

# ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VỀ THỦ TỤC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ THỰC THI

NGUYỄN THÀNH NHÂN\*

*Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường ngày 18/01/2024, chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2025, gồm 16 chương, 260 điều, trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 điều. So với Luật Đất đai năm 2013 thì Luật Đất đai năm 2024 có nhiều điểm mới, trong đó có các quy định liên quan đến thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai. Đây là sửa đổi hết sức quan trọng nhằm tháo gỡ những bất cập, vướng mắc trong thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai thời gian qua. Bài viết phân tích những điểm mới về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2024, từ đó đưa ra một số kiến nghị thực thi trên cơ sở nghiên cứu, đánh giá các quy định pháp luật có liên quan.*

*Từ khóa:* Luật Đất đai năm 2024; hòa giải cơ sở; hòa giải tại Tòa án; điểm mới; giải quyết tranh chấp đất đai.

*The 2024 Land Law, passed by the 15th National Assembly at its extraordinary session on January 18, 2024, officially takes effect from January 1, 2025. The law consists of 16 chapters and 260 articles, including amendments to 180 out of 212 articles of the 2013 Land Law and the addition of 78 new articles. Compared to the 2013 Land Law, the 2024 version introduces many new points, including provisions related to procedures for settlement of land disputes. These amendments are crucial to address the challenges and obstacles in resolving land disputes in practice. The article focuses on analyzing the 2024 Land Law's new points, studying, and evaluating relevant legal provisions, thereby offering some implementation recommendations.*

*Keywords:* 2024 Land Law; grassroots reconciliation; reconciliation at court; new points; land dispute resolution.

NGÀY NHẬN: 11/11/2024

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 15/11/2024

NGÀY DUYỆT: 14/02/2025

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.349.2025.1108>

### 1. Đặt vấn đề

Thể chế hóa quan điểm của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế,

chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước và sử dụng đất, tạo động lực đưa

*\* ThS, Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh*

nước ta trở nước phát triển có thu nhập cao”, ngày 18/01/2024, tại kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội (khóa XV) đã thông qua *Luật Đất đai* năm 2024 thay thế *Luật Đất đai* năm 2013 gồm có 16 chương, 260 điều, chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024<sup>1</sup>. Sự ra đời của *Luật Đất đai* năm 2024 đánh dấu một bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai của Việt Nam, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai. Liên quan đến thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, *Luật Đất đai* năm 2024 có nhiều điểm mới nổi bật, rõ ràng, minh bạch hơn, dự báo sẽ góp phần tạo thuận lợi cho người dân và các cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh.

## **2. Những điểm mới của *Luật Đất đai* năm 2024 về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai**

*Thứ nhất, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai.*

So với *Luật Đất đai* năm 2013, quy định về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai trong *Luật Đất đai* năm 2014 có những điểm mới sau:

(1) Tiếp tục quy định hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã nơi có đất tranh chấp là thủ tục bắt buộc trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, song đã quy định rõ trường hợp ngoại lệ đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc UBND cấp huyện thì không phải thực hiện quy định trên, tức là các bên tranh chấp không bắt buộc phải thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở trước khi làm đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Đây là quy định phù hợp với thực tế vì trên phạm vi cả nước do điều kiện lịch sử, địa lý đặc thù nên một số nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc UBND huyện<sup>2</sup>, nếu không bổ sung quy định này sẽ gặp vướng mắc trong thực tiễn giải quyết tranh chấp.

(2) Về thời hạn hòa giải tranh chấp đất đai, *Luật Đất đai* năm 2024 quy định thời hạn UBND cấp xã có trách nhiệm hòa giải tranh

chấp đất đai phát sinh giữa các bên là không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được “đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai”. Trước đây, *Luật Đất đai* năm 2013 quy định thời hạn này là không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được “đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai”. Việc rút ngắn thời hạn hòa giải tranh chấp đất đai từ 45 ngày xuống còn 30 ngày cho thấy sự đề cao trách nhiệm, tính kịp thời của cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn phát sinh trong Nhân dân. Bên cạnh đó, việc sử dụng khái niệm “đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai” tại *Luật Đất đai* năm 2024 là chính xác hơn vì theo quy định UBND cấp xã không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ có thẩm quyền hòa giải tranh chấp đất đai.

(3) Về thành phần hòa giải tranh chấp đất đai: ngoài các thành phần bắt buộc như chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND cấp xã là Chủ tịch hội đồng hòa giải, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, đại diện thôn, tổ dân phố... *Luật Đất đai* năm 2024 còn bổ sung thêm thành phần “Người sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp”. Đây là sự bổ sung cần thiết vì hầu hết các tranh chấp đất đai đều rất phức tạp và khó khăn nhất là việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất nên rất cần những “nhân chứng” là những người sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp để cung cấp thông tin cho cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết.

