta” của tác giả Mai Thị Tú Oanh, được thực hiện tại Học viện Khoa học xã hội Việt Nam năm 2013 đã làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về TCĐĐ và GQTCĐĐ thông qua tòa án, trên cơ sở phân tích và làm rõ những vấn đề nghiên cứu của thực trạng, đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về GQTCĐĐ ở Việt Nam trong giai đoạn 05 năm tiếp theo.

Luận văn Thạc sĩ Luật học, “GQTCĐĐ theo thủ tục hành chính trong vùng đồng bào dân tộc trên địa bàn tỉnh An Giang” của tác giả Nguyễn Thành Đoàn, được thực hiện tại Trường Đại học Luật TP.HCM năm 2009, tác giả đã trình bày được Cơ sở lý luận và pháp lý GQTCĐĐ theo thủ tục hành chính. Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục hành chính đối với đồng bào dân tộc trên địa bàn tỉnh An Giang và một số giải pháp nâng cao hiệu quả. Đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả việc giải quyết tranh chấp đối với đồng bào dân tộc, góp phần đảm bảo an ninh chính trị và phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

Ngoài ra tác giả còn tìm thấy một số bài viết đăng trên tạp chí khoa học có liên quan đến đề tài như: 3 Đỗ Thị Hằng, Những bất cập về hòa giải cơ sở trong GQTCĐĐ theo Luật đất đai 2013, Thanh tra, Thanh tra chính phủ số 05/2016, tr. 20-236. Nguyễn Vinh Diện, Một số điểm mới về GQTCĐĐ theo Luật đất đai năm 2013, Dân chủ & Pháp luật, Bộ Tư pháp, số 11(272), tr. 37-398. Đặng Thị Phương, Thẩm quyền GQTCĐĐ của Tòa án theo Luật Đất năm 2013, TAND, TAND tối cao, số 6/2014 trang 11-1611.

Đề tài ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, qua thực tiễn giải quyết tranh chấp giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án, qua thực tiễn tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh”*** sẽ tiếp tục kế thừa và phát huy kết quả của những công trình nghiên cứu trước đó như về vấn đề lý luận cũng như giải pháp hoàn thiện đề nghiên cứu và làm rõ những vấn đề về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn nhằm đưa ra những giải pháp hiệu quả về công tác giải quyết tranh chấp bằng Tòa án trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu các vấn đề lý luận, pháp luật cũng như thực tiễn về giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án (thành phố Hồ Chí Minh), Luận văn sẽ đề xuất các giải pháp góp phần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về vấn đề này tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên, Luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu như sau:

- Nghiên cứu cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.
- Nghiên cứu thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- Đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và nâng cao hiệu quả thực thi chế định này qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là lý luận, thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nội dung: Luận văn tập trung nghiên cứu, đánh giá các vấn đề lý luận, thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Phạm vi không gian: Luận văn nghiên cứu, đánh giá thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Phạm vi thời gian: Luận văn nghiên cứu, đánh giá thực tiễn từ năm 2018 đến năm 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn vận dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử, hệ thống các quan điểm, học thuyết Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật và những quan điểm chính sách của Đảng, Nhà nước về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu, Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn nhằm đảm bảo nội dung được nghiên cứu có tính hệ thống, khái quát. Từ đó, đánh giá, kết luận và đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án.

- Phương pháp hệ thống hóa được sử dụng xuyên suốt toàn bộ luận văn nhằm trình bày các vấn đề, nội dung của luận văn theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, gắn kết, kế thừa kết quả nghiên cứu trước đó đồng thời phát triển những nội dung mới đã được xác định trong luận văn.

