

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÝ THỊ HIỆN

Tên đề tài:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
TRÊN ĐỊA BÀN XÃ TÂN THÀNH, HUYỆN PHÚ BÌNH,
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Hệ đào tạo | : Chính quy |
| Chuyên ngành | : Địa chính Môi trường |
| Lớp | : K43 - ĐCMT - N01 |
| Khoa | : Quản lý Tài nguyên |
| Khoá học | : 2011 - 2015 |
| Giảng viên hướng dẫn | : PGS.TS Nguyễn Thế Hùng |

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CẢM ƠN

Được sự đồng ý và tạo điều kiện của Ban Giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý tài nguyên, em đã tiến hành nghiên cứu đề tài: “Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2014”. Để hoàn thành đề tài khóa luận này, trong suốt quá trình thực tập em đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy, cô giáo, các bạn, và các cô, chú, anh, chị nơi em thực tập tốt nghiệp.

Em xin tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Thầy giáo PGS.TS Nguyễn Thế Hùng đã tận tình hướng dẫn em trong suốt quá trình viết khóa luận tốt nghiệp.

Em xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban Giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm Khoa cùng quý Thầy, Cô trong Khoa Quản lý tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình truyền đạt kiến thức trong 4 năm học tập, một hành trang quý báu để em tự tin bước vào cuộc sống.

Em xin được bày tỏ lòng biết ơn đến UBND xã Tân Thành, cán bộ nhân viên UBND xã đã tạo điều kiện giúp đỡ em trong quá trình thực tập tại UBND xã.

Em cũng xin bày tỏ lòng biết ơn đến bà con nhân dân xã Tân Thành đã giúp đỡ em trong quá trình điều tra thu thập số liệu, tìm hiểu tại địa phương.

Em cũng xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè đã ủng hộ, động viên giúp đỡ em trong suốt quá trình học tập cũng như thực hiện khóa luận.

Mặc dù trong quá trình thực tập em đã cố gắng hết mình nhưng do kinh nghiệm còn thiếu và kiến thức còn hạn chế nên đề tài tốt nghiệp của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong nhận được sự chỉ bảo của các thầy cô giáo, ý kiến đóng góp của bạn bè để đề tài tốt nghiệp của em được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Sinh viên

Lý Thị Hiện

DANH MỤC CÁC BẢNG

Trang

| | |
|--|----|
| Bảng 4.1. Tình hình dân số, lao động của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014.... | 27 |
| Bảng 4.2. Bảng hiện trạng sử dụng đất đai của xã Tân Thành năm 2013 | 33 |
| Bảng 4.3. Bảng kết quả giải quyết các đơn đề nghị liên quan đến đất đai của huyện Phú Bình năm 2014 [6] | 39 |
| Bảng 4.4. Kết quả giải quyết đơn thư về tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 41 |
| Bảng 4.5. Danh sách các vụ tranh chấp đất đai trong xã Tân Thành..... | 43 |
| giai đoạn 2010-2014..... | 43 |
| Bảng 4.6. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo đơn vị xóm | 44 |
| Bảng 4.7. Tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo loại đất qua từng năm giai đoạn 2010 – 2014:..... | 47 |
| Bảng 4.8. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo loại đất..... | 48 |
| Bảng 4.9. Tình hình tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 theo nội dung tranh chấp đất đai. | 49 |
| Bảng 4.11. Tình hình tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo nội dung tranh chấp đất đai và theo xóm. | 53 |
| Bảng 4.12. Tình hình tranh chấp đất đai giữa các chủ thể sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Thành huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2014. | 53 |
| Bảng 4.13. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo đơn vị thời gian | 54 |
| Bảng 4.14. Tình hình tranh chấp đất đai và tác động của tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 56 |
| Bảng 4.15. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp đất đai xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 57 |

| | |
|--|----|
| Bảng 4.16. Công tác tìm hiểu của người dân và công tác tuyên truyền pháp luật đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 58 |
| Bảng 4.17. Bảng đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 59 |
| Bảng 4.18. Giải pháp để hạn chế tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai đạt hiệu quả tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 61 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Hình 4.1. Bản đồ vị trí địa lý xã Tân Thành | 22 |
| Hình 4.2. Biểu đồ cơ cấu diện tích đất tự nhiên xã Tân Thành | 34 |
| Hình 4.3. Sơ đồ trình tự giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai | 38 |
| Hình 4.4. Sơ đồ quy trình hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành | 40 |
| Hình 4.5. Biểu đồ tổng hợp đơn thư tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 42 |
| Hình 4.6. Biểu đồ cơ cấu kết quả hòa giải tranh chấp đất đai xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 45 |
| Hình 4.7. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn vị xóm giai đoạn 2010 – 2014..... | 46 |
| Hình 4.8. Biểu đồ cơ cấu tranh chấp các loại đất xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 49 |
| Hình 4.9. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo nội dung tranh chấp giai đoạn 2010 – 2014..... | 52 |
| Hình 4.10. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 55 |

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

| TÊN VIẾT TẮT | TÊN ĐẦY ĐỦ |
|--------------|-----------------------------------|
| GCNQSDĐ | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| HĐND | Hội đồng nhân dân |
| LĐĐ | Luật đất đai |
| MTTQVN | Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam |
| NĐ-CP | Nghị định-Chính phủ |
| QĐ-CP | Quyết định Chính phủ |
| QH | Quy hoạch |
| QHSDĐ | Quy hoạch sử dụng đất |
| TNMT | Tài nguyên Môi trường |
| TW | Trung ương |
| UBND | Ủy ban nhân dân |

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU | 1 |
| 1.1. Đặt vấn đề | 1 |
| 1.2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 1.3. Yêu cầu của đề tài | 3 |
| 1.4. Ý nghĩa của đề tài..... | 3 |
| PHẦN 2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU | 5 |
| 2.1. Cơ sở khoa học | 5 |
| 2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài | 5 |
| 2.1.2. Cơ sở thực tiễn | 6 |
| 2.1.3. Cơ sở pháp lý | 6 |
| 2.2. Một số quy định trong văn bản quy phạm pháp luật về công tác giải quyết tranh chấp đất đai..... | 8 |
| 2.2.1. Khái niệm đất đai, tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai. | 8 |
| 2.2.2. Các dạng tranh chấp | 9 |
| 2.2.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai | 10 |
| 2.2.4. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai | 10 |
| 2.2.5. Thời hạn giải quyết tranh chấp đất đai | 11 |
| 2.2.6. Các bước giải quyết tranh chấp đất đai | 13 |
| 2.2.7. Các giấy tờ về đất đai | 13 |
| 2.2.8. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan tới địa giới hành chính | 14 |
| 2.2.9. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai ở cấp xã..... | 15 |
| 2.2.10. Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai tại xã..... | 17 |
| 2.2.11. Mục đích ý nghĩa của hòa giải tranh chấp đất đai..... | 18 |
| PHẦN 3. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 19 |
| 3.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu | 19 |
| 3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 19 |
| 3.3. Nội dung nghiên cứu | 19 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 20 |
| PHẦN 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 22 |
| 4.1. Tình hình cơ bản của xã | 22 |
| 4.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của xã Tân Thành..... | 22 |
| 4.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã. | 29 |
| 4.2. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai trên cả nước, tỉnh Thái Nguyên và huyện Phú Bình | 35 |
| 4.2.1. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai trên cả nước..... | 35 |
| 4.2.2. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai tỉnh Thái Nguyên | 37 |
| 4.2.3. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của huyện Phú Bình..... | 38 |
| 4.3. Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014..... | 40 |
| 4.3.1. Đánh giá quy trình hòa giải tranh chấp đất đai Xã Tân Thành..... | 40 |
| 4.3.2. Đánh giá công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư tại xã Tân Thành | 41 |
| 4.3.3. Tình hình tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành trong giai đoạn 2010-2014. | 43 |
| 4.3.4. Ý kiến của người dân về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014..... | 55 |
| 4.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đưa ra các giải pháp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành trong thời gian tới. | 62 |
| 4.4.1. Thuận lợi | 62 |
| 4.4.2. Khó khăn | 63 |
| 4.4.3. Những tồn tại, hạn chế | 64 |
| 4.4.4. Phương hướng và giải pháp | 64 |
| PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... | 66 |
| 5.1. Kết luận | 66 |
| 5.2. Kiến nghị..... | 67 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 68 |

PHẦN 1

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là tư liệu sản xuất chủ yếu cho ngành nông nghiệp, tạo nên sản phẩm nuôi sống xã hội loài người. Đất đai còn là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, an ninh quốc phòng, là điều kiện tất yếu để phân biệt ranh giới, vị trí địa lý giữa lãnh thổ Việt Nam với các nước khác cũng như giữa các quốc gia trên thế giới.

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên có trước lao động và đi cùng với chiều dài lịch sử nó đã trở thành điều kiện chung của lao động. Đất đai đóng vai trò quan trọng quyết định sự tồn tại, phát triển của loài người. Nếu không có đất đai thì rõ ràng không có bất kì một ngành sản xuất nào, cũng như không thể có sự tồn tại của loài người.

Nhờ có những vai trò to lớn của đất đai, mà giá trị của đất đai ngày càng được đông đảo con người chú trọng, xã hội quan tâm, nhu cầu về đất của con người ngày càng tăng lên. Trong khi đó đất đai lại mang trong mình đặc tính hạn chế về số lượng, cố định về vị trí, đặc biệt sau khi luật đất đai 1993 ra đời có quy định quyền sở hữu đất đai được tính bằng tiền, đất đai trở thành hàng hóa, là căn cứ để tính thuế thì giá trị của đất đai ngày càng tăng. Quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa hiện đại hóa cùng với sự gia tăng dân số nhanh, những cơn lốc của nền kinh tế gây nên áp lực lớn về đất đai đối với con người. Các quan hệ xã hội về đất đai ngày càng đa dạng và phức tạp, xã hội phát sinh nhiều mâu thuẫn về đất, tranh chấp đất đai diễn ra thường xuyên, mang tính phổ biến trên khắp cả nước.

Những năm vừa qua, tranh chấp đất đai diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước, gây ra những hậu quả nặng nề, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, gây mất đoàn kết nhân dân, thiệt hại tới người và của nặng nề.

Giải quyết tranh chấp đất đai là một trong những chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước, vì vậy nhiệm vụ của Đảng và Nhà nước là cần phải có những biện pháp

thỏa đáng, góp phần ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những tranh chấp có thể xảy ra. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai, hòa giải có tầm quan trọng đặc biệt. Đây là một biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và có hiệu quả tiết kiệm được chi phí của Nhà nước, giúp các bên tranh chấp tìm ra một giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn trên cơ sở tự nguyện và tự thỏa thuận. Tuy nhiên không phải lúc nào hòa giải cũng thành công, muốn hòa giải đạt được kết quả như mong muốn, cần phải có những thuận lợi nhất định trong quá trình hòa giải, từ đó đưa ra những giải pháp hữu hiệu nhằm khắc phục những khó khăn để giúp tranh chấp được giải quyết ngay từ bước hòa giải.

Xã Tân Thành là một xã miền núi thuộc huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên, có diện tích tự nhiên là 2871,33 ha. Trong những năm vừa qua công tác quản lý đất đai đã được các cấp chính quyền đặc biệt quan tâm và chú trọng, vì vậy đã đạt được những kết quả nhất định, song do nhiều nguyên nhân nên công tác quản lý còn gặp nhiều bất cập, đặc biệt là trong vấn đề giải quyết tranh chấp. Đây là nguyên nhân lớn dẫn đến các bất ổn về an ninh chính trị, trật tự xã hội.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc hòa giải tranh chấp đất đai, được sự nhất trí của trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, sự đồng ý của Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên và dưới sự hướng dẫn, chỉ đạo trực tiếp của thầy PGS.TS Nguyễn Thế Hùng, em tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2014”***.

1.2. Mục tiêu của đề tài

- Mục tiêu tổng quát

Đánh giá thực trạng công tác giải quyết tranh chấp đất đai và các sai phạm trong quản lý, sử dụng trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010-2014. Từ đó rút ra kết luận, bài học kinh nghiệm, đề xuất ý kiến về công tác giải quyết tranh chấp đất đai, đặc biệt là công tác hòa giải, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật Nhà nước và công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

- Mục tiêu cụ thể

+ Tìm hiểu và đánh giá tình hình về hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai trong quá trình quản lý sử dụng đất đai tại xã Tân Thành.

+ Tìm hiểu và phân tích những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành.

+ Đề xuất một số các giải pháp phù hợp với địa phương góp phần nâng cao nâng cao hiệu quả công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành trong giai đoạn tới.

1.3.Yêu cầu của đề tài

-Nắm được tình hình các vụ tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành trong giai đoạn 2010-2014.

-Tài liệu, số liệu đảm bảo tính chính xác trung thực, khách quan.

-Tổng hợp và phân tích được những thuận lợi và khó khăn, ưu điểm và khuyết điểm trong quá trình thực hiện công tác đồng thời đề xuất và kiến nghị một số biện pháp hòa giải phù hợp với từng trường hợp cụ thể đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tế địa phương.

-Nắm chắc các quy định về trình tự và thủ tục trong hòa giải tranh chấp đất đai (ví dụ như Luật Đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP,...).

1.4.Ý nghĩa của đề tài

-Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu:

+ củng cố kiến thức những môn học đã được học trong nhà trường bằng việc áp dụng trực tiếp và gián tiếp kiến thức vào điều kiện thực tiễn của địa phương.

+ Nắm được trình tự thủ tục trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai.

+ Học hỏi những kinh nghiệm, cách giao tiếp trong quá trình thực tập tại địa phương.

+ Cơ hội tìm hiểu thêm những vấn đề liên quan đến quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác hòa giải tranh chấp đất đai nói riêng.

-Ý nghĩa thực tiễn:

+ Đánh giá được những kết quả trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014.

+ Góp phần đề xuất các giải pháp thực hiện công tác giải quyết tranh chấp đất đai để công tác quản lý ngày càng càng hiệu quả hơn.

PHẦN 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

2.1. Cơ sở khoa học

2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Luật đất đai của nước ta được ra đời từ những năm đầu của tiến trình đổi mới đất nước 1986, chỉ vài năm sau khi triển khai, sự nghiệp đổi mới đòi hỏi phải xây dựng Luật Đất đai mới nhằm tạo hành lang pháp lý cho quan hệ đất đai phục vụ phát triển nền kinh tế. Cho đến nay Luật Đất đai đã có nhiều lần sửa đổi bổ sung để phù hợp với sự phát triển của đất nước.

Tranh chấp đất đai là hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội ở mọi thời kỳ lịch sử. Trong xã hội tồn tại sự đối kháng giữa các giai cấp thì đất đai luôn là đối tượng tranh chấp giữa chúa đất và nông nô, giữa địa chủ và nông dân, giữa đông đảo quần chúng nhân dân không có đất và địa chủ lớn. Tóm lại đó là tranh chấp giữa kẻ áp bức và người bị áp bức.

Trong chế độ của chúng ta hiện nay, Nhà nước là người đại diện cho toàn thể nhân dân lao động thực hiện quyền sở hữu đối với đất đai, vì thế tranh chấp đất đai trong thời kỳ này mang nội dung kinh tế cũng như ý nghĩa chính trị khác với tranh chấp đất đai trong xã hội có giai cấp đối kháng.

Tuy nhiên, dù trong hoàn cảnh nào, thời kỳ nào thì tranh chấp đất đai cũng có những tác động không nhỏ đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ của nhân dân, làm cho những quy định của pháp luật đất đai cũng như những chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

Chính vì vậy, Nhà nước cần phải có những biện pháp để giải quyết những xung đột và bất đồng này. Và một trong những biện pháp đó chính là hòa giải tranh chấp đất đai.

Trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng và tranh chấp đất đai nói chung, hòa giải có tầm quan trọng đặc biệt. Nếu hòa giải thành công, không những hạn chế được sự phiền hà tốn kém cho các bên, mà còn giảm bớt được công việc cho các cơ quan có trách nhiệm giải quyết tranh chấp. Đồng thời thông qua hòa giải, các bên sẽ hiểu thêm về chính sách và pháp luật của Nhà nước.