(4) Về trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, ngoài những nội dung kế thừa của *Luật Đất đai* năm 2013, như: thành lập Hội đồng hòa giải; quá trình hòa giải phải lập biên bản, có chữ ký của các bên tranh chấp và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của UBND cấp xã; biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp và lưu tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp thì *Luật Đất đai* năm 2014 còn bổ sung thêm quy

định đối với những “... Trường hợp hòa giải không thành mà một trong các bên không ký vào biên bản thì Chủ tịch hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu UBND cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp”. Việc quy định rõ thành phần Hội đồng hòa giải và việc bổ sung quy định đối với những trường hợp một trong các bên tranh chấp không đến tham gia hòa giải hoặc không ký vào biên bản hòa giải là rất cần thiết, góp phần khắc phục tình trạng lâu nay do pháp luật đất đai hiện hành quy định chưa rõ nên một số UBND cấp xã thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai không đúng thành phần quy định, lúng túng trong việc xử lý các trường hợp đương sự không đến hòa giải hoặc từ chối ký vào biên bản hòa giải nên không lập biên bản, dẫn đến việc Tòa án khi thụ lý giải quyết các tranh chấp đất đai phải trả lại đơn khởi kiện để yêu cầu thực hiện lại thủ tục hòa giải, làm vụ việc kéo dài.

(5) Ngoài phương thức hòa giải cơ sở tại UBND cấp xã, *Luật Đất đai* năm 2024 còn bổ sung thêm các phương thức hòa giải tranh chấp đất đai khác, bao gồm: (1) Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự; (2) Hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại theo pháp luật về hòa giải thương mại. Theo quy định tại Điều 16 *Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án* năm 2020 quy định: trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, nếu không thuộc một trong các trường hợp không tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 19 của *Luật* này thì Tòa án thông báo bằng văn bản cho người khởi kiện biết về quyền được lựa chọn hòa giải và lựa chọn hòa giải viên theo quy định của *Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án*. Nếu các bên đồng ý thì tranh chấp sẽ được hòa giải bằng một Hòa giải viên, kết quả hòa giải thành được tòa án công nhận và có giá trị thi hành theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự<sup>3</sup>. Đối

với phương thức hòa giải tranh chấp đất đai bằng phương thức hòa giải thương mại hiện nay đang được thực hiện theo Nghị định số 22/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về hòa giải thương mại. Theo đó, hòa giải thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp thương mại do các bên thỏa thuận và được hòa giải viên thương mại làm trung gian hòa giải, hỗ trợ giải quyết tranh chấp. Kết quả hòa giải thành được xem xét công nhận theo chương XXXIII của *Bộ luật Tố tụng hình sự*. Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ngoài tòa án được thi hành theo pháp luật về thi hành án dân sự<sup>4</sup>. Có thể khẳng định, đây là một trong những quy định mới, tiến bộ, phù hợp với xu thế chung của pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai trên thế giới<sup>5</sup>.

*Thứ hai, về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.*

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, *Luật Đất đai* năm 2024 có những điểm mới sau:

(1) Về chủ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, theo *Luật Đất đai* năm 2013 quy định hai chủ thể chính có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là UBND và Tòa án nhân dân. Sự phân chia thẩm quyền như trên có nguyên nhân sâu xa do lịch sử để lại và chính sách, pháp luật đất đai qua các thời kỳ ở nước ta. Tuy nhiên, ngoài hai chủ thể trên, *Luật Đất đai* năm 2024 đã bổ sung thêm thẩm quyền giải quyết của trọng tài thương mại đối với các tranh chấp đất đai phát sinh từ hoạt động thương mại. Đây là quy định mang tính đột phá để phát triển phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng trọng tài thương mại, bởi trên thực tế trong thời gian qua, không chỉ có Tòa án, mà các tổ chức trọng tài thương mại ở nước ta, đã từng giải quyết nhiều vụ tranh chấp phát sinh từ hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, thẩm quyền giải quyết của trọng tài về lĩnh vực này chưa được quy định rõ ràng nên dẫn đến việc áp dụng vẫn còn vướng

mắc. Việc bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho trọng tài thương mại là cần thiết và phù hợp với xu thế hiện nay, với những ưu thế của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài như sự linh hoạt, thủ tục đơn giản, tính bảo mật sẽ góp phần rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp, đồng thời giảm tải bớt công việc cho Tòa án.

