

Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam

Mai Thị Tú Oanh

**Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất
đai bằng tòa án ở nước ta**

2013

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Không ai có thể phủ nhận vai trò quan trọng của đất đai đối với cuộc sống của con người, nó có ý nghĩa hàng đầu trong đời sống kinh tế, chính trị, xã hội và an ninh, quốc phòng của mỗi quốc gia.

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng xảy ra phổ biến trong xã hội. Đặc biệt, khi nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, đất đai trở thành một loại hàng hóa đặc biệt có giá trị thì tranh chấp đất đai có xu hướng ngày càng gia tăng cả về số lượng cũng như mức độ phức tạp. Tình trạng tranh chấp đất đai kéo dài với số lượng người dân khiếu kiện ngày càng đông là vấn đề rất đáng được quan tâm. Tranh chấp đất đai phát sinh nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến nhiều mặt của đời sống xã hội như: Làm đình đốn sản xuất, tổn thương đến các mối quan hệ trong cộng đồng dân cư, ảnh hưởng đến phong tục đạo đức tốt đẹp của người Việt Nam, gây ra sự mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội. Tranh chấp đất đai kéo dài nếu không được giải quyết dứt điểm sẽ dễ dẫn đến “điểm nóng”, bị kẻ xấu lợi dụng, làm giảm niềm tin của nhân dân đối với Nhà nước. Vì vậy, việc nghiên cứu tranh chấp đất đai và pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai là cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Đây cũng là vấn đề đang được Đảng, Nhà nước và các cấp, các ngành đặc biệt quan tâm.

Kể từ khi Hiến pháp 1980 ra đời thì ở nước ta chỉ còn lại một hình thức sở hữu đất đai duy nhất - đó là sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu [36]. Nhìn chung, trong thời gian qua các quy định của pháp luật về đất đai đã từng bước đi vào cuộc sống, phát huy hiệu quả điều chỉnh, bảo vệ có hiệu quả chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, góp phần đáng kể vào việc đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp, khai thác đất đai ngày càng có hiệu quả và tiết kiệm hơn. Bộ luật Dân sự năm 1995 đã bước đầu thiết lập cơ chế để giúp người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình. Luật Đất đai năm 2003 thay thế cho Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 2005 thay thế cho Bộ luật Dân sự năm 1995 đã phần nào giải quyết được những hạn chế trong việc đảm bảo thực hiện quyền của người

sử dụng đất - một trong những quyền cơ bản mang tính đặc thù được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, góp phần ổn định trật tự, an toàn xã hội, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Mặc dù vậy, hiện nay ở nước ta các văn bản pháp luật điều chỉnh việc tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai có nhiều nhưng chưa thực sự đồng bộ; nhiều quy định không phù hợp với đời sống xã hội, có sự mâu thuẫn, chồng chéo nhau nhưng lại chậm được sửa đổi bổ sung v.v... làm cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn và có phần kém hiệu quả.

Trong những năm qua, do nhiều nguyên nhân khác nhau mà các tranh chấp đất đai ở nước ta đang ngày càng gia tăng. Mỗi năm, tòa án nhân dân các cấp thụ lý và giải quyết hàng ngàn vụ tranh chấp đất đai. Nhìn chung, ngành tòa án nhân dân đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về đất đai, chất lượng xét xử ngày càng cao, phần nào bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức xã hội và công dân. Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng vì nhiều lý do khác nhau, nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai chưa thực sự đem lại hiệu quả như mong muốn, trong đó có cả yếu tố khách quan như: Pháp luật chưa thực sự đồng bộ; nhiều quy định không phù hợp với đời sống xã hội, có sự mâu thuẫn, chồng chéo nhau nhưng lại chậm được sửa đổi bổ sung... và yếu tố chủ quan như: Đội ngũ những người tiến hành tố tụng chưa thực sự nhận thức đầy đủ về tính chất đặc thù của các vụ tranh chấp đất đai; chậm khắc phục các tồn tại, vướng mắc trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp đất đai; trình độ chuyên môn của một số thẩm phán còn hạn chế, v.v..... Trong khi đó, trong hệ thống các cơ quan nhà nước thì tòa án nhân dân là một trong những cơ quan nhà nước được giao thẩm quyền giải quyết các vụ tranh chấp đất đai, có vai trò ngày càng quan trọng, đã và đang có nhiều đóng góp đáng kể. Vì vậy, qua nghiên cứu tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành để giải quyết các tranh chấp về đất đai tại tòa án nhân dân nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra được những kiến nghị, các giải pháp giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có những điều chỉnh phù hợp, góp phần tiếp tục hoàn

thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội của đất nước trong điều kiện hội nhập hiện nay là việc làm mang ý nghĩa to lớn.