Với ý nghĩa đó, Luật Đất đai 1987, 1993, 2003, 2013 liên tiếp thể hiện thái độ của Nhà nước trong việc khuyến khích hòa giải tranh chấp đất đai, không ngừng củng cố và hoàn thiện các quy định về hòa giải tranh chấp đất đai.

2.1.2. Cơ sở thực tiễn

Xã Tân Thành có tổng diện tích tự nhiên lớn so với các xã trong vùng, xã đã bắt đầu giao đất, giao ruộng từ khi Luật Đất đai 1993 ra đời và có hiệu lực vào ngày 15/10/1993. Kể từ đây, đất đai trong xã cũng như các đơn vị hành chính khác bắt đầu được phân chia có ranh giới, có chủ sử dụng. Từ những ranh giới và chủ sử dụng riêng đó, vấn đề tranh chấp về quyền sử dụng đất đai bắt đầu nảy nở. Nếu không khắc phục và hạn chế được kịp thời, đúng cách, đúng quy định để hợp lòng dân, đúng pháp luật thì tranh chấp đất đai sẽ không ngừng tăng lên về số lượng và mức độ sai phạm. chính vì vậy, vấn đề đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai cần phải ưu tiên hàng đầu.

Luật Đất đai 1993 đã quy định rõ giải quyết tranh chấp đất đai là một trong 7 nội dung của quản lý Nhà nước về đất đai. Và cũng quy định hòa giải tranh chấp đất đai là bước đầu tiên không thể thiếu trong quá trình giải quyết tranh chấp. Đến Luật đất đai 2003 có hiệu lực ngày 01/7/2004 thì vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai càng được quy định một cách cụ thể và có hệ thống. Tiếp nối và phát huy tính quan trọng của hòa giải, trong Luật Đất đai 2013 có hiệu lực ngày 01/7/2014 đã quy định chi tiết và đầy đủ hơn nữa, giúp cho công tác hòa giải tranh chấp ngày càng đem lại hiệu quả thiết thực.

Tân Thành mặc dù là xã vùng sâu vùng xa, song đất đai vẫn là lĩnh vực nhạy cảm, do giá trị và lợi nhuận thu lại từ đất. Những tranh chấp đất đai sẽ xảy ra thường xuyên hơn nữa nếu không có sự quan tâm hỗ trợ của các cấp chính quyền, do đó giải quyết tranh chấp đất đai đặc biệt là hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những vấn đề lớn được các cấp các ngành quan tâm.

2.1.3. Cơ sở pháp lý

Với ý nghĩa về kinh tế và chính trị to lớn không thể thay thế được, là nền tảng cơ sở cho sự sống của muôn loài, đất đai nằm trong vòng tay của các lĩnh vực

nhạy cảm. Tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai xảy ra nhiều hơn so với các lĩnh vực khác tạo nên sự cần thiết phải có những quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp khiếu nại tố cáo. Vì vậy giải quyết tranh chấp về đất đai là một trong những nội dung hết sức quan trọng đã được đề cập đến trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai từ quyết định số 201/1980/QĐ-CP năm 1980. Và trong suốt quá trình phát triển nó được chỉnh sửa bổ sung hoàn thiện hơn.

Công tác giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai nói riêng ở nước ta cần phải dựa vào các văn bản sau:

Các văn bản luật:

Hiến pháp 1992 có sửa đổi và bổ sung ngày 25 tháng 12 năm 2001.

Luật Đất đai năm 1993 được ban hành ngày 14/7/1993

Luật sửa đổi bổ sung một số điều của LDD 1993 vào năm 1998 và năm 2001.

Luật Đất đai năm 2003 thay thế cho LDD 1993, luật sửa đổi bổ sung một số điều của LDD năm 1998, và năm 2001 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/7/2004.

Luật Đất Đai 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014.

Luật khiếu nại tố cáo 1998 có sửa đổi và bổ sung vào năm 2005.

Bộ Luật Tổ tụng dân sự năm 2004.

Bộ Luật Dân sự 2005.

Các văn bản dưới luật:

- Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành LDD 2013.

- Quyết định 201/CP của Chính phủ ban hành 01/7/1980 về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.

- Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 10/11/1980 về công tác đo đạc, lập bản đồ, phân hạng đất và đăng ký thống kê ruộng đất.

- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

- Thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2004 về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

- Nghị định 182/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về sử phạt hành chính.

- Nghị định 187/2004/NĐ-CP của chính phủ về việc về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần.

- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ về sửa đổi và bổ xung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003.

- Nghị định số 84/ 2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai do Chính phủ ban hành.

2.2. Một số quy định trong văn bản quy phạm pháp luật về công tác giải quyết tranh chấp đất đai

2.2.1. Khái niệm đất đai, tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai.

- Khái niệm đất đai:

Lịch sử thế giới loài người đã đưa ra rất nhiều khái niệm khác nhau về đất đai, một triết gia la mã vào thế kỷ thứ nhất trước Công Nguyên đã cho rằng đất là mẹ của muôn loài, không có cái gì không từ lòng mẹ đất mà ra, thuyết âm dương ngũ hành lại cho rằng: “Đất là một trong năm yếu tố tạo thành vũ trụ: Kim, mộc, thủy, hỏa, thổ”. Ngày nay khi mà khoa học đã khám phá ra nhiều bí ẩn, đất đai lại được nhìn nhận với nhiều khía cạnh hơn nữa, các nhà khoa học đất cho rằng đất là lớp vật chất tối xốp ở bề mặt lục địa được đặc trưng bởi đội phi và được hình thành do tác động đồng thời của đá mẹ, khí hậu, sinh vật, thời gian, con người.

Ngay tại phần mở đầu Luật Đất đai 1993 của Việt Nam có quy định: “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng”(Luật Đất đai 1993, 1993). [7]

- Khái niệm tranh chấp đất đai:

Tại khoản 26 điều 4 của Luật Đất đai 2003 và khoản 24 điều 3 của Luật Đất đai 2013 đã nêu rõ: Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. [8],[9]

- Hòa giải tranh chấp đất đai:

Hòa giải tranh chấp đất đai là bước khởi đầu của việc giải quyết tranh chấp đất đai, hòa giải tranh chấp đất đai được quy định tại điều 135 Luật Đất đai 2003 và được quy định chi tiết tại Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003, nay được quy định tại điều 202 của Luật Đất đai 2013 và được quy định chi tiết tại Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013, nếu hòa giải không thành thì sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.2.2. Các dạng tranh chấp

-Tranh chấp về quyền sử dụng đất có liên quan đến tranh chấp về địa giới hành chính.

-Tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

-Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn.

-Tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

-Tranh chấp giữa những người sử dụng đất với nhau về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng và quản lý.

-Tranh chấp giữa đồng bào đi xây dựng vùng kinh tế mới với đồng bào dân tộc sở tại.

-Tranh chấp giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với nhân dân địa phương.

-Tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất như thực hiện việc giải tỏa, trưng dụng, trưng mua, giao dịch về dân sự,...Có các dạng sau:

+Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền SDD, thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền SDD.

+Tranh chấp do người khác gây thiệt hại hoặc hạn chế quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình SDD.

+Tranh chấp về mục đích sử dụng đất.

- Tranh chấp về giải tỏa mặt bằng phục vụ các công trình công cộng, lợi ích quốc gia và mức đền bù khi thực hiện giải tỏa. [16]

2.2.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai

- Khách quan, thận trọng, vô tư, thực sự cầu thị.
- Phải coi trọng công tác tư tưởng trong việc xem xét và giải quyết.
- Phải xử lý kịp thời nhanh chóng các vụ khiếu nại tố cáo và tranh chấp đất đai.

2.2.4. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tại điều 136, Luật Đất đai 2003 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:

Tranh chấp đất đai được hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

- Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết.[8]

- Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có GCNQSDĐ hoặc không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì đương sự gửi đơn đến cơ quan hành chính để giải quyết. Cơ quan hành chính các cấp giải quyết tranh chấp đất đai như sau:

+ Chủ tịch UBND cấp huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Nếu một trong các bên tranh chấp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp Huyện thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định cuối cùng.[8]

+ Chủ tịch UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa tổ chức, tổ chức nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài với nhau hoặc giữa các tổ chức, tổ chức nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trong trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp tỉnh thì các bên tranh chấp có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi Trường, quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi Trường là quyết định giải quyết cuối cùng.[8]

Theo khoản 203, Luật Đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 1/7/2014 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có một số đổi mới như sau:

Tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của LDD 2013 thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

Một là nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định: Đối với trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch UBND cấp huyện giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính. Đối với trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết, thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính [9].

Hai là khởi kiện tại tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự [9].

2.2.5. Thời hạn giải quyết tranh chấp đất đai

Theo điều 135 Luật Đất đai 2003, UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của mặt trận, các tổ chức xã

hội khác để hòa giải trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp xã nhận được đơn [8].

Theo điều 36 Luật Khiếu nại tố cáo năm 1998 đã được sửa đổi bổ sung ngày 29 tháng 11 năm 2005 thì thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết không quá 45 ngày kể từ ngày thụ lý giải quyết. Trường hợp ở vùng sâu vùng xa, đi lại khó khăn thì thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết, đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn không quá 60 ngày kể từ ngày thụ lý để giải quyết.[3],[10]

Cũng theo Luật Khiếu nại tố cáo, tại điều 41 quy định trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại thuộc thẩm quyền của mình và không thuộc một trong các trường hợp không được thụ lý để giải quyết (Điều 32 Luật Khiếu nại tố cáo), người giải quyết khiếu nại tố cáo lần hai phải thụ lý để giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, tố cáo lần đầu biết, trường hợp không thụ lý để giải quyết thì phải thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại và nêu rõ lý do.[3],[10]

Theo điều 202 Luật Đất đai 2013 thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã (phường, thị trấn) được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản hoặc bằng nội dung khác thì Chủ tịch UBND cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét ý kiến bổ xung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành công. [9]

Theo khoản 3, 4 điều 61 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013, hòa giải tranh chấp đất đai được quy định như sau:

Hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 ngày.

Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của chủ tịch UBND cấp huyện là không quá 45 ngày.

Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của chủ tịch UBND cấp tỉnh là không quá 60 ngày. Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của bộ trưởng Bộ TNMT là không quá 90 ngày.

Cưỡng chế thi hành giải quyết tranh chấp đất đai, Quyết định công nhận hòa giải thành là không quá 30 ngày.

Thời gian quy định trên được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, thời hạn này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định trên được tăng thêm 15 ngày. [2]

2.2.6. Các bước giải quyết tranh chấp đất đai

Bước 1: Nghiên cứu hồ sơ của các bên tranh chấp.

Bước 2: Tổ chức điều tra, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu bản đồ liên quan.

Bước 3: Tổ chức hội nghị giải quyết tranh chấp đất đai.

Bước 4: Ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Bước 5: Tổ chức thực hiện Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

2.2.7. Các giấy tờ về đất đai

Các giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2, 5 điều 50 Luật Đất đai 2003 gồm:

- Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam và nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính.

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất.

- Giấy tờ về chuyển nhượng quyền sử dụng, mua bán nhà gắn liền với đất trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993.

- Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.
- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.
- Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan, nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

- Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành. [8]

2.2.8. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan tới địa giới hành chính

- Tranh chấp đất đai liên quan tới địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự thống nhất hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

- + Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì do Quốc hội quy định.

- + Trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định.

- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp về đất đai liên quan đến địa giới hành chính. [8]

** Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ quyền sử dụng đất:*

- Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất được các bên tranh chấp đưa ra.

- Ý kiến của hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:

- + Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn là chủ tịch hội đồng.

- + Đại diện Mặt Trận Tổ Quốc xã, phường, thị trấn.
- + Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị, trưởng ấp, thôn bản, phum, sóc đối với khu vực nông thôn.
- + Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó.
- + Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn.
- Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đai đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.
- Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất của thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.
- Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.
- Quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất. [1]

** Đối với đơn, hồ sơ tranh chấp trước 1/7/2004*

Đối với đơn, hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Chủ tịch UBND quận, huyện: Nếu nơi đây chưa ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì tiếp tục thụ lý, giải quyết theo quy định nêu trên. Trường hợp đã giải quyết tranh chấp nhưng chưa ban hành quyết định giải quyết khiếu nại thì điều chỉnh lại thời hiệu và hướng dẫn đương sự gửi đơn theo trình tự nêu trên.

Đối với đơn, hồ sơ do Sở Tài Nguyên và Môi Trường đang thụ lý mà UBND thành phố đã ban hành quyết định tranh chấp đất đai thì Sở báo cáo, đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp.[1]

2.2.9. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai ở cấp xã

****Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai***

Theo quy định của Luật Đất đai, khi xảy ra tranh chấp đất đai, đầu tiên được giải quyết bằng biện pháp hòa giải(thủ tục hòa giải). Sau đó mới đến các thủ tục hành chính và thủ tục tố tụng. Cụ thể bao gồm:

Điều 135 Luật Đất đai 2003 quy định, khi các bên tranh chấp không tự Hòa giải được thì gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn nơi có tranh chấp. UBND cấp

xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hòa giải trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp xã nhận được đơn. Trường hợp không hòa giải được tại UBND cấp xã, các bên tranh chấp có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai [8].

Điều 136 Luật đất đai 2003, các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục hành chính gồm chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cụ thể các cơ quan trên có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai.

Trường hợp đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì vụ việc do Tòa án nhân dân giải quyết. [8]

****Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai ở cấp xã***

-Theo điều 135 Luật Đất đai 2003, hòa giải tranh chấp đất đai được quy định như sau:

+ Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

+ Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp:

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt Trận, các tổ chức xã hội khác để hòa giải tranh chấp đất đai,

Thời hạn hòa giải là 30 ngày làm việc kể từ ngày UBND xã, phường, thị trấn nhận được đơn.

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp kết quả hòa giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì UBND xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hòa giải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai. [8]

-Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai ở cấp xã theo điều 202 Luật Đất đai 2013:

+ Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

+ Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

+ Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình, trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với UBMTTQVN cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

+ Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của UBND cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

+ Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng TNMT đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, gửi đến Sở TNMT đối với trường hợp khác.

Phòng TNMT, Sở TNMT trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. [9]

2.2.10. Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai tại xã

Theo điều 161 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai ở xã Tân Thành bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND xã là chủ tịch hội đồng; đại diện UBMTTQVN của xã; trưởng

xóm; đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời ở xã biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính; cán bộ tư pháp xã. [1],[2]

Tùy từng trường hợp cụ thể mà có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh. [2]

2.2.11. Mục đích ý nghĩa của hòa giải tranh chấp đất đai

- Hòa giải tranh chấp đất đai đóng vai trò quan trọng trong việc củng cố mối quan hệ trong cộng đồng dân cư, góp phần xây dựng tình làng nghĩa xóm, xây dựng xã hội bình yên, tăng cường tình đoàn kết trong nhân dân, giữ gìn an ninh trật tự an toàn xã hội.

- Góp phần hạn chế đơn thư, khiếu kiện, giảm bớt tình trạng gửi đơn kiện cáo lên Tòa án, cơ quan hành chính cấp trên, giúp cơ quan Nhà nước giảm bớt việc giải quyết đơn thư, tiết kiệm thời gian, tiền bạc của cơ quan Nhà nước và công dân.

- Góp phần truyền bá pháp luật trong nhân dân, hình thành trong mỗi cá nhân ý thức pháp luật.

PHẦN 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

* Đối tượng:

- Hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai theo phạm vi đơn vị hành chính cấp xã.
- Các vụ việc tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành.
- Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã Tân Thành.

* Phạm vi nghiên cứu: Trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010-2014.

3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu

* Địa điểm: UBND xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên

* Thời gian nghiên cứu: Từ ngày 18/8/2014 đến 30/11/2014

3.3. Nội dung nghiên cứu

Nội dung 1: Tình hình cơ bản của xã Tân Thành

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, môi trường trên địa bàn thực tập.
- + Điều kiện tự nhiên, tài nguyên môi trường.
- + Điều kiện kinh tế - xã hội.
- Khái quát về tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã.
- + Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai của xã Tân Thành.
- + Hiện trạng sử dụng đất xã Tân Thành.