(2) Về căn cứ xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp, cũng giống như *Luật Đất đai* năm 2013, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo *Luật Đất đai* năm 2024 được xác định dựa trên tình trạng giấy tờ pháp lý ghi nhận quyền sử dụng đất của người dân. Tuy nhiên, điểm khác là *Luật Đất đai* năm 2024 quy định cụ thể hơn về các giấy tờ pháp lý của đất và các tài sản trên đất để làm căn cứ xác định thẩm quyền, theo đó: đối với những tranh chấp mà một trong các bên tranh chấp có “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 Tòa án giải quyết. Đối với những trường hợp không có các giấy tờ trên thì các bên tranh chấp có quyền lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp là: (1) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền; (2) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc quy định rõ hơn các loại giấy tờ pháp lý về đất và tài sản trên đất để xác định thẩm quyền đã tạo thuận lợi cho các cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết tranh chấp, khắc phục được những vướng mắc, bất cập trước đây do chưa có quy định cụ thể về các loại giấy tờ nên không ít trường hợp gặp khó khăn khi xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

(3) Về quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo thủ tục tố tụng hành chính đối với các quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan hành chính, *Luật Đất đai* năm 2024 quy định cụ thể hơn về thời hạn mà các bên tranh chấp có quyền khiếu nại lên UBND cấp trên hoặc khởi kiện ra Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính là 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết tranh chấp. Quy định này sẽ góp phần nâng cao hơn nữa trách nhiệm của chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cũng như bảo đảm quyền của đương sự trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai.

Ngoài ra, tại khoản 4 Điều 236 *Luật Đất đai* năm 2024 cũng bổ sung quy định về thời hạn thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành của chủ tịch UBND cấp huyện, chủ tịch UBND cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và thẩm quyền thực hiện quyết định cưỡng chế đối với các quy định trên. Mặc dù, *Luật Đất đai* năm 2013 cũng đã có quy định về trách nhiệm của các bên trách chấp đối với quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực và hậu quả pháp lý nếu không tự nguyện chấp hành sẽ bị cưỡng chế. Tuy nhiên, lại chưa xác định rõ cơ quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện và cưỡng chế thi hành nếu một trong các bên không tự nguyện chấp hành, điều đó dẫn đến việc nhiều quyết định giải quyết tranh chấp không được thi hành trên thực tế, làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Khắc phục tình trạng trên, *Luật Đất đai* năm 2024 đã xác định rõ: trách nhiệm thực hiện và tổ chức việc cưỡng chế các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành thuộc về chủ tịch UBND cấp huyện nơi có đất. Quy định này có ý nghĩa quan trọng góp phần giải quyết dứt điểm các tranh chấp đất đai theo cơ chế hành chính.

*Thứ ba, về trách nhiệm phối hợp của UBND các cấp trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai.*

Trong quá trình giải quyết các tranh chấp



đất đai, ngoài các chủ thể có thẩm quyền theo quy định của *Luật Đất đai* thì sự phối hợp của các cơ quan, tổ chức có vai trò hết sức quan trọng, nhất là sự phối hợp của UBND các cấp vì với tư cách là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương, UBND các cấp thường là nơi lưu giữ, quản lý tài liệu địa chính, hồ sơ đất đai, đóng vai trò cung cấp các tài liệu chứng cứ quan trọng cho quá trình giải quyết tranh chấp. Do đó, *Luật Đất đai* năm 2024 đã nhấn mạnh đến trách nhiệm của UBND các cấp trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu để phục vụ cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai. Trường hợp cố tình không phối hợp trong việc cung cấp chứng cứ khi Tòa án hoặc trọng tài yêu cầu thì phải chịu chế tài cụ thể. Đây là sự bổ sung cần thiết nhằm khắc phục tình trạng trong thời gian qua, không ít trường hợp vì nhiều lý do khác nhau, UBND các cấp không phối hợp hoặc cố tình trốn tránh trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ dẫn đến vụ án bị kéo dài thời hạn giải quyết.

### 3. Một số vấn đề cần trao đổi liên quan đến thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai và kiến nghị thực thi

Mặc dù *Luật Đất đai* năm 2024 đã có nhiều sửa đổi, bổ sung quan trọng, tạo thuận lợi cho người dân, các cơ quan trong quá trình giải quyết. Tuy nhiên, so sánh, đối chiếu các quy định của *Luật Đất đai* năm 2024 và một số quy định pháp luật có liên quan, như: *Bộ luật Tổ tụng dân sự*, *Luật Tổ tụng hành chính* và các văn bản hướng dẫn thi hành... cũng đặt ra một số vấn đề cần có hướng dẫn cụ thể để bảo đảm sự thống nhất trong thực tiễn áp dụng.