Mặt khác, để góp phần giải quyết những vấn đề lý luận và thực tiễn để hoàn thiện pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai cũng như nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án ở nước ta, cần có những công trình khoa học nghiên cứu một cách có hệ thống về các vấn đề này. Đây là việc làm có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn cấp thiết. Hiện nay, ở Việt Nam chưa có một công trình nào nghiên cứu một cách tổng thể và chuyên sâu về vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta.

Xuất phát từ những căn cứ lý luận và thực tiễn trên thì việc nghiên cứu đề tài **“Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta”** là một nhu cầu cấp bách trong tình hình hiện nay.

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

Đề tài “Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Từ đó đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

Để đạt được mục đích nói trên, luận án có các nhiệm vụ sau đây:

- Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Cụ thể là, nghiên cứu làm rõ khái niệm tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án cũng như các khái niệm khác có liên quan, để từ đó phân tích đặc điểm của tranh chấp đất đai, phân loại tranh chấp đất đai, nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp đất đai và xác định vai trò giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án. Nghiên cứu những vấn đề lý luận về quyền sử dụng đất, tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án.

- Nghiên cứu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và thực tiễn áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án, từ đó chỉ ra

những khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án hiện nay.

- Nêu các phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, thích hợp góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai, giúp các cơ quan chức năng nói chung và tòa án nói riêng giải quyết các tranh chấp này một cách có hiệu quả, tránh việc khiếu kiện kéo dài gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống xã hội.

3. Đối tượng nghiên cứu của luận án

Luận án có đối tượng nghiên cứu là: Các văn bản quy phạm pháp luật nội dung về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai qua các thời kỳ lịch sử khác nhau; thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta thông qua một số vụ án cụ thể trong những năm gần đây.

4. Những điểm mới của luận án

Thứ nhất, luận án đã nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện khái niệm tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; đưa ra quan niệm về quyền sử dụng đất, qua đó làm rõ bản chất pháp lý của tranh chấp đất đai; các hình thức giải quyết tranh chấp; xác định được các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân

Thứ hai, luận án đã phân tích và đánh giá một cách toàn diện và khách quan thực trạng các quy định của pháp luật nội dung về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai để giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án nước ta. Đã chỉ ra được những ưu điểm và hạn chế trong các quy định pháp luật đất đai và việc áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam để làm cơ sở hoàn thiện pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam, đảm bảo công bằng và ổn định xã hội.

Thứ ba, luận án đã đề ra được phương hướng và các giải pháp đồng bộ và cụ thể để khắc phục những hạn chế, khó khăn, bất cập góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta nhằm đảm bảo hiệu quả trong giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án trong tình hình hiện nay.

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

Có thể coi luận án là công trình đầu tiên nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án thông qua thực tiễn áp dụng pháp luật để xét xử các tranh chấp về đất đai. Những kết luận và đề xuất, kiến nghị mà luận án nêu ra đều có cơ sở khoa học và thực tiễn. Vì vậy, chúng có giá trị tham khảo trong việc sửa đổi pháp luật.

Những kết quả nghiên cứu của luận án có thể có giá trị tham khảo đối với những người làm công tác xét xử các tranh chấp về đất đai trong hệ thống tòa án nhân dân.

6. Bố cục của luận án

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo luận án có 4 chương:

Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu, cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu.

Chương 2: Những vấn đề lý luận và thực tiễn về tranh chấp đất đai ở Việt Nam.

Chương 3: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai, về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai và thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam.

Chương 4: Thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở Việt Nam, những vướng mắc phát sinh và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nhìn từ góc độ áp dụng pháp luật.