Nội dung 2: Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai trên cả nước, tỉnh Thái Nguyên và huyện Phú Bình

- Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai trên cả nước.
- Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai tỉnh Thái Nguyên.
- Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của huyện Phú Bình.

Nội dung 3: Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2014

- Đánh giá quy trình hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã.

- Đánh giá công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư của UBND xã.
- Đánh giá kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo:
 - + Theo đơn vị xóm
 - + Theo loại đất tranh chấp
 - + Theo nội dung tranh chấp
 - + Theo chủ thể tranh chấp
 - + Theo đơn vị thời gian

Nội dung 4: Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành trong thời gian tới.

- Thuận lợi trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai.
- Khó khăn trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai.
- Giải pháp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai.

3.4. Phương pháp nghiên cứu

*** Phương pháp nội nghiệp**

- Tìm hiểu các căn cứ pháp lý có liên quan đến vấn đề hòa giải tranh chấp đất đai trong Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Điều tra thu thập số liệu, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, về đời sống văn hóa, xã hội, giáo dục, y tế, về hiện trạng sử dụng đất đai, về các vụ việc tranh chấp đất đai...của xã Tân Thành. Thu thập số liệu về tranh chấp đất đai của huyện Phú Bình.
- Đối chiếu với các quy định của Nhà nước về vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải tại xã Tân Thành.

*** Phương pháp điều tra phỏng vấn**

- Soạn bộ câu hỏi điều tra phỏng vấn người dân, tổng số phiếu điều tra là 60 phiếu tương ứng với 60 người. Cách lựa chọn người được phỏng vấn dựa vào danh sách người được hòa giải. Số phiếu phát ra chỉ giới hạn trong các xóm đã xảy ra tranh chấp về đất đai trong 5 năm qua.

Cụ thể, trong 60 phiếu: Có 30 phiếu là điều tra các hộ dân đã từng xảy ra tranh chấp đất đai trong giai đoạn 2010 – 2014; 5 phiếu để điều tra 5 cán bộ xã đã

từng tham gia công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã; 25 phiếu điều tra người dân ở các xóm có xảy ra tranh chấp trong giai đoạn 2010 – 2014.

- Điều tra sự hiểu biết của người dân về công tác giải quyết tranh chấp đất đai theo Pháp luật Việt Nam và tình hình tranh chấp đất đai, tình hình hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã Tân Thành bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp với bộ câu hỏi đã chuẩn bị sẵn, các câu hỏi đưa ra dưới hình thức trắc nghiệm để chọn ra đáp án chính xác nhất.

***Phương pháp thống kê, phân tích và tổng hợp số liệu**

Tập hợp các số liệu, tài liệu đã thu thập được, chọn lọc các số liệu có độ tin cậy cao, sát với thực tế địa phương. Phân tích toàn bộ các đối tượng có cùng chỉ tiêu để tìm ra tương quan giữa các yếu tố.

***Phương pháp biểu đồ**

Nhằm phân tích các số liệu dưới dạng minh họa. Thông qua đó có thể dễ dàng đưa ra đánh giá, nhận xét về các thành tích đã đạt được và những hạn chế, từ đó lấy thành tích là mục tiêu phấn đấu trong thời gian tới, nghiên cứu và đưa ra phương hướng giải quyết để đạt được mục tiêu đề ra.

PHẦN 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Tình hình cơ bản của xã

4.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của xã Tân Thành

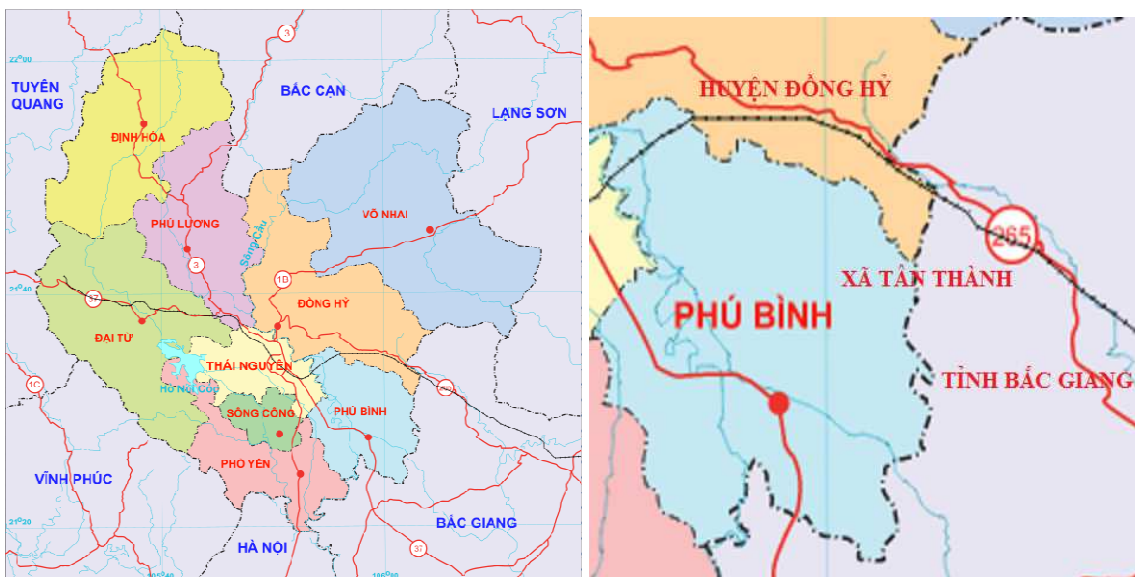
4.1.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên môi trường

*Vị trí địa lý:

Tân Thành là một xã miền núi nằm ở phía Bắc Đông Bắc của huyện Phú Bình, trung tâm xã cách trung tâm huyện 7km, cách thành phố Thái Nguyên 30km về phía Đông, có 12 xóm. Tổng diện tích tự nhiên của xã là 2871.33 ha, với dân số khoảng 5345 người. Xã có vị trí địa lý như sau:

- Phía Bắc giáp với xã Hợp Tiến, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.
- Phía Nam giáp với xã Tân Hòa, huyện Phú Bình.
- Phía Tây giáp với xã Tân Kim, huyện Phú Bình.
- Phía Đông giáp với xã Tam Tiến huyện Yên Thế tỉnh Bắc Giang.

Với vị trí địa lý như trên, xã Tân Thành có điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu, học hỏi, tiếp thu những tiến bộ khoa học kỹ thuật, đồng thời phát huy những tiềm năng vốn có của xã như tiềm năng đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. [11]



Hình 4.1. Bản đồ vị trí địa lý xã Tân Thành

*** Địa hình, địa mạo**

Địa hình mang đặc điểm của trung du miền núi, bị chia cắt nhiều dạng khác nhau không bằng phẳng, đồi núi tập trung chủ yếu ở phía Đông Bắc của xã dẫn đến độ chênh lệch cao giữa các vùng trong xã tương đối lớn. Diện tích đồi núi chiếm phần lớn diện tích đất tự nhiên. Nhìn chung địa hình của xã thuận lợi cho việc trồng rừng phát triển lâm nghiệp. Tuy nhiên, do địa hình mang đặc điểm của vùng núi nên ranh giới các thửa đất không rõ ràng nhiều khi cũng là nguyên nhân của một số trường hợp tranh chấp đất đai. [11]

*** Khí hậu**

Tân Thành là một xã miền núi của huyện Phú Bình khí hậu mang tính chất đặc thù của vùng nhiệt đới gió mùa, có hai mùa rõ rệt là mùa hè (mùa mưa) và mùa đông (mùa hanh khô). Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. [12]

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm là: 23°C , tháng nóng nhất là $36-38^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ thấp nhất trong năm là $8-10^{\circ}\text{C}$.

- Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm là 1700 mm, lượng mưa lớn nhất tập trung vào tháng 6 là 312 mm, lượng mưa nhỏ nhất vào tháng 2 là 8 mm, lượng mưa trung bình các tháng trong năm là 141,08 mm/tháng.

- Độ ẩm: Độ ẩm trung bình 82,25 %, độ ẩm trung bình cao nhất cả năm vào tháng 5 là 90%, độ ẩm trung bình thấp nhất là tháng 12 chỉ có 74%.

- Tổng số giờ nắng trong năm giao động từ: 12h00 – 16h00.

Với nhiệt độ và lượng mưa của vùng khí hậu nhiệt đới ẩm, xã Tân Thành đã có nhiều thuận lợi cho phát triển sản xuất nông, lâm nghiệp, có thể phát triển đa dạng các loại cây trồng, thâm canh tăng vụ. [12]

*** Chế độ thủy văn**

Tân Thành có hệ thống hồ, đập, suối ...là nguồn cung cấp nước tưới tiêu cho các sản xuất. Hệ thống kênh mương nội đồng bắt đất được cứng hóa phục vụ cho sản xuất. Tuy nhiên do địa hình miền núi xen kẽ giữa rừng và cánh đồng nên các công trình thủy lợi hiện chưa thể đáp ứng đủ nhu cầu tưới tiêu cho sản xuất nông nghiệp, phần lớn sản xuất vẫn phụ thuộc vào thời tiết. [12]

*** Thổ nhưỡng**

- Đất dốc tụ: Được hình thành từ sự rửa trôi lớp đất mặt của các đồi bãi, có lượng mùn và dinh dưỡng trung bình từ xa xưa để lại, diện tích này được phân bố đều trên địa bàn xã.

- Đất đồi: Chủ yếu là loại đất feralit vàng và khả năng giữ nước kém, nghèo mùn, nghèo dinh dưỡng và hơi chua. Loại đất này được rải rác trong các khu dân cư và chủ yếu là đất vườn tạp do vậy hiệu quả kinh tế cây trồng không cao. [12]

*** Tài nguyên, môi trường**

- Tài nguyên đất đai: Diện tích tự nhiên của xã Tân Thành là 2871.33 ha, chủ yếu là hai loại đất sau:

+ Đất feralit màu nâu vàng phát triển trên đá mẹ phiến thạch sét phân bố ở các vùng đất đồi gò, có tỷ lệ sét cao khả năng giữ ẩm tốt, loại đất này đang được trồng cây lâm nghiệp và các cây ăn quả. Do quá trình sử dụng và do bị sỏi mòn bề mặt nên hiện nay đất xấu và nghèo NPK, lượng bùn thấp.

+ Đất bạc màu hay đất cát pha chủ yếu để trồng lúa nước và cây cối hoa màu ngắn ngày khác. Do việc khai thác sử dụng không hợp lý dẫn đến hàm lượng dinh dưỡng bị rửa trôi. [12]

- Tài nguyên nước:

+ Nguồn nước mặt: Chủ yếu là các con suối nhỏ, ao, hồ, đập được nhân dân đắp bờ giữ nước phục vụ tưới tiêu cho cây trồng vụ đông.

+ Nguồn nước ngầm hay nước phục sinh hoạt hàng ngày của nhân dân: Toàn xã có tới 20% nhân dân dùng nước giếng khơi, mực nước ngầm trung bình có độ sâu từ 8 – 10 m, còn lại 80% dùng nước giếng khoan. [12]

-Tài nguyên rừng:

Diện tích đất rừng xã Tân Thành là 1861,92 ha chủ yếu là trồng rừng sản xuất, cây trồng chủ yếu là cây keo và cây bạch đàn, cây thông. Toàn bộ đất rừng do Công ty Ván Răm quản lý, công ty giao khoán lại cho các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn xã trồng rừng sản xuất và thu lại sản phẩm theo hợp đồng, đây là nguồn tài nguyên quý giá mang lại nguồn kinh tế cao. [12]

- Môi trường: Tân Thành là một xã thuộc vùng trung du miền núi của huyện Phú Bình. Có địa hình tương đối đa dạng, các khu dân cư phân bố không tập trung, xen kẽ dân cư là những cánh đồng lúa và rừng cây, hình thái quần cư, kiến trúc nhà ở đến sinh hoạt cộng đồng dân cư, đan xen trong làng xóm có đồi cây, hồ nước... Mang đậm dấu ấn qua các thời kỳ lịch sử, cùng với các công trình văn hóa phúc lợi, nhà ở, đường làng, ngõ xóm được xây dựng và cải tạo mới khá nhiều, những phong tục, tập quán truyền thống tạo nên những nét tiêu biểu riêng của xã. [12]

Hiện nay môi trường sinh thái của xã tân thành còn khá tốt, về cơ bản vẫn đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường do không phải chịu áp lực của chất thải công nghiệp và đô thị hay các khu chăn nuôi. Tuy nhiên hệ sinh thái đồng ruộng đã có dấu hiệu của sự mất cân bằng sinh thái do việc sử dụng các loại thuốc bảo vệ thực vật, các chất thải gia đình, chất thải chăn nuôi chưa được xử lý. Việc gia tăng dân số và áp lực sử dụng đất của các ngành phi nông nghiệp làm suy giảm đất sản xuất nông nghiệp cũng là một áp lực lớn đối với môi trường sinh thái. Vì vậy cần thiết áp dụng các biện pháp thủy lợi và canh tác hợp lý nhằm hạn chế nguy cơ đất đai bị ô nhiễm, đảm bảo an toàn cho môi trường đất và nước.

4.1.1.2. Kinh tế - xã hội

* Nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản

- Nông nghiệp: Trong những năm gần đây, ngành nông nghiệp vẫn là ngành mũi nhọn trong phát triển kinh tế. Tuy xã Tân Thành đã gặp không ít khó khăn về điều kiện tự nhiên, song dưới sự chỉ đạo của Đảng bộ và chính quyền xã, cùng với sự nỗ lực vượt khó của nhân dân, phát huy những tiềm năng, lợi thế có sẵn. Xã Tân Thành đã đạt được một số kết quả như sau:

Tổng sản lượng lương thực đạt 2799,8 tấn;

Diện tích lúa là 454 ha sản lượng đạt 2269,8 tấn đạt năng suất 50,1 tạ/ha, cây ngô diện tích là 123 ha sản lượng đạt 530,3 tấn đạt sản lượng 43,1 tạ/ha. [14]

- Lâm nghiệp: Trong những năm gần đây xã Tân Thành đặc biệt quan tâm chú trọng đến phát triển nghề rừng như trồng cây keo lai, bạch đàn, thu hoạch nhựa thông,... Đã có hộ gia đình đầu tư xưởng xẻ sơ chế sản phẩm cây lâm nghiệp đem lại việc làm cho

một số hộ lao động cũng như nâng cao thu nhập cho nhân dân. Hiện nay diện tích đất rừng chiếm phần lớn (64,85%) so với diện tích các loại đất khác tại xã. [14]

-Thủy sản: Với diện tích ao hồ nuôi trồng thủy sản khoảng 15,79 ha các hộ gia đình đã bắt đầu chú trọng đầu tư chăn nuôi cá, sản lượng mỗi năm ước đạt 47 tấn. [14]

*** Tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ**

Trong những năm qua, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ tại xã đã từng bước phát triển đáp ứng nhu cầu của người dân, phục vụ phát triển kinh tế-xã hội.

Tổng số dịch vụ trên địa bàn toàn xã là 83 cơ sở (máy xẻ 05 cơ sở, ấp chứng 8 cơ sở, vận tải 25 chiếc, 45 vụ tạp hóa).