- Phương pháp lịch sử được sử dụng để nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của pháp luật.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Về mặt lý luận, luận văn đã làm rõ hơn các khái niệm về tranh chấp đất đai, pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai. Khái quát các vấn đề về nguyên tắc, nội dung pháp luật của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và thực tiễn tại Tòa án tại thành phố Hồ Chí Minh. Phân tích các nội dung quy định của pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai và việc áp dụng các quy định này trong thực tiễn thi hành tại Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Về mặt thực tiễn, luận văn đưa ra các giải pháp hoàn thiện một số quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tại Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Luận văn cung cấp thêm kiến thức cho những người đang thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, cho các cán bộ làm công tác xét xử chuyên về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân. Qua đó, giúp họ thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai một cách chính xác. Bên cạnh đó, Luận văn cũng là nguồn tài liệu tham khảo cho sinh viên, học viên, các nhà nghiên cứu về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân nói riêng.

7. Kết cấu của Luận Văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo. Luận văn có bố cục gồm 3 chương:

CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH VỚI TỔ CHỨC TẠI TÒA ÁN

NỘI DUNG CHƯƠNG 1:

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, “Nhà nước đã mở rộng các quyền cho người sử dụng đất, khiến cho các tranh chấp đất đai diễn ra ngày càng nhiều. Trong chương này, Luận văn đã đề cập một cách khái quát nhất về tranh chấp đất đai và thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND như khái niệm, đặc điểm của tranh chấp đất đai, phân loại tranh chấp đất đai dựa vào căn cứ bản chất pháp lý, theo đó tranh chấp đất đai được chia thành ba loại: tranh chấp về quyền sử dụng đất; các dạng tranh chấp về quyền và nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng liên quan đến QSDĐ, nhà ở và tài sản gắn liền với đất; các dạng tranh chấp phát sinh trong quá trình quản lý đất đai của Nhà nước. Đồng thời, tác giả cũng đi phân tích những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc tranh chấp đất đai thông qua nghiên cứu hai nhóm nguyên nhân là nguyên nhân chủ quan và nguyên nhân khách quan”.

Ở chương này, “ tác giả cũng phân tích khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai và nguyên tắc của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND. Theo đó, khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cũng như các bên tham gia phải tuân theo những nguyên tắc nhất định để tránh xảy ra tình trạng sai sót, vi phạm quyền và lợi ích của Nhà nước, của các bên tham gia trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, tác giả cũng trình bày vai trò, ý nghĩa quan trọng của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND”.

“Việc hiểu đúng và đầy đủ về tranh chấp đất đai cũng như hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND sẽ giúp đảm bảo giải quyết vụ việc tranh chấp đúng đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích của công dân, bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa, góp phần ổn định an ninh, chính trị, an toàn xã hội”.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH TẠI TÒA ÁN VÀ THỰC TIỄN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NỘI DUNG CHƯƠNG 2:

Giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án ngày càng tăng, chiếm tỷ lệ lớn đối với các loại án dân sự nói chung mà Tòa án tiến hành xét xử. Tòa án nhân dân hai cấp tại thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thụ lý và giải quyết nhiều vụ án tranh chấp đất đai, trong đó chủ yếu là tranh chấp....Việc giải quyết các vụ án đã đạt được những kết quả nhất định, các vụ án hầu hết được giải quyết chính xác, mang lại sự công bằng cho các bên tham gia tranh chấp..

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc giải quyết tranh chấp đất đai còn khó khăn, vướng mắc cụ thể về đường lối giải quyết, thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Điều này dẫn đến khó khăn trong việc giải quyết, áp dụng sai tinh thần của luật, giải quyết thiếu chính xác đối với vụ án. Chính vì vậy để đảm bảo việc áp dụng pháp luật một cách thống nhất đòi hỏi người tiến hành tố tụng phải nắm vững các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, bên cạnh đó phải sửa đổi, bổ sung một số quy định của pháp luật liên quan tới việc giải quyết tranh chấp đất đai để phù hợp với thực tiễn, đảm bảo đúng quyền và lợi ích của các bên khi tranh chấp.

CHƯƠNG 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH VỚI TỔ CHỨC TẠI TÒA ÁN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

NỘI DUNG CHƯƠNG 3:

Từ thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân hai cấp ở thành phố Hồ Chí Minh, thấy được tầm quan trọng của việc cần đảm bảo hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai.