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU, CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

1.1.1. Tình hình nghiên cứu

Do nhu cầu sử dụng đất, giá trị về quyền sử dụng đất ngày càng tăng làm cho giá đất tăng lên một cách nhanh chóng, đúng nghĩa là “Tắc đất tắc vàng”. Cho nên, có thể, chỉ vì một mâu thuẫn nhỏ trong việc quản lý, sử dụng đất đất đai đã là nguyên nhân phát sinh tranh chấp gay gắt.

Trong bối cảnh tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp, khó xử lý, tồn đọng, kéo dài, việc giải quyết tranh chấp còn nhiều bất cập thiếu thống nhất thì tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai có thể được nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau, phạm vi khác nhau. Cho đến nay đã có khá nhiều công trình nghiên cứu và các bài viết liên quan đến đề tài này dưới nhiều góc độ tiếp cận khác nhau, mục đích nghiên cứu khác nhau và dẫn đến quan điểm khác nhau, kết quả nghiên cứu khác nhau tùy thuộc vào mục đích nghiên cứu, cách tiếp cận vấn đề. Liên quan đến đề tài luận án, có thể kể đến một số công trình khoa học đã được công bố được sắp xếp theo các nhóm sau:

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về tranh chấp đất đai:

“Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005”, Luận văn thạc sỹ luật học của Nguyễn Văn Phước (2007), Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh. Tác giả chủ yếu tập trung vào việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật về một trong các quan hệ tranh chấp đất đai đó là thừa kế quyền sử dụng đất. Trọng tâm của việc nghiên cứu đề tài này là những vấn đề lý luận chung về thừa kế quyền sử dụng đất, thực trạng pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất và những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất. Tác giả không đề cập các loại tranh chấp đất đai khác. Bài *“Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa hiện nay”* của tác giả Lê Đức Thịnh tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Bài viết phân loại, đánh giá các nội dung khiếu kiện liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp, phân tích tìm hiểu các nguyên nhân chính của vấn đề tranh chấp, khiếu kiện trong thu hồi đất nông nghiệp và từ đó đóng góp thêm ý kiến cho các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp phục vụ quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Báo cáo tham luận *“Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân trong quá trình thực thi pháp luật”* của GS.TSKH Đặng Hùng Võ tại hội thảo “Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Tác giả phân tích những nguyên nhân chủ yếu gây ra tranh chấp khiếu kiện liên quan đến

đất đai, tái tranh chấp, tái khiếu kiện xuất hiện trong quá trình thực thi pháp luật về đất đai và đề xuất những giải pháp đổi mới nhằm hạn chế tranh chấp khiếu kiện. Báo cáo tham luận *“Tình hình tranh chấp khiếu kiện đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua”* của tác giả Vũ Ngọc Kích tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”*, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Tác giả chủ yếu đề cập tình hình tranh chấp đất đai trong thời gian qua, các dạng tranh chấp đất đai thường gặp, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu nại về đất đai; Báo cáo tham luận *“Những dạng tranh chấp đất đai chủ yếu ở nước ta hiện nay và khuôn khổ pháp luật liên quan”* của TS. Doãn Hồng Nhung tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”*, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Tác giả nêu lên những dạng tranh chấp đất đai phổ biến ở nước ta hiện nay và khung pháp luật điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Báo cáo tham luận *“một số vấn đề về thực trạng tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai”* của tác giả Đào Trung Chính tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”*, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Tác giả nêu lên tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai; nguyên nhân chủ yếu phát sinh tranh chấp, khiếu nại và đề xuất, kiến nghị về xử lý tình hình. Báo cáo tham luận *“Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân có tính lịch sử”* của TS. Nguyễn Quang Tuyến tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”*, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk. Tác giả phân tích như thế nào là tranh chấp đất đai, những đặc trưng cơ bản của loại tranh chấp này, các dạng tranh chấp phổ biến hiện nay và những nguyên nhân có tính lịch sử của tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài, đồng thời kiến nghị một số giải pháp nhằm góp phần giải quyết triệt để các tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài. Bài viết *“Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật đất đai 2003”* đăng trên Tạp chí Khoa học pháp luật số 2 (33) năm 2006 của Lưu Quốc Thái, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh. Trong bài viết này chủ yếu tác giả đi sâu phân tích khái niệm tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 để góp phần xác

định chính xác về thẩm quyền, thủ tục và nội dung cần giải quyết đối với từng loại tranh chấp đất đai.