Trong đó: Xã có 05 cơ sở sản xuất thủ công chế biến gỗ theo hình thức hộ gia đình, có 03 cơ sở sản xuất gạch silicat tại xóm La Lễ và xóm Cầu Muối

Thương mại và dịch vụ có bước phát triển nhưng hiệu quả chưa cao. [14]

*** Cơ sở hạ tầng**

- Xây dựng cơ bản: Trụ sở UBND xã được xây dựng 2 tầng kiên cố, toàn xã có 05 trường học, trong đó có 01 trường trung học cơ sở, 01 trường tiểu học và 03 trường mầm non, tất cả đã và đang được xây dựng kiên cố. [12]

- Giao thông: Hệ thống giao thông của xã chỉ có một tuyến đường nhựa dài 08 km chạy qua trung tâm xã, và 3 tuyến đường bê tông tại xóm Non Tranh dài 2600 m, tại xóm Suối Lửa dài 691 m, và tại xóm Na Bì dài 500 m. Còn lại chủ yếu là đường đất đi lại khó khăn, mặt đường gồ ghề, lồi lõm, mùa mưa lầy và bẩn ảnh hưởng lớn đến đi lại vận chuyển hàng hóa của nhân dân. [12]

- Thủy lợi: Hệ thống thủy lợi chủ yếu là mương đất. Hàng năm nhân dân đã phải đầu tư công để nạo vét, tu sửa, mở mới hệ thống mương để phục vụ cho tưới tiêu.

-Điện thấp sáng và mạng lưới internet:

100% số hộ và cơ quan trên địa bàn toàn xã được sử dụng điện để thấp sáng, tuy vậy điện sản xuất còn rất hạn chế công suất yếu, chưa đáp ứng được nhu cầu sản xuất tại địa phương. [12]

Mạng internet xã chỉ có mạng dây internet phục vụ UBND xã và một số quán internet được mở ra nhưng chỉ trong giới hạn 3 thôn. [12]

Do vậy việc nắm được các thông tin truyền thông như thời sự, các kênh khoa học, kênh nông nghiệp thông qua vô tuyến hoặc internet là hết sức khó khăn đối với phần lớn hộ dân tại đây, vì thế quá trình tìm hiểu về pháp luật đất đai cũng như các ngành luật khác trên phương tiện này hầu như không có, hầu hết người dân không thể nắm được các thủ tục hành chính liên quan đến tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai thông qua hình thức tuyên truyền này.

*** Giáo dục – đào tạo, y tế, văn hóa, thể thao**

- Giáo dục – đào tạo: Hiện nay trên địa bàn xã đã có 3 trường mầm non, một trường tiểu học và một trường trung học cơ sở, đội ngũ cán bộ giáo viên đều có trình độ chuyên môn, công tác phổ cập giáo dục trung học cơ sở đạt 100%, tỷ lệ học sinh tốt nghiệp trung học cơ sở, trung học phổ thông, bổ túc đạt 97%.

- Y tế: Trên địa bàn xã có 01 trạm y tế được xây dựng kiên cố, công tác chăm sóc và khám chữa bệnh cho nhân dân có những chuyển biến tích cực, trình độ chuyên môn của y tá ngày càng đi lên, cơ sở vật chất được trang bị ngày càng đầy đủ, chất lượng khám chữa bệnh ngày càng được nâng cao. Năm 2010 đã được công nhận là trạm chuẩn quốc gia, tỷ lệ người tham gia bảo hiểm đạt trên 91%, công tác vệ sinh an toàn thực phẩm không có dịch bệnh xảy ra.

- Văn hóa thể thao: Mỗi năm UBND xã đều tổ chức các cuộc thi văn nghệ, đá bóng, cắm trại...người dân trong xã nhiệt tình ủng hộ và tham gia tích cực. [12]

*** Dân số, lao động, việc làm**

Tình hình dân số lao động của xã được thể hiện qua bảng dưới đây:

Bảng 4.1. Tình hình dân số, lao động của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

Đơn vị tính: Người

| STT | Chỉ tiêu | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1 | Tổng số dân | 5238 | 5498 | 5248 | 5259 | 5345 |
| 2 | Tổng số trong độ tuổi lao động | 3215 | 3492 | 3295 | 3502 | 3553 |
| 3 | Số người ngoài độ tuổi lao động | 2023 | 2006 | 1953 | 1757 | 1792 |

(Nguồn: Báo cáo tình hình phát triển kinh tế xã hội xã Tân Thành)

Toàn xã Tân Thành có 7 anh em dân tộc cùng sinh sống với tổng số hộ là 1412 hộ, mật độ dân cư thưa so với toàn huyện, biến động về dân số không cao.

Thu nhập chủ yếu của người dân là từ sản xuất nông nghiệp và dịch vụ, bình quân thu nhập đầu người là 13.000.000đ/người/năm còn thấp so với mặt bằng chung của huyện. Tỷ lệ hộ nghèo toàn xã là 19.36 %. [14]

***An ninh xã hội**

Trong xã có lực lượng dân quân tự vệ và lực lượng dự bị động viên hoạt động tốt, an ninh trật tự xã hội được giữ vững và ổn định không có trọng án xảy ra trên địa bàn.

Tình trạng phạm tội và tệ nạn xã hội cơ bản được hạn chế, an ninh chính trị trên địa bàn có nhiều chuyển biến tích cực, tình hình dân tộc tôn giáo, văn hóa tư tưởng được giữ vững ổn định. Công tác giải quyết thư khiếu nại tố cáo được quan tâm, các vụ việc phức tạp tồn đọng kéo dài được giải quyết cơ bản. [12]

4.1.1.3.Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và tầm ảnh hưởng của vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội môi trường tới các vấn đề liên quan đến đất đai.

-Thuận lợi:

Mật độ dân số thưa thớt, đất đai rộng, thêm vào đó nền kinh tế địa phương chưa phát triển mạnh, tiềm năng đất đai ở đây chưa được nhiều người coi trọng bằng các vùng phát triển khác, giá trị đất đai chưa được khai thác một cách triệt để. Đây lại chính là nguyên nhân hạn chế được tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai xảy ra ít và mức độ nghiêm trọng cũng thấp.

Thương mại và dịch vụ phát triển chưa cao, nên người dân ở đây sinh sống chủ yếu vẫn nhờ vào tình làng nghĩa xóm, do đó mà mâu thuẫn giữa con người với con người ít hơn, tranh chấp đất đai cũng được hạn chế nhờ vậy.

Chính quyền xã giải quyết đơn thư nhanh chóng, do đó mà các vụ tranh chấp không gây hậu quả nặng nề.

- Khó khăn:

Địa hình bị chia cắt nhiều, ranh giới đất đai không rõ ràng là một trong những nguy cơ dẫn đến tranh chấp về đất đai.

Với nhiều dân tộc thiểu số, mức độ tiếp xúc với thông tin đại chúng còn bị hạn chế do mạng lưới internet và mạng di động còn kém, nên người dân chưa có điều kiện tìm hiểu sâu về pháp luật đất đai.

4.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã.

4.1.2.1. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn xã

*** Đánh giá công tác tổ chức bộ máy Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã**

Xã có 01 cán bộ công chức làm công tác Địa chính – Xây dựng và 01 cán bộ Địa chính - Môi trường chịu trách nhiệm giúp UBND xã quản lý Nhà nước về đất đai dưới sự điều hành và quản lý trực tiếp của chủ tịch UBND để giải quyết các công việc như:

Tranh chấp và lấn chiếm đất đai, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp, giao đất, cấp GCNQSDĐ, quản lý quy hoạch sử dụng đất, thống kê đất đai và giải quyết các công việc phát sinh thường xuyên về đất đai đã được duy trì đều đặn góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế - xã hội của xã. [13]

*** Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.**

Trong giai đoạn đổi mới của đất nước ta hiện nay thì việc quản lý và sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên là hết sức cần thiết. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại điều 12 quy định: “Nhà nước quản lý xã hội theo pháp luật và không ngừng tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa”. Để tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Những năm qua Đảng và Nhà nước ta đã sửa đổi và bổ sung một số điều luật của Luật Đất đai năm 1993, năm 1998 và năm 2001. Luật Đất đai 2003 ra đời có hiệu lực từ ngày 01/1/2004 và ngay sau đó một loạt các văn bản dưới luật bổ xung hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, từ khi Luật Đất đai ra đời, các văn bản dưới luật được công bố, xã Tân Thành đã thường xuyên cập nhật để thay đổi đúng với thực tế. [13]

UBND xã Tân Thành căn cứ vào Luật Đất đai, căn cứ vào luật tổ chức hội đồng nhân dân và UBND đã ra các thông báo, hướng dẫn, quyết định liên quan đến vấn đề đất đai như trình tự thủ tục cấp giấy, giải quyết tranh chấp, xử lý các vi phạm...

Nhìn chung công tác ban hành các văn bản pháp luật đất đai và việc tổ chức thực hiện các văn bản đó của xã đã được tiến hành theo đúng thẩm quyền quy định

trong pháp luật, song để thực hiện tốt các văn bản đó thì UBND xã cần phổ biến sâu rộng cho người dân nắm chắc nội dung văn bản được ban hành, các văn bản phải sử dụng từ ngữ dễ hiểu, ngắn gọn. [13]

*** Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.**

Hiện nay xã Tân Thành đang quản lý 04 loại bản đồ là bản đồ địa chính, bản đồ địa giới hành chính 364, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch.

Các hồ sơ địa giới hành chính đang được xã quản lý bao gồm: Bản đồ địa giới hành chính 364, hồ sơ giáp ranh giữa các xã, các mốc các điểm tọa độ trên địa giới hành chính và quản lý các biên bản xác nhận mô tả địa giới hành chính.

Hồ sơ địa giới hành chính được UBND xã quản lý một bộ, hàng năm UBND xã cử các đợt kiểm tra để kiểm tra các mốc địa giới hành chính nếu có vấn đề gì thì báo cho UBND huyện để kịp thời tu sửa, nâng cấp các mốc lộ giới hành chính. [13]

*** Công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.**

Bản đồ địa chính của xã Tân Thành được đo vẽ vào năm 1993, đến nay xã đang quản lý 04 bản đồ. Trong đó, bản đồ địa chính của xã gồm 43 tờ được đo vẽ vào năm 1993, do việc bảo quản chưa được tốt và tính chất biến động đất đai ngày càng lớn nên việc chỉnh lý bản đồ phải thường xuyên dẫn đến tình trạng bản đồ bị cũ, rách. [13]

*** Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.**

Dưới sự chỉ đạo của UBND huyện Phú Bình và sự giúp đỡ của các ngành liên quan. Năm 2010 UBND xã đã tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020. Quy hoạch sử dụng đất đã hoàn toàn được nhân dân ủng hộ và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy hoạch sử dụng đất trong kỳ này nhằm tăng diện tích đất ở, đất xây dựng, giảm diện tích đất chưa sử dụng và đáp ứng tốt hơn nữa nhu cầu sử dụng đất của nhân dân trong xã. [13]

*** Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.**

Trong những năm qua, xã Tân Thành đã xin trình và được UBND tỉnh Thái Nguyên giao 4,02 ha đất chuyên dùng cho tổ chức quản lý và sử dụng gồm có 01

trạm y tế, 03 trường học, 01 trụ sở UBND. Phần diện tích đất lâm nghiệp của xã Tân Thành được UBND tỉnh Thái Nguyên giao cho Lâm Trường Phú Bình nay là công ty Ván Răm tỉnh Thái Nguyên quản lý và sử dụng.

Về thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng trong những năm gần đây xã Tân Thành đã thu hồi 21 ha để làm khu chăn nuôi thú y, công tác chuyển mục đích sử dụng đất chỉ có hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất ở với diện tích nhỏ không đáng kể. [13]

*** Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ.**

Việc lập và quản lý hồ sơ địa chính ở xã Tân Thành được thực hiện tương đối tốt. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân đối với nhóm đất sản xuất nông nghiệp và nhóm đất ở nông thôn đạt trên 95%. Tổng diện tích đất cần cấp so với tổng diện tích đất tự nhiên chưa đạt yêu cầu do diện tích đất lâm nghiệp chiếm phần lớn đã được công ty Ván Răm quản lý và sử dụng. [13]

*** Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.**

Hàng năm xã Tân Thành thống kê diện tích đất đai theo mục đích sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất và đối tượng được giao quản lý, do đó công tác thống kê kiểm kê đã thể hiện một cách đầy đủ về số lượng cũng như chất lượng từng loại đất. [13]

*** Quản lý tài chính về đất.**

Nguồn thu ngân sách từ đất của xã là không nhiều do công tác quản lý các nguồn thu ngân sách của xã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nguồn thu lớn nhất của xã là từ lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính. [13]

*** Quản lý và phát triển quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.**

Xã Tân Thành thực hiện các văn bản pháp luật của thị trường đất đai bằng các việc làm thiết thực như: Hệ thống các khung giá đất trên địa bàn xã theo từng năm, và góp phần lớn vào việc quy định giá sàn với từng loại đất trên địa bàn, giúp cho thị trường đất từng bước đi vào ổn định chung của huyện cũng như trên địa bàn tỉnh. [13]

*** Quản lý và giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.**

Hàng năm UBND xã kết hợp với UBND huyện thường xuyên thanh tra, kiểm tra giám sát vấn đề sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do đó công tác quản lý và giám sát quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất của xã được thực hiện tốt, điều này góp phần tạo cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư sản xuất trên mảnh đất của mình. [13]

*** Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.**

Hàng năm xã Tân Thành thường xuyên tổ chức các cuộc thanh tra, kiểm tra đất đai trên các mặt như: Thanh tra các vụ có đơn khiếu nại, tố cáo của các cá nhân về các vấn đề quản lý và sử dụng đất đai, thanh tra theo các chủ trương của cấp trên hoặc căn cứ vào tình hình diễn biến của việc chấp hành Luật Đất đai trên địa bàn mà UBND huyện đề ra. [13]

*** Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.**

Tân Thành là xã miền núi trên 60% dân số là người dân tộc thiểu số trình độ dân trí thấp, sự hiểu biết về pháp luật đất đai còn hạn chế. Điều đó dẫn đến tình trạng tranh chấp về đất đai, vi phạm trong quản lý sử dụng đất đai là việc không tránh khỏi. một số chủ sử dụng lợi dụng là người dân tộc thiểu số cạy đất ông cha gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác. Trong những năm qua UBND xã cùng với sự giúp đỡ tích cực của các tổ chức hòa giải như: Hội nông dân, Hội phụ nữ, Mặt trận tổ quốc, Hội cựu chiến binh tham ra giải quyết hòa giải đạt kết quả cao. [13]

*** Quản lý các dịch vụ công về đất đai.**

Nhìn chung công tác dịch vụ công về đất đai của xã đã được thực hiện nhưng chưa có hiệu quả, bởi bên cạnh đó còn có một số khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Điều này UBND huyện, UBND xã cần hỗ trợ cho công tác quản lý đất đai ở các thôn xóm được thực hiện tốt hơn. [13]

4.1.2.2. Tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn xã

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2014, hiện trạng sử dụng đất đai của xã Tân Thành được thể hiện qua bảng 4.2.