*Thứ nhất, về điều kiện hòa giải tại UBND cấp xã trước khi cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.*

Tại khoản 2 Điều 235 *Luật Đất đai* năm 2024 quy định: “Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của *Luật này*, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp”. Như

vậy, theo quy định trên trước khi yêu cầu tòa án hoặc UBND cấp có thẩm quyền giải quyết, tranh chấp đất đai phải được hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/HĐTP-TANDTC ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 khoản 3 Điều 192 *Bộ luật Tổ tụng dân sự* về trả lại đơn khởi kiện và quyền nộp lại đơn khởi kiện: “2. Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 *Luật Đất đai* năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 *Bộ luật Tổ tụng dân sự* năm 2015. Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất... thì thủ tục hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án”. Do chưa có hướng dẫn làm rõ nội hàm của khái niệm “tranh chấp đất đai”, “tranh chấp quyền sử dụng đất” và “tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất” nên thực tiễn áp dụng quy định trên Tòa án thường gặp khó khăn khi xác định những loại tranh chấp đất đai nào thì “hòa giải cơ sở” là điều kiện bắt buộc trước khi thụ lý vụ án.

Để tháo gỡ vướng mắc trên, trong thời gian tới, Tòa án nhân dân tối cao cần có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này để Tòa án các cấp thuận lợi trong việc xác định điều kiện thụ lý tranh chấp đất đai. Mặt khác, *Luật Đất đai* năm 2024 đã bổ sung quy định về thẩm quyền của Trọng tài thương mại đối với “tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai”, nhưng chưa có hướng dẫn thế nào là tranh chấp đất đai phát sinh từ hoạt động thương mại và đối với những trường hợp tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Trọng tài

thương mại có phải hòa giải tại UBND cấp xã hay không?

*Thứ hai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo lựa chọn của đương sự.*

Quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tại khoản 1, 2 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ Giấy chứng nhận mà các bên tranh chấp phải có khi yêu cầu có quan có thẩm quyền giải quyết bao gồm các loại Giấy chứng nhận đã được cấp theo pháp luật đất đai qua các thời kỳ, có giá trị như mẫu giấy được áp dụng thống nhất theo Luật Đất đai hiện hành. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong quá trình xác định cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, đặc biệt trong trường hợp đương sự có quyền lựa chọn giữa Tòa án hay UBND giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, trong trường hợp nếu một bên đương sự lựa chọn khởi kiện tại Tòa án, một bên đương sự lựa chọn UBND cấp có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thì thẩm quyền giải quyết được xác định như thế nào? Vấn đề này cũng cần được hướng dẫn cụ thể áp dụng thống nhất.

*Thứ ba, tăng cường công tác tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật đất đai cho đội ngũ thẩm phán, thư ký các cấp.*

Theo quy định của Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 thì hầu hết các tranh chấp đất đai dù đương sự có giấy chứng nhận hay không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và trên thực tế trong thời gian qua xu hướng các vụ việc tranh chấp đất mà người dân lựa chọn khởi kiện ra tòa án ngày càng nhiều bởi tính hiệu quả của cơ chế giải quyết tranh chấp này mang lại. Tuy nhiên, chính điều đó cũng tạo nên áp lực cho tòa án các cấp trong việc bảo đảm chất lượng và tiến độ giải quyết, nhất là trong điều kiện nguồn nhân lực thẩm phán, thư ký tại các tòa án không nhiều, hệ thống pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai vẫn còn những bất cập, hạn chế. Do đó, để Tòa án các cấp thực hiện tốt thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong tương lai cần tăng cường công

tác tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật đất đai cho đội ngũ thẩm phán, thư ký các cấp, tăng cường công tác hướng dẫn để đảm bảo việc áp dụng thống nhất pháp luật.

#### **4. Kết luận**

Luật Đất đai năm 2024 đã có nhiều sửa đổi, bổ sung quan trọng liên quan đến thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, trong đó đáng chú ý như về thủ tục hòa giải cơ sở; về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; trách nhiệm phối hợp của UBND các cấp trong giải quyết tranh chấp đất đai... Những sửa đổi, bổ sung trên đã góp phần khắc phục những bất cập, hạn chế của Luật Đất đai năm 2013 về vấn đề này. Để thực thi có hiệu quả các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, Tòa án nhân dân tối cao cần có sự rà soát, sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật có liên quan như Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hình sự và các văn bản hướng dẫn thi hành để bảo đảm việc áp dụng thống nhất pháp luật; quan tâm bổ sung các điều kiện bảo đảm như về cơ sở vật chất, các nguồn lực cho Tòa án nhân dân các cấp để đáp ứng tốt yêu cầu giải quyết các tranh chấp đất đai ngày càng gia tăng phát sinh trong thực tiễn. □

#### **Chú thích:**

1. Theo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

2. Huyện Bạch Long Vĩ, thành phố Hải Phòng; huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; huyện Côn Cỏ, tỉnh Quảng Trị.

3. Điều 34, 35 Luật Hòa giải, đối thoại tại tòa án năm 2020.

4. Khoản 9 Điều 419 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

5. Đỗ Ngọc Thịnh. Một số điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 gắn với hoạt động của luật sư. Tài liệu phổ biến quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của ngành Tư pháp, tháng 3/2024, tr. 113.