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung như: *“Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án”*, Luận văn Thạc sỹ luật học của Châu Huế (2003), Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội. Tác giả chủ yếu tập trung phân tích các quy định về phân định thẩm quyền giữa Tòa án và Ủy ban nhân dân, giữa Tòa dân sự và Tòa hành chính; đề cập thực trạng tranh chấp đất đai và thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta; phân tích, đánh giá thực trạng của quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trước khi có Luật Đất đai năm 2003 và đề xuất một số giải pháp nhằm ngăn ngừa, hạn chế các tranh chấp đất đai và hoàn thiện cơ chế phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Góc độ tiếp cận của tác giả khi nghiên cứu đề tài này là pháp luật thực định; *“Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai 2003”*, Luận văn thạc sỹ luật học của Phạm Thị Hương Lan (2009), Viện Nhà nước và Pháp luật. Tác giả chủ yếu nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai để thấy được những điểm phù hợp và những điểm chưa phù hợp từ đó có những đề xuất nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai cũng như đề ra các biện pháp, cơ chế bảo đảm cho việc thực thi các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về đất đai.

+ Nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án có thể kể đến: *“Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân”*, Đề tài khoa học cấp bộ năm 2001 của Tòa án nhân dân tối cao, do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài. Đề tài đã khái quát được tình hình giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, nêu ra những nét đặc thù trong việc giải quyết các loại việc nêu trên, đánh giá chung cũng như phân tích những sai lầm trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất và nguyên nhân của những sai lầm đó. Để từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân theo Luật Đất đai năm 1993.

Một trong những công trình có giá trị đối việc nghiên cứu của tác giả đó là cuốn sách chuyên khảo *“Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử”* của tác giả Tưởng

Duy Lượng, do Nxb. Chính trị quốc gia xuất bản năm 2008 và tái bản có sửa chữa, bổ sung năm 2009. Nội dung cuốn sách đưa ra những vấn đề lý luận và thực tiễn xét xử các vụ án dân sự, trong đó phần nhiều là các tranh chấp liên quan đến đất đai, thông qua đó nêu ra được những vấn đề vướng mắc trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án và hướng xử lý nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác xét xử. Có thể nói cuốn sách này mang tính thực tiễn rất cao. “*Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng toà án tại Việt Nam*”, Luận văn Thạc sỹ luật học của Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh. Trong luận văn, tác giả nêu cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và đi vào phân tích, đánh giá chủ yếu các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật. “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án*”, Luận văn thạc sỹ luật học của Trần Văn Hà (2007), Viện Nhà nước và Pháp luật. Tác giả chủ yếu tập trung vào việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án, đánh giá các điểm mới của pháp luật đất đai về giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án. Trọng tâm của việc nghiên cứu đề tài này là vấn đề nhận dạng các tranh chấp đất đai, nguyên nhân của nó, tác động của nó đối với các mặt của đời sống xã hội, thực tiễn áp dụng pháp luật vào giải quyết các tranh chấp đất đai tại tòa án, đánh giá chất lượng và hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án và những kiến nghị hoàn thiện pháp luật. “*Giải quyết tranh chấp đất đai bằng toà án từ thực tiễn tại Tp. Đà Nẵng*” Luận văn thạc sỹ luật học của Mai Thị Tú Oanh (2008). Trong luận văn này, tác giả thông qua việc nghiên cứu, phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật, thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân các cấp của thành phố Đà Nẵng nhằm làm sáng tỏ cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai. Từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật và cơ chế áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai ở tòa án các cấp của thành phố Đà Nẵng, góp phần làm cho các quy định của pháp luật thực sự phù hợp với thực tiễn cuộc sống nhằm đảm bảo ngày một tốt hơn các quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức và của công dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, phạm vi nghiên cứu của luận văn chỉ giới hạn ở những vụ việc mà các cấp tòa án ở thành