Bảng 4.2. Bảng hiện trạng sử dụng đất đai của xã Tân Thành năm 2013

(Đơn vị tính: ha)

| Thứ tự | MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT | Mã | Tổng diện tích đất đai (Ha) | Cơ cấu (%) |
|----------|--|------------|-----------------------------|-------------|
| 1.1.1.1 | Đất trồng lúa | LUA | 339.37 | 11.82 |
| 1.1.1.2 | Đất cỏ dùng vào chăn nuôi | COC | | |
| 1.1.1.3 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK | 140.35 | 4.89 |
| 1.1.2 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 243.24 | 8.47 |
| 1.2 | Đất lâm nghiệp | LNP | 1861.92 | 64.85 |
| 1.2.1 | Đất rừng sản xuất | RSX | 1861.92 | 64.85 |
| 1.2.2 | Đất rừng phòng hộ | RPH | | |
| 1.2.3 | Đất rừng đặc dụng | RDD | | |
| 1.3 | Đất nuôi trồng thủy sản | NTS | 15.82 | 0.55 |
| 1.4 | Đất làm muối | LMU | | |
| 1.5 | Đất nông nghiệp khác | NKH | 21.03 | 0.73 |
| 2 | Đất phi nông nghiệp | PNN | 223.03 | 7.77 |
| 2.1 | Đất ở | OTC | 42.44 | 1.48 |
| 2.1.1 | Đất ở nông thôn | ONT | 42.44 | 1.48 |
| 2.1.2 | Đất ở đô thị | ODT | | |
| 2.2 | Đất chuyên dùng | CDG | 93.98 | 3.27 |
| 2.2.1 | Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp | CTS | 0.86 | 0.03 |
| 2.2.2 | Đất quốc phòng | CQP | | |
| 2.2.3 | Đất an ninh | CAN | | |
| 2.2.4 | Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp | CSK | | |
| 2.2.5 | Đất có mục đích công cộng | CCC | 92.12 | 3.21 |
| 2.3 | Đất tôn giáo, tín ngưỡng | TTN | 1.16 | 0.04 |
| 2.4 | Đất nghĩa trang, nghĩa địa | NTD | 1.74 | 0.06 |
| 2.5 | Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng | SMN | 83.71 | 2.92 |
| 2.6 | Đất phi nông nghiệp khác | PNK | | |
| 3 | Đất chưa sử dụng | CSD | 26.57 | 0.92 |
| 3.1 | Đất bằng chưa sử dụng | BCS | 21.67 | 0.75 |
| 3.2 | Đất đồi núi chưa sử dụng | DCS | 4.90 | 0.02 |
| 3.3 | Núi đá không có rừng cây | NCS | | |

(Nguồn: Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai đến ngày 31/12/2013)

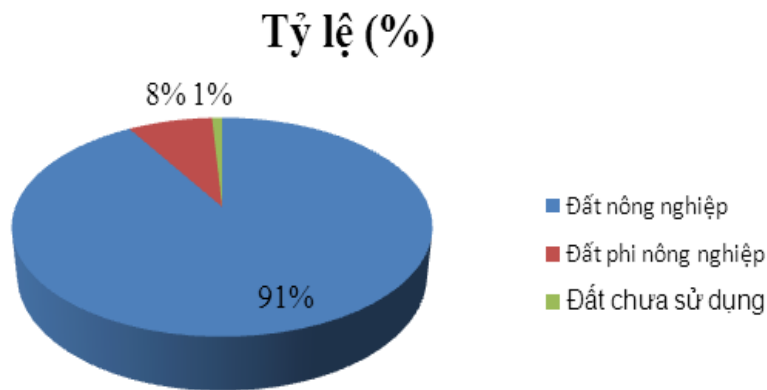
Tổng diện tích đất đai trong ranh giới hành chính xã là 2871,33 ha chiếm 11,41% diện tích đất tự nhiên của huyện (diện tích tự nhiên trên toàn huyện là 25171,49 ha).

Trong đó, diện tích đất nông nghiệp là 2621.73 chiếm 91,31% diện tích đất tự nhiên, chủ yếu là đất rừng sản xuất chiếm 64,85 % so với tổng diện tích tự nhiên toàn xã.

Đất phi nông nghiệp của xã đến nay chỉ chiếm một phần nhỏ là 223,03ha chiếm 7,77% so với tổng diện tích tự nhiên bao gồm có đất ở nông thôn là 42,44 ha chiếm 1,48 %, đất trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp là 0,86 ha chiếm 0,03 %, đất có mục đích công cộng là 92,12 ha chiếm 3,21 %, đất tôn giáo tín ngưỡng là 1,16 ha chiếm 0,04 %, đất nghĩa trang nghĩa địa là 1,74 ha chiếm 0,06 %, đất sông suối mặt nước chuyên dùng là 83,71 ha chiếm 2,92 % so với tổng diện tích tự nhiên toàn xã.

Ngoài ra, phần đất chưa sử dụng của xã còn 26,57 ha chiếm 0,93%, gồm đất bằng chưa sử dụng là 21,67ha (0,75%), đất đồi núi chưa sử dụng là 4,90 ha (0,02%).

Dưới đây là biểu đồ cơ cấu diện tích đất tự nhiên của xã Tân Thành năm 2014



Hình 4.2. Biểu đồ cơ cấu diện tích đất tự nhiên xã Tân Thành

Với tổng diện tích tự nhiên tương đối lớn nhưng dân số tại xã Tân Thành lại tương đối ít, bình quân 4905m²/người. Người dân không phải chịu áp lực lớn về đất canh tác và sử dụng. Đây là điều kiện tương đối thuận lợi để xã Tân Thành ít phải chịu áp lực về tranh chấp, hay lấn chiếm đất đai.

4.2. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai trên cả nước, tỉnh Thái Nguyên và huyện Phú Bình

4.2.1. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai trên cả nước.

Tình hình đơn thư tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của công dân gửi đến Bộ Tài nguyên và Môi trường từ năm 2003 đến năm 2008: Tổng số đơn Bộ nhận được là 47.652 lượt (bình quân gần 8.000 lượt/năm và riêng năm 2008 là 7.005), đơn thư Bộ nhận được có ở cả 63 tỉnh, thành phố. [4]

Trong 6 tháng đầu năm 2009, các đơn vị trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được tổng số đơn khiếu nại, tố cáo thuộc lĩnh vực đất đai là: 3.470 lượt đơn (chiếm 98,6%) trong đó có 1.747 đơn trùng, không đủ điều kiện; 1.723 đơn còn lại chiếm 49,65% liên quan đến những vấn đề sau: Tranh chấp đất giữa cá nhân và cá nhân: 280 đơn, chiếm 16,25%; Khiếu nại về giá bồi thường khi thu hồi đất: 508 đơn, chiếm 29,48%; Khiếu nại cấp, thu hồi Giấy chứng nhận: 214 đơn, chiếm 12,42%. [4]

Thực hiện Luật Khiếu nại, tố cáo và Chỉ thị số 09-CT/TW của Ban Bí thư, các ngành, các cấp đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, thực hiện công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, nhờ đó, công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo đã có những chuyển biến tích cực. Từ năm 2006 đến nay, các cơ quan hành chính Nhà nước đã tiếp 550.107 lượt người khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh, trong đó có 1.447 lượt đoàn đông người; tiếp nhận 291.887 đơn thư; giải quyết 113.535/138.099 vụ việc khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền, đạt tỷ lệ 82,21%. Qua giải quyết khiếu nại, tố cáo đã kiến nghị thu hồi cho Nhà nước, cho tập thể, công dân 92.429 triệu đồng; 637,77 ha đất; xử lý hành chính 1.150 người. [4]

***Nội dung tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai**

Bồi thường giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư: Khiếu nại việc thu hồi đất, bồi thường không thoả đáng, không làm đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật như ở Thái Nguyên, Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh... thành các đoàn đông người, thường xuyên kéo đến trụ sở các cơ quan ở Trung ương...[4]

Khiếu nại về bồi thường giải phóng mặt bằng thường gay gắt, công dân tụ tập đông người, xảy ra tập trung ở những nơi thu hồi diện tích đất lớn để bố trí phát triển các dự án, người có đất bị thu hồi khiếu nại về thực hiện không đúng quy hoạch, không đúng diện tích, vị trí, giá đền bù thấp, không đáp ứng yêu cầu ổn định cuộc sống...[4]

Đòi lại đất cũ: Đòi lại đất khi Nhà nước thực hiện chính sách “nhường cơm, sẻ áo”, Đòi lại đất chính quyền chế độ cũ lấy để sử dụng, sau giải phóng, Đòi lại đất trước đây đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp hay Tập đoàn sản xuất nông nghiệp,... [4]

Tranh chấp quyền sử dụng đất: Tranh chấp đất hương hỏa, dòng tộc, đòi chia thừa kế. Tranh chấp giữa đồng bào dân tộc ở địa phương với dân di cư. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nhân dân ở các địa phương với các đơn vị được Nhà nước giao đất an ninh, quốc phòng và các nông, lâm trường. Tranh chấp đất giữa cá nhân với cá nhân, hộ gia đình về diện tích, ranh giới sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất .v.v.. [4]

Tổ cáo cán bộ thực hiện sai quy định của Nhà nước về đất đai: Tổ cáo việc lợi dụng chức vụ, quyền hạn, Tổ cáo chính quyền địa phương (chủ yếu là cấp xã) giao đất trái thẩm quyền, giao đất không đúng diện tích, Tổ cáo chính quyền địa phương quản lý, sử dụng quỹ đất công ích (5%) sai mục đích, sai quy định của pháp luật. [4]

***Nguyên nhân chủ yếu phát sinh**

Do có sự biến động lớn về chủ sử dụng đất sau nhiều năm chiến tranh

Do sự bất cập của hệ thống chính sách pháp luật về đất đai: Hệ thống pháp luật đất đai trong thời gian dài đã tránh né việc giải quyết một số quan hệ về đất đai, dẫn tới tồn đọng số vụ việc cần giải quyết và gây ra sự vận dụng khác nhau giữa các địa phương khi giải quyết những vấn đề giống nhau. việc nắm bắt kịp thời các quy định pháp luật của cán bộ và người dân hạn chế. Các hợp tác xã giải thể dẫn đến việc đòi lại đất...

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng có nhiều bất cập: Chưa giải quyết tốt mối quan hệ giữa quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện sở hữu toàn dân về

đất đai và quyền của người sử dụng đất đã được pháp luật công nhận, dẫn tới nhấn mạnh quyền thu hồi đất của Nhà nước, Chưa giải quyết tốt mối quan hệ giữa lợi ích của xã hội với lợi ích của những người có đất bị thu hồi, Chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư cần sử dụng đất với người có đất bị thu hồi...

Sự yếu kém trong công tác tổ chức thi hành pháp luật về đất đai.

Sự bất cập trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Sự thiếu gương mẫu, sa sút về phẩm chất đạo đức của một bộ phận cán bộ, công chức; sự thiếu hiểu biết và thiếu ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận nhân dân. [4]

4.2.2. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai tỉnh Thái Nguyên

Từ năm 2004 đến hết năm 2011, Thái Nguyên đã tập trung giải quyết 919/939 vụ khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai. Đến nay có 907 vụ có báo cáo kết quả xác minh, 12 vụ khác đang trong giai đoạn xác minh. Thái Nguyên đã thực hiện công tác tiếp công dân định kỳ, phân công Lãnh đạo ủy ban chủ trì tiếp và giải quyết những khó khăn vướng mắc của công dân về chính sách đất đai. Chính vì thế tình trạng khiếu kiện về đất đai đã có chuyển biến theo chiều hướng tích cực, không phức tạp. [5]

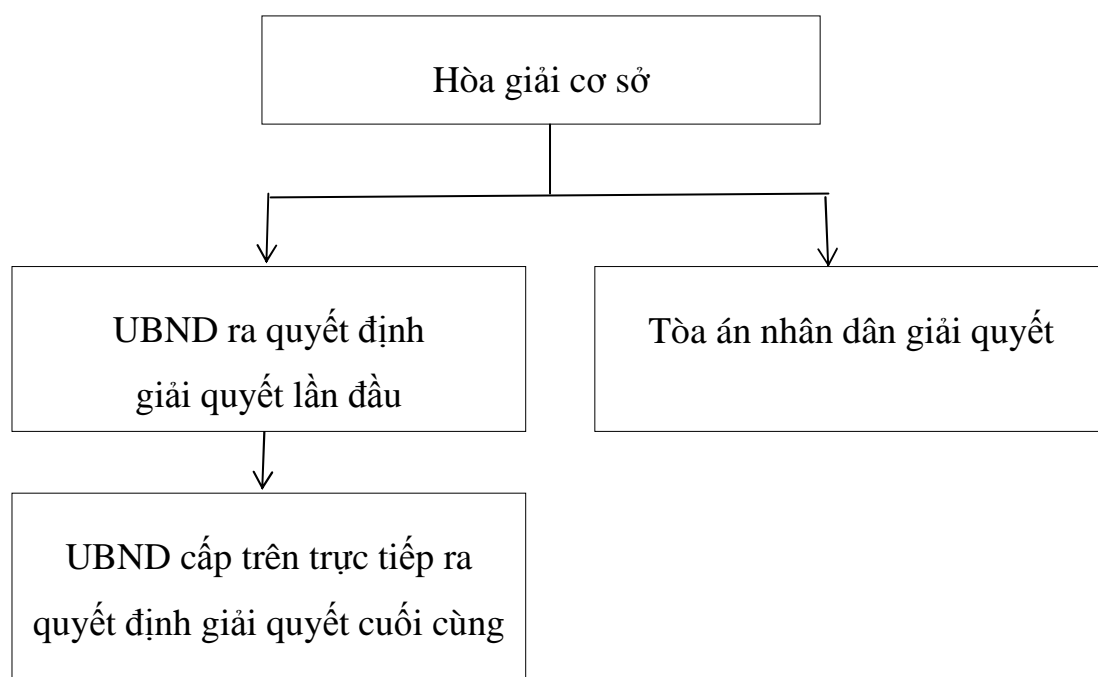
Nguyên nhân do Luật Đất đai thường xuyên thay đổi, còn nhiều bất cập, có trường hợp chồng chéo chưa thống nhất giữa Luật Đất đai với các văn bản quy phạm khác. Việc thực hiện chính sách pháp luật về đất đai mang tính lịch sử, lâu dài. Bên cạnh đó do tiến trình đô thị hóa diễn ra nhanh, công nghiệp hóa ngày càng phát triển nên nhu cầu sử dụng đất và giá trị đất ngày càng tăng nên đã nảy sinh nhiều mâu thuẫn về lợi ích. [5]

Về nguyên nhân chủ quan do nhận thức về chính sách pháp luật đất đai của một số bộ phận công dân còn hạn chế, một số người cố tình khiếu nại, tố cáo không đúng pháp luật, không đúng sự thật nhằm mục đích kiếm lời; công tác quản lý nhà nước về đất đai đã có một thời gian dài bị buông lỏng; trình độ năng lực chuyên môn của một bộ phận cán bộ công chức nhất là cấp huyện, cấp xã còn hạn chế nên quá trình giải quyết công việc hiệu quả không cao, có trường hợp còn giải quyết trái pháp luật, có trường hợp cố tình vi phạm pháp luật về đất đai... [5]

4.2.3. Sơ lược tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của huyện Phú Bình

UBND huyện Phú Bình luôn thực hiện công tác giải quyết tranh chấp đất đai theo trình tự, quy trình.

** Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai theo pháp luật:*



Hình 4.3. Sơ đồ trình tự giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai

Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải cơ sở.

Việc hòa giải ở tại cơ sở không thành công, các bên tranh chấp đất đai có quyền gửi đơn lên UBND cấp trên để giải quyết theo quy định tại *Điều 136, Luật Đất đai 2003 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai*. Và kể từ ngày 1/7/2014 các bên tranh chấp có quyền gửi đơn lên UBND cấp trên theo quy định tại *Điều 203 Luật Đất đai 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai*.

** Tình hình giải quyết các đơn đề nghị liên quan đến đất đai*

Trong những năm vừa qua UBND huyện Phú Bình đã đặc biệt quan tâm đến vấn đề giải quyết các đơn thư, đặc biệt là các đơn thư liên quan đến đo đạc, tranh chấp đất đai. Do vậy huyện đã đạt được kết quả như sau:

Bảng 4.3. Bảng kết quả giải quyết các đơn đề nghị liên quan đến đất đai của huyện Phú Bình năm 2014 [6]

| TT | Đơn Vị (Xã, Thị Trấn) | Số đơn đề nghị giải quyết đất đai | Tổng số đơn đã giải quyết |
|-------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | Tân Thành | 0 | 0 |
| 2 | TT.Hương Sơn | 3 (tranh chấp: 1 vụ) | 2 |
| 3 | Bảo Lý | 1 (tranh chấp) | 1 |
| 4 | Tân Khánh | 1 (tranh chấp) | 1 |
| 5 | Kha Sơn | 1 | 1 |
| 6 | Dương Thành | 1 | 1 |
| 7 | Tân Kim | 1 | 1 |
| 8 | Nhã Lộng | 1 | 1 |
| 9 | Bàn Đạt | 1 | 1 |
| Tổng | | 10 | 9 |

(Nguồn: Phòng tài nguyên môi trường huyện Phú Bình)

Có tới 9 xã trên tổng số 21 xã và thị trấn có các đơn đề nghị giải quyết về đất đai, trong tổng số 10 đơn đề nghị liên quan đến đất đai của huyện Phú Bình, huyện đã giải quyết được 9 vụ tương đương với tỷ lệ đạt 90%.