Để đảm bảo hiệu quả việc giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai, cần xem xét, đánh giá những khó khăn, vướng mắc của việc giải quyết tranh chấp đất đai trong thời gian qua để qua đó đưa ra những kiến nghị, giải pháp hoàn thiện pháp luật và đảm bảo hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án cấp huyện.

Việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại thành phố Hồ Chí Minh có một số đặc thù riêng nên đòi hỏi phải có các giải pháp đảm bảo hoạt động giải quyết loại án này như nâng cao chất lượng cán bộ Tòa án , chế độ tiền lương, chú trọng công tác tổng kết kinh nghiệm xét xử của TAND... cũng như giải pháp đảm bảo hiệu quả công tác phối hợp giữa Tòa án nhân dân và các cơ quan liên quan, qua đó để thực sự mang lại hiệu quả cao nhất cho hoạt động giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai tại TAND nói chung và TAND tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng.

PHẦN KẾT LUẬN

Hiện nay, tình hình tranh chấp đất đai đang diễn ra ngày càng phức tạp. “Vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án vì thế mà rất được Nhà nước và xã hội quan tâm. Đã có nhiều các công trình nghiên cứu và bài viết liên quan đến vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án với nhiều khía cạnh khác nhau. Tuy nhiên nghiên cứu chuyên sâu về “Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai qua thực tiễn giải quyết tranh chấp giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức tại Tòa án, qua thực tiễn tại TAND thành phố Hồ Chí Minh” cũng là một công trình có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn. Thông qua kết quả nghiên cứu, có thể rút ra một số kết luận như sau:

Đất đai là một tài sản đặc biệt và ngày càng khan hiếm. Nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng do nhu cầu sử dụng đất với nhiều mục đích khác nhau trong xã hội. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế khiến cho các giao dịch về đất đai cũng phát triển theo gây ra nhiều tranh chấp đất đai. Tuy mức độ, tính chất, phạm vi khác nhau nhưng hậu quả ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân làm cho các quy định của Luật đất đai cũng như đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện triệt để. Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước.

Giải quyết tranh chấp đất đai luôn thu hút được nhiều sự quan tâm của nhiều đối tượng trong xã hội và xu hướng tìm đến Tòa án nhân dân để yêu cầu giải quyết các tranh chấp đất đai như một xu hướng tất yếu trong xã hội công dân và Nhà nước pháp quyền. Pháp luật đất đai hiện hành có nhiều điểm mới tuy nhiên vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế cuộc sống, nhiều vấn đề nảy sinh chưa được giải quyết trong thực tế do hệ thống pháp luật của chúng ta tính thống nhất chưa cao, còn có sự mâu thuẫn chông chéo lẫn nhau và hệ thống văn bản

hướng dẫn nên không tránh khỏi những vướng mắc, khó khăn khi áp dụng để giải quyết các tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân.

Ngăn ngừa, hạn chế các tranh chấp cũng như giải quyết nhanh chóng, đúng pháp luật các tranh chấp là yêu cầu bức xúc của nhân dân cũng như của các cơ quan nhà nước. Cùng với các cơ quan chức năng khác, ngành Tòa án nhân dân cũng đã rất cố gắng trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai nhằm ổn định tình hình chính trị, xã hội. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp đất đai là loại việc khó khăn, phức tạp nhất trong các loại án dân sự hiện nay tại Tòa án.

Thông qua việc phân tích thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án để đưa ra những khó khăn vướng mắc, việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án thông qua việc nghiên cứu thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và đảm bảo hiệu quả thực hiện pháp luật có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện nay.

Việc chỉ ra những khó khăn vướng mắc về mặt pháp lý có thể giúp cho việc định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực giải quyết tranh chấp đất đai mà còn ở các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan, đặc biệt trong bối cảnh Việt Nam đã gia nhập WTO - Tổ chức thương mại thế giới”.