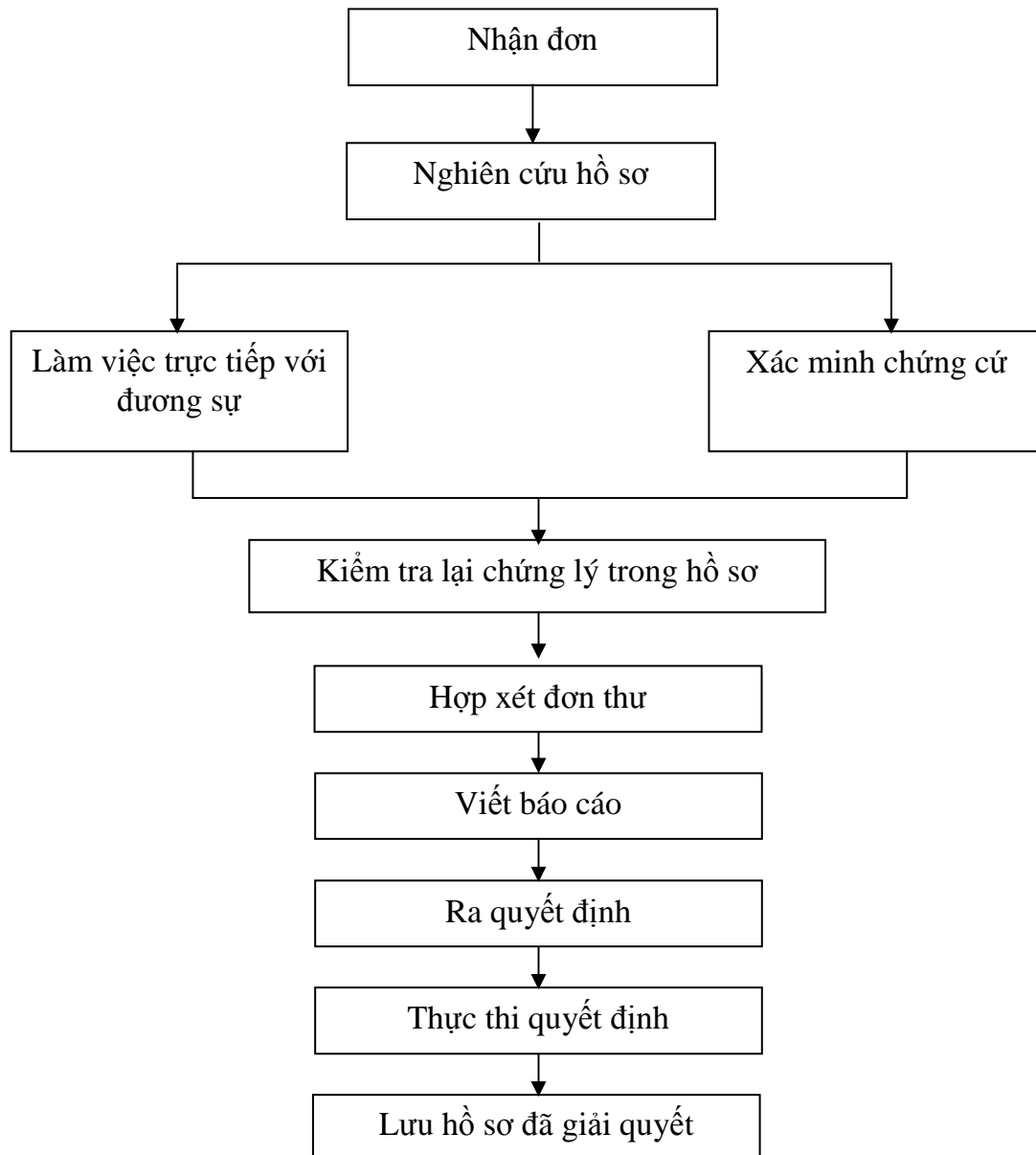
Được sự quan tâm của các cấp chính quyền, việc quản lý đất đai của huyện Phú Bình đã diễn ra tương đối tốt. Trong năm vừa qua, các đơn thư về tranh chấp đất đai ít, mặc dù có tới 10 đơn thư được gửi lên nhưng chủ yếu là các đơn thư đề nghị đo đạc lại đất, các đơn đề nghị giải quyết liên quan đến đất đai chẳng hạn như xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả các đơn liên quan này đều đã được giải quyết phù hợp với pháp luật về đất đai và ý nguyện của nhân dân.

Trên toàn huyện có 3 đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, một đơn ở thị trấn Hương Sơn, một đơn ở tại Bảo Lý và một đơn còn lại ở xã Tân Khánh. Trong đó, tranh chấp ở Bảo Lý và Tân Khánh đã được giải quyết ổn thỏa, còn tranh chấp ở Thị trấn Hương Sơn vẫn đang được giải quyết.

4.3. Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014

4.3.1. Đánh giá quy trình hòa giải tranh chấp đất đai Xã Tân Thành

* Quy trình hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành:



Hình 4.4. Sơ đồ quy trình hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành

Cán bộ địa chính xã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của công dân, trực tiếp đọc nội dung đơn và xác nhận đơn, trường hợp nếu đơn đề nghị chưa đạt yêu cầu, cán bộ xã hướng dẫn chi tiết việc làm đơn cho công dân. Tiếp nhận hồ sơ đất đai, các loại giấy tờ về đất đai mà đương sự có.

Cán bộ địa chính có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ, sau đó tiến hành xác minh thực tế bằng cách lập biên bản, lấy lời khai hai bên đương sự và các bên liên quan như lời khai của đại diện các hộ dân sinh sống lâu năm hay của trưởng xóm, đo đạc hiện trạng, bổ xung chứng cứ, xác minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, viết báo cáo kết quả xác minh...Tổng hợp ý kiến, đưa ra kết luận và quyết định.

Toàn bộ quá trình đều phải được lập thành biên bản, có chữ ký của đại diện các bên tranh chấp, chữ ký của đại diện UBND xã và các thành phần tham gia hòa giải. Có dấu xác nhận của UBND xã và được photo ít nhất ba bản, hai bản giao cho hai bên tranh chấp và một bản do UBND xã lưu trữ.

4.3.2.Đánh giá công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư tại xã Tân Thành

Trong những năm qua UBND xã Tân Thành đã hết sức chú trọng tới công tác tiếp dân để đảm bảo nhu cầu của nhân dân được thực hiện dễ dàng hơn, góp phần gắn kết chặt chẽ mối quan hệ giữa UBND xã với nhân dân. Không ngừng cố gắng phục vụ nhân dân để đáp ứng được toàn bộ yêu cầu của nhân dân.

Trong giai đoạn 2010 - 2014, UBND xã Tân Thành đã nhận được 22 đơn thư đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. Tình hình giải quyết đơn thư được thể hiện qua bảng dưới đây:

Bảng 4.4. Kết quả giải quyết đơn thư về tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014.

| Năm | Tổng số đơn | Đã giải quyết | Tỷ lệ (%) | Chưa giải quyết | Tỷ lệ (%) |
|-------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 2010 | 04 | 04 | 100,00 | 00 | 00,00 |
| 2011 | 05 | 05 | 100,00 | 00 | 00,00 |
| 2012 | 01 | 01 | 100,00 | 00 | 00,00 |
| 2013 | 04 | 04 | 100,00 | 00 | 00,00 |
| 2014 | 08 | 08 | 100,00 | 00 | 00,00 |
| Tổng | 22 | 22 | 100,00 | 00 | 00,00 |

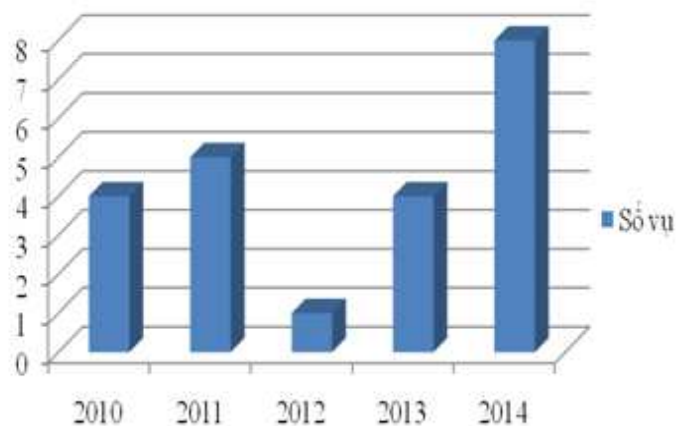
(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Qua bảng số liệu ta có thể thấy trong suốt 5 năm qua, tình hình tranh chấp về đất đai không đồng đều và không theo quy luật, hiện tượng tranh chấp đất đai năm nào cũng xảy ra. Năm 2012 số đơn thư đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai chỉ có 1 đơn. Như vậy, tranh chấp đất đai diễn ra ít, công tác quản lý Nhà nước về đất đai

trong năm 2012 được tiến hành tương đối tốt, mâu thuẫn về đất đai hầu như không có và không nghiêm trọng.

Năm 2014 tổng số đơn lớn hơn hẳn so với những năm khác, so với năm 2013 đã tăng lên gấp 2 lần, cho thấy tình hình tranh chấp đất đai đang có xu hướng tăng lên, đây là vấn đề đáng lo ngại của chính quyền xã cũng như của nhân dân.

Công tác giải quyết đơn thư của UBND xã Tân Thành tiến hành tốt, các đơn thư công dân gửi lên xã đều được giải quyết triệt để, và không để tồn đọng đến năm sau.



Hình 4.5. Biểu đồ tổng hợp đơn thư tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014.

Nhìn vào biểu đồ ta thấy, năm 2010 số đơn đề nghị giải quyết về đất đai là 4 vụ, đến năm 2011 số đơn đề nghị giải quyết là 5 vụ, tăng lên 1 vụ so với năm 2010, năm 2012 số đơn giải quyết tranh chấp đất đai giảm xuống chỉ còn có 1 vụ, nhưng đến năm 2013 tranh chấp đất đai lại tăng lên bằng với năm 2010, và không dừng lại ở đó, tranh chấp đất đai tiếp tục tăng mạnh vào năm 2014 lên tới 8 đơn đề nghị. Số đơn đề nghị giải quyết lớn hơn hẳn so với 4 năm trước đó, thậm chí còn tăng lên gấp 2 lần so với năm 2013. Gây ra áp lực nặng nề cho chính quyền xã cũng như nhân dân. Nguyên nhân chính của việc này là do người dân ngày càng hiểu rõ hơn về giá trị và tầm quan trọng của đất đai. Trong khi đó, với đặc thù là xã miền núi, ranh giới đất đai chưa phân định rõ ràng, đã tạo sơ hở cho người dân nảy sinh ý muốn tranh chấp đất đai chưa rõ của ai hóa thành của mình.

Biểu đồ này cho thấy từ năm 2015 trở đi, chính quyền xã cần đặc biệt quan tâm và đưa ra nhiều biện pháp thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai một

cách tốt nhất. Các vụ việc tranh chấp đất đai không những cần được kiểm soát và quan tâm giải quyết triệt để mà còn phải chú trọng tới nhiều vấn đề xung quanh như tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật đất đai, công tác an ninh trật tự, công tác cấp GCNQSDĐ...không để tình trạng tranh chấp đất đai gia tăng trên đại bàn xã như năm vừa qua. Lấy năm 2012 là mục tiêu phấn đấu cho chính quyền xã.

4.3.3. Tình hình tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành trong giai đoạn 2010-2014.

Dưới đây là danh sách các vụ tranh chấp về đất đai tại xã Tân Thành từ năm 2010 đến năm 2014

**Bảng 4.5. Danh sách các vụ tranh chấp đất đai trong xã Tân Thành
giai đoạn 2010-2014**

| STT | Đối Tượng Tranh Chấp | Xóm | Năm |
|-----|--|----------------|------|
| 1 | Hộ Dương Văn Hoan với hộ Ngô Văn Mạnh | Non Tranh | 2010 |
| 2 | Các hộ dân khu Hồ Cùng với gia đình ông Nguyễn Văn Thâu xóm Đồng Bàu Trong | Đồng Bàu Trong | 2010 |
| 3 | Giữa gia đình Dương Thị Hiền với xóm Na Bì | Na Bì | 2010 |
| 4 | Bà Phan Thị Hạnh với ông Phan Khánh Kim | Đồng Bàu Trong | 2010 |
| 5 | Hộ ông Phan Văn Thành với hộ bà Dương Thị Bích | Đồng Bàu Trong | 2011 |
| 6 | Hộ ông Ngô Văn Đồng với 8 hộ dân cùng xóm | Non Tranh | 2011 |
| 7 | Hộ Nguyễn Thị Hằng với hộ Lã Văn Cường | Tân Yên | 2011 |
| 8 | Hộ ông Hoàng Văn Mai với hộ ông Nguyễn Văn Mạnh | Tân Yên | 2011 |
| 9 | Hoàng Văn Mai với Hoàng Thị Việt | Tân Yên | 2011 |
| 10 | Hộ Ngô Văn Đồng với hộ Phạm Quốc Doanh | Non Tranh | 2012 |
| 11 | Hộ Phạm Thị Lê với hộ Nguyễn Thị Oanh | La Lê | 2013 |
| 12 | Hộ Phùng Văn Giáp với hộ ông Lê Văn Nhân | Tân Yên | 2013 |
| 13 | Hộ ông Nông Văn Phù với hộ ông Nguyễn Quang Phụng | Hòa Lâm | 2013 |
| 14 | Hộ Nông Thị Chính với Nguyễn Thế Hưởng | Hòa Lâm | 2013 |
| 15 | Gia đình Phan Văn Xuất với Gia Đình Nguyễn Văn Thâu | Đồng Bàu Trong | 2014 |
| 16 | Gia đình Dương Văn Nhang với gia đình Hoàng Văn Hồ | Tân Yên | 2014 |
| 17 | Nguyễn Văn Bình với Ngô Quang Đoàn | Non Tranh | 2014 |
| 18 | Hộ Nguyễn Thị Thành với hộ Tạ Văn Oanh | Hà Châu | 2014 |
| 19 | Hộ Nông Bách Cương với hộ Sái Văn Kiên | Hòa lâm | 2014 |
| 20 | Hộ Nguyễn Văn Hùng với hộ Nguyễn Văn Lưu | Hà châu | 2014 |
| 21 | Nguyễn Thị Khánh với Nguyễn Văn Khải | Cầu Muối | 2014 |
| 22 | Nguyễn Thị Chải với Dương Văn Thông | Cầu Muối | 2014 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Như vậy, từ năm 2010 cho tới nay, xã Tân Thành đã giải quyết 22 đơn đề nghị về tranh chấp về đất đai. Trong đó, hầu hết các hộ xảy ra tranh chấp một lần, riêng có 2 gia đình là gia đình ông Nguyễn Văn Thâu xảy ra tranh chấp 2 lần, một lần vào năm 2010 và một lần vào năm 2014, và gia đình ông Hoàng Văn Mai xảy ra tranh chấp 2 lần vào năm 2011.

4.3.3.1. Đánh giá kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo đơn vị xóm.

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo đơn vị xóm trong suốt 5 năm qua được thể hiện qua bảng dưới đây:

Bảng 4.6. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo đơn vị xóm

Đơn vị: vụ

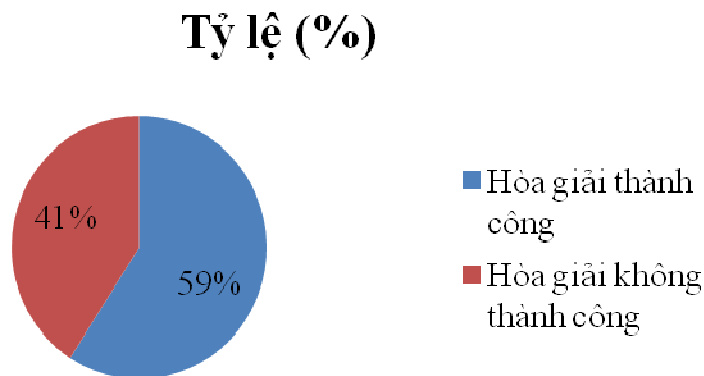
| Tên Xóm | Tổng số vụ tranh chấp | Số vụ hòa giải thành | Tỷ lệ (%) | Số vụ hòa giải không thành | Tỷ lệ (%) |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| 1.Non Tranh | 04 | 02 | 50,00 | 02 | 50,00 |
| 2.Cầu Muối | 02 | 0 | 0,00 | 02 | 100,00 |
| 3.Hà Châu | 02 | 01 | 50,00 | 01 | 50,00 |
| 4.La Lễ | 01 | 01 | 100,00 | 0 | 0,00 |
| 5.Tân Yên | 05 | 03 | 60,00 | 02 | 40,00 |
| 6.Đồng Bàu Trong | 04 | 02 | 50,00 | 02 | 50,00 |
| 7.Na Bì | 01 | 01 | 100,00 | 0 | 0,00 |
| 8.Hòa Lâm | 03 | 03 | 100,00 | 0 | 0,00 |
| 9.Đồng bốn | 00 | 00 | x | 00 | x |
| 10.Trung Tâm | 00 | 00 | x | 00 | x |
| 11. Đồng Bàu Ngoài | 00 | 00 | x | 00 | x |
| 12. Làng Vo | 00 | 00 | x | 00 | x |
| Tổng | 22 | 13 | 59,09 | 9 | 40,91 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Qua bảng tổng hợp số liệu trên, ta thấy tranh chấp đất đai đã xảy ra ở 8 trên tổng số 12 xóm, như vậy hầu hết các xóm đều có tranh chấp chỉ trừ các xóm là Đồng Bón, Trung Tâm, Đồng Bàu Ngoài, Làng Vo là không có tranh chấp.

Mặc dù công tác lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã được tiến hành nhanh chóng, tập trung, không để các đơn thư tồn đọng, đề ra nhiều biện pháp tích cực để nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn toàn xã. Tuy nhiên công tác hòa giải tranh chấp đất đai vẫn còn gặp nhiều hạn chế, hiệu quả giải quyết còn chưa cao. Cụ thể là trong 22 vụ tranh chấp đất đai đã được giải quyết, UBND xã chỉ hòa giải thành công 13 vụ tranh chấp đất đai chiếm tỷ lệ 59,09 %, còn 9 vụ tranh chấp đất đai đã được UBND xã tiến hành hòa giải nhưng kết quả đạt được không như mong muốn vì các vụ việc này hòa giải không thành công chiếm tỷ lệ 41,91 %.

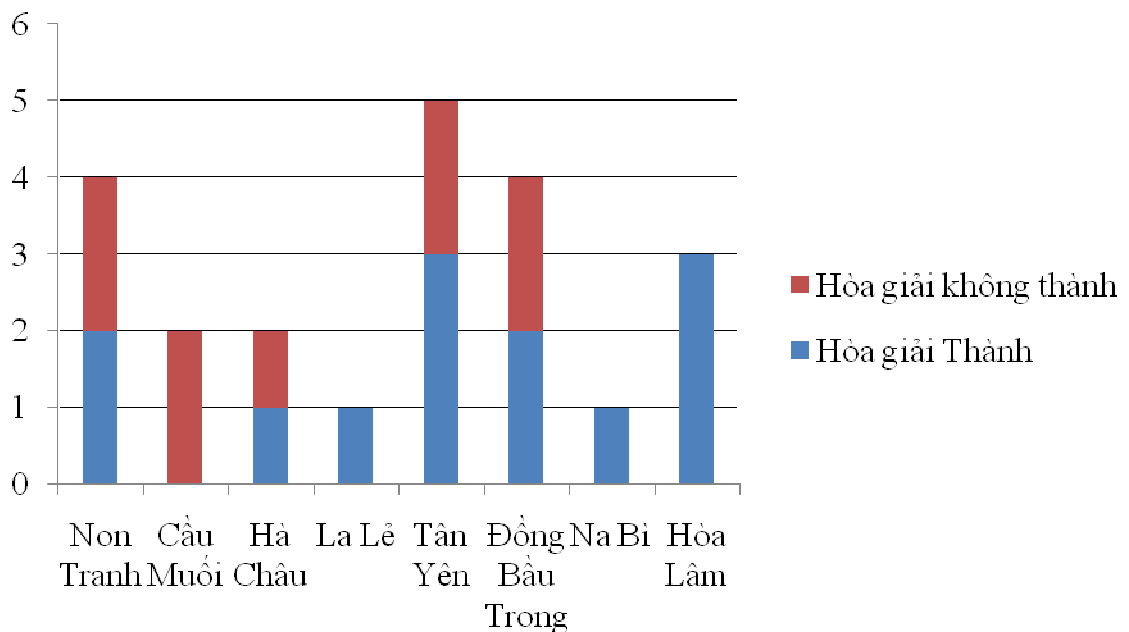
Cơ cấu kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 được thể hiện qua bảng dưới đây:



Hình 4.6. Biểu đồ cơ cấu kết quả hòa giải tranh chấp đất đai xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014.

Công tác hòa giải tranh chấp đất đai ở xã Tân Thành còn nhiều hạn chế, trong tổng số 100% các vụ tranh chấp đất đai đã diễn ra thì UBND xã Tân Thành chỉ hòa giải thành công có 59% (13 vụ), vẫn còn 41% (9 vụ) số vụ tranh chấp giải quyết không thành công.

Số lượng hòa giải tranh chấp đất đai không thành công còn chiếm tỷ lệ rất lớn, đòi hỏi trong thời gian tới, UBND xã cần tập trung nghiên cứu và đưa ra nhiều giải pháp sáng tạo và thực hiện hơn nữa để nâng cao tỷ lệ hòa giải thành công và làm giảm tỷ lệ hòa giải không thành công đến mức thấp nhất.



Hình 4.7. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn vị xóm giai đoạn 2010 – 2014

Trong 5 năm qua, tranh chấp đất đai xảy ra nhiều nhất là ở xóm Tân Yên với tổng số vụ tranh chấp là 5 vụ, tranh chấp ít nhất trong số những xóm có tranh chấp là La Lê và Na Bì mỗi xóm có 1 vụ tranh chấp.

Trong 8 xóm có tranh chấp đất đai, các xóm La Lê, Na Bì và Hòa Lâm là đạt hiệu quả cao nhất. Trong giai đoạn 2010 – 2014, xóm La Lê có 1 vụ tranh chấp đất đai, xóm Na Bì có 1 vụ tranh chấp, xóm Hòa Lâm có 3 vụ tranh chấp đất đai, các bên tranh chấp đều nhất trí với cách giải quyết của chính quyền xã tại thời điểm hòa giải. Việc hòa giải ở các xóm này được diễn ra tốt chủ yếu là do mật độ dân số ở các xóm này ít hơn nên đất đai rộng hơn và các xóm này thuộc vùng đặc biệt khó khăn nên ít xảy ra mâu thuẫn về đất đai.

Các xóm Non Tranh, Hà Châu, Tân Yên, Đồng Bàu Trong gặp nhiều khó khăn trong công tác hòa giải, số lượng vụ việc hòa giải tranh chấp thành công và

hòa giải tranh chấp không thành công gần như tương đương nhau. Riêng đối với xóm Cầu Muối các vụ việc tranh chấp đất đai xảy ra đã không thể hòa giải được tại thời điểm hòa giải.

Do vậy, UBND xã Tân Thành cần quan tâm sát sao hơn nữa đối với các xóm đã xảy ra tranh chấp, đặc biệt là đối với các xóm Non Tranh, Hà Châu, Tân Yên, Đồng Bàu Trong và Cầu Muối để hạn chế đến mức thấp nhất nguy cơ xảy ra tranh chấp đất đai và thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai thành công ở tất cả các xóm.

4.3.3.2. Đánh giá kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo loại đất tranh chấp.

Bảng 4.7. Tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo loại đất qua từng năm giai đoạn 2010 – 2014

Đơn vị: Vụ

| Năm | Loại đất tranh chấp | | |
|-------------|---------------------|-----------------------|----------|
| | Đất ở | Đất nông – lâm nghiệp | Đất khác |
| 2010 | 1 | 1 | 2 |
| 2011 | 0 | 4 | 1 |
| 2012 | 0 | 1 | 0 |
| 2013 | 1 | 3 | 0 |
| 2014 | 2 | 6 | 0 |
| Tổng | 4 | 15 | 3 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Qua bảng số liệu trên cho thấy tranh chấp về đất ở lớn nhất vào năm 2014 là 2 vụ, năm 2011 và 2012 không có vụ tranh chấp nào liên quan đến đất ở. Tranh chấp đất ở tăng dần trong 2 năm gần đây, chứng tỏ nhu cầu về đất ở của người dân đã ngày càng tăng lên, UBND xã không được chủ quan trong vấn đề quản lý quỹ đất ở tại địa phương mình.

Đối với đất nông – lâm nghiệp tranh chấp đất đai tăng lên nhiều trong 2 năm gần đây, năm 2014 tranh chấp đất nông nghiệp lên tới 6 vụ, chiếm lượng tranh chấp lớn nhất trong 5 năm gần đây. Nguyên nhân chính của các vụ tranh chấp này là do đất rừng sản xuất đang mang lại giá trị về kinh tế rất cao.

Bảng 4.8. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo loại đất

Đơn vị: Vụ

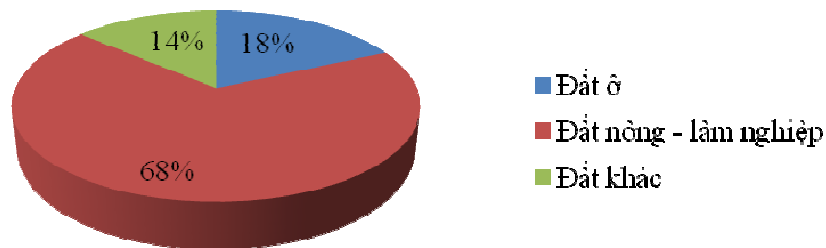
| Loại đất | Tổng số vụ tranh chấp | Số vụ hòa giải thành | Tỷ lệ (%) | Số vụ hòa giải không thành | Tỷ lệ (%) |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| Đất ở | 4 | 4 | 100,00 | 0 | 0,00 |
| Đất nông - lâm nghiệp | 15 | 8 | 53,33 | 7 | 46,67 |
| Đất khác | 3 | 1 | 33,33 | 2 | 66,67 |
| Tổng | 22 | 13 | 59,09 | 9 | 41,91 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Trong tổng số 22 vụ tranh chấp của xã Tân Thành, loại đất xảy ra tranh chấp nhiều nhất là đất nông – lâm nghiệp với số vụ tranh chấp là 15 vụ, gấp gần 4 lần so với tranh chấp đất ở và gấp 5 lần so với tranh chấp các loại đất khác. Do đó có thể thấy, tại xã Tân Thành đất nông – lâm nghiệp vẫn chiếm vai trò rất lớn so với các loại đất khác, tranh chấp về đất nông nghiệp là do nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất nhiều và một phần cũng do ranh giới đất không rõ ràng, đất nông – lâm nghiệp khó quản lý hơn đất khác.

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai đối với đất ở đạt hiệu quả tốt nhất, cụ thể là trong 5 năm qua xã Tân Thành có 4 vụ tranh chấp đất ở, toàn bộ các vụ tranh chấp này đều đã được các bên tham gia tranh chấp nhất chí hòa giải thành công tại thời điểm hòa giải, 100% các vụ tranh chấp đều được giải quyết thảo mãn nguyện vọng nhân dân.

Đối với đất nông nghiệp, xã đã hòa giải thành công 8 trên tổng số 15 vụ tranh chấp chiếm 53,33 %, còn 7 vụ tranh chấp chiếm tỷ lệ 46,67 % hòa giải không thành công. Đối với các loại đất khác có 3 vụ tranh chấp thì chỉ hòa giải thành công được 1 vụ chiếm 33,33 %, còn lại 2 vụ chiếm 66,67 % hòa giải không thành công. Như vậy, công tác hòa giải tranh chấp đất đai đối với đất nông nghiệp và các loại đất khác còn chưa có hiệu quả.

Cơ cấu tranh chấp các loại đất**Hình 4.8. Biểu đồ cơ cấu tranh chấp các loại đất xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014**

Qua biểu đồ cơ cấu trên cho ta thấy tỷ lệ tranh chấp đất nông lâm nghiệp chiếm tới 68% lớn hơn nhiều lần so với đất ở (chiếm 18 %) và các loại đất khác (chiếm 14%). Như vậy, chính quyền xã cần quản lý chặt chẽ hơn đối với đất nông – lâm nghiệp, nhanh chóng thực hiện công tác đo đạc chính xác để có thể phân định rõ ràng ranh giới rửa các thửa đất nông – lâm nghiệp, đồng thời không được chủ quan với đất ở và các loại đất khác, cần cung cấp các giấy tờ về sử dụng đất nhanh chóng hiệu quả để tránh các nguy cơ gây tranh chấp đất đai trong thời gian tới.

4.3.3.3. Đánh giá kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 theo nội dung tranh chấp.

Trong 5 năm qua, các nội dung tranh chấp đất đai ở xã Tân Thành xảy ra chủ yếu là tranh chấp ranh giới, thửa đất, lối đi và hoa lợi trên đất, số liệu cụ thể được thể hiện như sau:

Bảng 4.9. Tình hình tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 theo nội dung tranh chấp đất đai.

Đơn vị: Vụ

| Năm | Số vụ | Nội dung tranh chấp | | | | |
|-------------|-----------|---------------------|-----------|----------|------------------|----------|
| | | Ranh giới | Thửa đất | Lối đi | Hoa lợi trên đất | Khác |
| 2010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 2011 | 5 | 2 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| 2012 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2013 | 4 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 2014 | 8 | 1 | 6 | 1 | 0 | 0 |
| Tổng | 22 | 5 | 12 | 3 | 1 | 1 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Trong tổng số 22 vụ tranh chấp đất đai thì có tới 12 vụ là tranh chấp về thửa đất chiếm 55 % tổng số vụ tranh chấp đất đai, nguyên nhân của việc này chủ yếu là do các giấy tờ về đất đai không rõ ràng, các vấn đề liên quan đến chuyển quyền như thừa kế, chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp,...còn chưa được quản lý tốt, việc cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất còn chậm chễ, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều bất cập dẫn đến việc tranh chấp thửa đất.

Tranh chấp đất đai liên quan đến ranh giới cũng chiếm tỷ lệ khá lớn là 22,73 % (5 vụ). Nguyên nhân là do ranh giới giữa các thửa đất không rõ ràng, đây là một trong những vấn đề khó quản lý nhất của UBND xã Tân Thành hiện nay.

Nguyên nhân của tranh chấp liên quan đến ranh giới và thửa đất chủ yếu là do sự quản lý còn chưa chặt chẽ của các cán bộ về đất đai, hệ thống bản đồ không chính xác, ý thức sử dụng đất của người dân chưa cao. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn xảy ra sai sót, không theo quy định của pháp luật và quy hoạch sử dụng đất.

Tranh chấp về lối đi là 3 vụ, các vụ tranh chấp này chủ yếu là từ mâu thuẫn giữa hai hộ gia đình gần nhau nên rào đường không cho đi lại, lối đi ở đây đều là lối đi của hộ gia đình đi ra ruộng, nương, hoặc lên rừng làm việc nông, nên không phục vụ cho các phương tiện giao thông như ô tô, không ảnh hưởng đến giao thông của các hộ dân xung quanh.

Tranh chấp hoa lợi trên đất có 1 vụ là tranh chấp đầm sen, thực tế đầm sen này là của hợp tác xã từ trước năm 2005, nay đã được đem bán cho hộ dân, nhiều hộ dân không mua đất đầm sen, nhưng lại có đất sử dụng nằm giáp ranh với thửa đất có sen này, hiện nay sen mọc ra các thửa đất xung quanh, gây ra hiện tượng tranh chấp sen giữa các hộ dân này.

Dưới đây là kết quả hòa giải thành công tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo nội dung tranh chấp giai đoạn 2010 – 2014:

Bảng 4.10. Kết quả hòa giải thành công tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 theo nội dung tranh chấp.

Đơn vị: Vụ

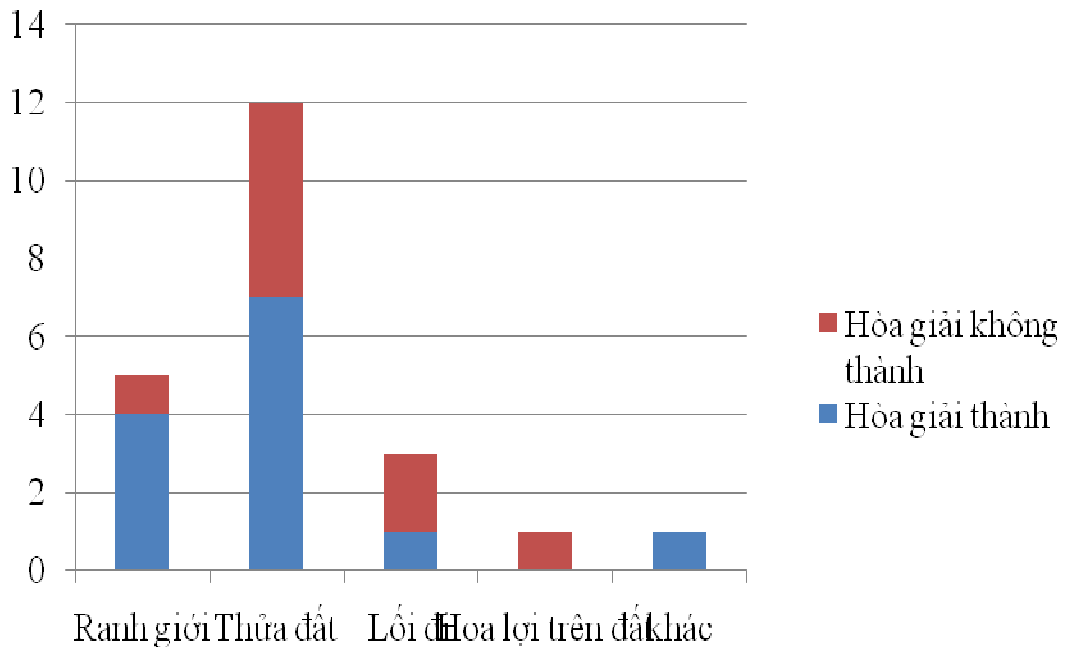
| Năm | Số vụ tranh chấp | Số vụ hòa giải thành công | | | | |
|-------------|------------------|---------------------------|----------|----------|------------------|----------|
| | | Ranh giới | Thửa đất | Lỗi đi | Hoa lợi trên đất | Khác |
| 2010 | 4 | 1 | 2 | 0 | X | X |
| 2011 | 5 | 2 | 0 | x | 0 | X |
| 2012 | 1 | x | 0 | x | X | X |
| 2013 | 4 | 0 | 1 | 1 | X | 1 |
| 2014 | 8 | 1 | 4 | 0 | X | X |
| Tổng | 22 | 4 | 7 | 1 | 0 | 1 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Như vậy, năm 2010 xã Tân Thành có 2 vụ về tranh chấp thửa đất, 1 vụ tranh chấp về ranh giới và 1 vụ tranh chấp lỗi đi, nhưng xã chỉ hòa giải được 2 vụ tranh chấp thửa đất và 1 vụ tranh chấp về ranh giới, còn một vụ tranh chấp lỗi đi và một vụ tranh chấp thửa đất hòa giải không thành công. Trong năm 2010, công tác thực hiện hòa giải đối với tranh chấp thửa đất đạt hiệu quả cao hơn. Nhưng đến năm 2011, công tác hòa giải đối với tranh chấp thửa đất cũng như tranh chấp hoa lợi trên đất không đạt hiệu quả, chỉ có tranh chấp về ranh giới đạt hiệu quả 100 %. Đến năm 2012 tranh chấp thửa đất vẫn không thể đạt hiệu quả, một trong hai bên tranh chấp không chấp nhận quyết định giải quyết của UBND xã. Năm 2013 do rút kinh nghiệm từ hai năm trước mà UBND xã đã đề ra nhiều biện pháp hiệu quả, làm cho tranh chấp thửa đất và lỗi đi được giải quyết hiệu quả, nhưng tranh chấp về ranh giới lại không đạt được như giải quyết tranh chấp và lỗi đi. Đến năm 2014, tranh chấp đất đai liên quan tới ranh giới được giải quyết ổn thỏa, nhưng tranh chấp thửa đất chỉ giải quyết được 4 trên tổng số 6 vụ, tranh chấp về lỗi đi chưa giải quyết được.

Nội dung tranh chấp đất đai rất phong phú, do đó rất khó quản lý và công tác giải quyết đòi hỏi cán bộ hòa giải tranh chấp đất đai phải hết sức linh hoạt và nhiều kinh nghiệm.

Kết hợp 2 bảng 4.9 và 4.10 ta có được biểu đồ về kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo nội dung tranh chấp của xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014:



Hình 4.9. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai theo nội dung tranh chấp giai đoạn 2010 – 2014

Qua biểu đồ trên ta thấy tranh chấp về ranh giới vẫn đạt được hiệu quả cao hơn, trong tổng số 5 vụ thì đã hòa giải thành công 4 vụ, nguyên nhân là do ranh giới của thửa đất thì không chiếm nhiều diện tích đất đai, nên người dân dễ dàng thỏa mãn hơn so với các vụ tranh chấp thửa đất. Còn đối với tranh chấp thửa đất đạt hiệu quả chưa cao, 12 vụ chỉ hòa giải thành công 7 vụ, nguyên nhân là do các giấy tờ về quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác không rõ ràng, UBND xã chưa thể hiện được việc quản lý tốt quỹ đất, nhiều người dân còn cày đất ông cha, bảo thủ ý kiến, nên không chấp nhận hòa giải. Tranh chấp hoa lợi trên đất cũng như một số các vụ tranh chấp khác không thể hòa giải được mặc dù UBND xã đã cố gắng đưa ra các căn cứ hợp lý, hợp tình, song người dân vẫn cố chấp cho rằng mình đúng.

**Bảng 4.11. Tình hình tranh chấp đất đai của xã Tân Thành
giai đoạn 2010-2014 theo nội dung tranh chấp đất đai và theo xóm**

Đơn vị: vụ

| STT | Tên Xóm | Tổng số vụ phát sinh | Tranh chấp theo các nội dung | | | | |
|-------------|----------------|----------------------------|------------------------------|-------------|-----------|---------------------|----------|
| | | | Ranh giới | Thửa đất | Lỗi đi | Hoa lợi trên đất | Khác |
| 1 | Non Tranh | 4 | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| 2 | Cầu Muối | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Hà Châu | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 4 | La Lễ | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Tân Yên | 5 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Đồng Bàu Trong | 4 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 7 | Na Bì | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | Hòa Lâm | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Tổng | | 22 | 5 | 12 | 3 | 1 | 1 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Theo như số liệu đã thống kê trên bảng 4.11, tranh chấp thửa đất nhiều nhất là ở xóm Tân Yên (3 vụ), Non Tranh (2 vụ) và Cầu Muối (2 vụ). Tranh chấp về ranh giới đất nhiều nhất là ở Tân Yên (2 vụ) và Đồng Bàu Trong (2 vụ). Do đó ở các xóm này cần được chú ý tới ranh giới đất và cần được chính quyền xã quản lý chặt chẽ hơn nữa đối với các giấy tờ về đất.

4.3.3.4. Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo chủ thể tranh chấp

Bảng 4.12. Tình hình tranh chấp đất đai giữa các chủ thể sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Thành huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2014.

Đơn vị: vụ

| Năm | Số lượng | Phân loại theo đối tượng | | | | | |
|-------------|-------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--|---------------------------|
| | | Cá nhân – cá nhân | Hòa giải thành công | Cá nhân, hộ gia đình | Hòa giải thành công | Cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư | Hòa giải thành công |
| 2010 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| 2011 | 5 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| 2012 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2013 | 4 | 0 | 0 | 4 | 3 | 0 | 0 |
| 2014 | 8 | 3 | 1 | 5 | 4 | 0 | 0 |
| Tổng | 22 | 5 | (3) | 14 | (9) | 3 | (1) |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Qua bảng tổng hợp trên ta thấy đối tượng tranh chấp đất đai ở đây chủ yếu là các cá nhân, hộ gia đình với nhau, số lượng tranh chấp ở các chủ thể này ngày càng tăng lên. Tranh chấp giữa hộ gia đình với cộng đồng dân cư giảm dần, và trong ba năm gần đây không còn xuất hiện nữa. Trong khi đó, tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân lại xuất hiện nhiều vào năm 2014 mà cụ thể là 3 vụ.

Công tác hòa giải tranh chấp đạt hiệu quả lớn nhất đối với tranh chấp mà chủ thể là cá nhân, hộ gia đình với nhau. UBND xã đã hòa giải thành công 9/14 vụ tranh chấp đối với chủ thể là cá nhân, hộ gia đình. Hòa giải thành công 3/5 vụ tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân, và 1/3 vụ giữa cá nhân, hộ gia đình với cộng đồng dân cư.

4.3.3.5.Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành theo thời gian.

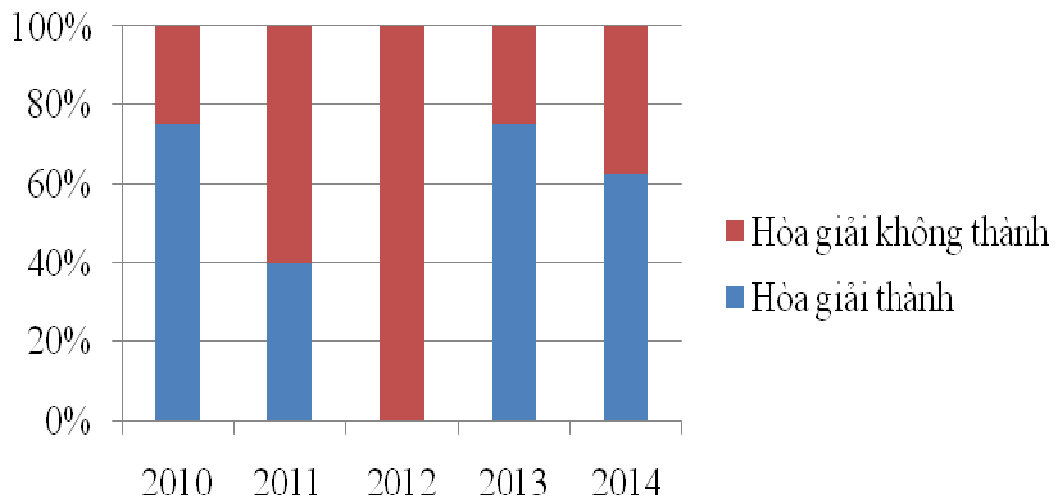
Bảng 4.13. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành giai đoạn 2010-2014 theo đơn vị thời gian

(Đơn vị: vụ)

| Năm | Tổng số vụ tranh chấp | Số vụ hòa giải thành | Tỷ lệ (%) | Số vụ hòa giải không thành | Tỷ lệ (%) |
|-------------|-----------------------|----------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| 2010 | 04 | 03 | 75,00 | 01 | 25,00 |
| 2011 | 05 | 02 | 40,00 | 03 | 60,00 |
| 2012 | 01 | 0 | 0,00 | 01 | 100,00 |
| 2013 | 04 | 03 | 75,00 | 01 | 25,00 |
| 2014 | 08 | 05 | 62,50 | 03 | 37,50 |
| Tổng | 22 | 13 | 59,09 | 9 | 40,91 |

(Nguồn: UBND xã Tân Thành)

Như vậy sau những cố gắng đã thực hiện chính quyền xã Tân Thành đã đạt được những kết quả cụ thể. Năm 2010, trong 4 vụ tranh chấp, xã đã hòa giải thành công 3 vụ tranh chấp chiếm tỷ lệ 75%; năm 2011 đã hòa giải thành công 2 vụ tranh chấp trên tổng số 5 vụ chiếm tỷ lệ 40%; năm 2012 có 1 vụ tranh chấp nhưng không hòa giải được; năm 2013 giống như năm 2010 hòa giải thành công 3 vụ trên tổng số 4 vụ chiếm tỷ lệ 75%; năm 2014 hòa giải thành công 5 vụ tranh chấp trên tổng số 8 vụ tranh chấp cũng chiếm tỷ lệ 62,50%.



Hình 4.10. Biểu đồ kết quả hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

Mặc dù trong thời gian qua xã đã đề ra nhiều biện pháp và được áp dụng vào hòa giải, nhiều trường hợp linh động xử lý những tình huống bất ngờ, song tỷ lệ hòa giải không thành công vẫn chiếm một phần rất lớn. Tranh chấp đất đai ngày một nhiều hơn, đặc biệt vào năm gần đây nhất (năm 2014) đã tăng lên gấp hai lần so với năm ngoái. Do vậy trong thời gian tới UBND xã cần chú ý nhiều hơn nữa đối với vấn đề đất đai, thực hiện công tác quản lý đất đai chặt chẽ hơn nữa để hòa giải tranh chấp đất đai thành công hoàn toàn và đẩy lùi nguy cơ tranh chấp đất đai trên địa bàn toàn xã.

4.3.4. Ý kiến của người dân về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014.

****Tình hình tranh chấp đất đai tại xã***

Được sự giúp đỡ của chính quyền xã em đã tiến hành phỏng vấn trực tiếp kết hợp với điều tra thông qua phiếu điều tra.

Tổng số phiếu phát ra là 60 phiếu, trong đó 30 phiếu là điều tra các hộ dân đã từng xảy ra tranh chấp đất đai trong giai đoạn 2010 – 2014; 5 phiếu để điều tra 5 cán bộ xã đã từng tham gia công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã; 25 phiếu điều tra người dân ở các xóm có xảy ra tranh chấp trong giai đoạn 2010 – 2014.

Trong quá trình thực tập tại xã Tân Thành, huyện Phú Bình, được sự giúp đỡ nhiệt tình của người dân và các cán bộ địa phương, em đã thu được kết quả điều tra phỏng vấn chung thực.

Trong quá trình điều tra, nhiều người dân có thể lựa chọn một ý kiến, hoặc cũng có thể lựa chọn nhiều ý kiến theo quan điểm của mỗi người.

Kết quả đạt được như sau:

Bảng 4.14. Tình hình tranh chấp đất đai và tác động của tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

| STT | Câu hỏi (câu hỏi trong phiếu điều tra) | Lựa chọn (phiếu) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|------------------|-----------|
| 1 | Câu 9: Ông/bà thấy ở xã mình có thường xuyên xảy ra tranh chấp đất đai không? | | |
| | A: Không có tranh chấp | 12 | 20,00 |
| | B: Không thường xuyên | 39 | 65,00 |
| | C: Thường xuyên | 7 | 11,67 |
| | D: Rất nhiều | 2 | 3,33 |
| 2 | Câu 22: Thời gian gần đây, ở xã mình các vụ tranh chấp đất đai có xu hướng tăng lên hay giảm xuống? | | |
| | A: Tăng lên | 13 | 21,67 |
| | B: Bình thường | 27 | 45,00 |
| | C: Giảm xuống | 9 | 15,00 |
| | D: Không biết | 11 | 18,33 |
| 3 | Câu 23: Tranh chấp đất đai thường xảy ra ở những loại đất nào? | | |
| | A: Đất ở | 8 | 13,33 |
| | B: Đất lúa | 6 | 10,00 |
| | C: Đất rừng sản xuất | 55 | 91,67 |
| 4 | Câu 10: Theo ông/bà, tranh chấp đất đai gây tác động mạnh tới? | | |
| | A: Đời sống kinh tế | 51 | 85,00 |
| | B: Tình đoàn kết | 60 | 100,00 |
| | C: An ninh trật tự | 43 | 71,67 |

(Nguồn: Phiếu điều tra, phỏng vấn)

Qua bảng số liệu điều tra trên, ta thấy có 39 trên tổng số 60 người cho rằng ở xã Tân Thành hiện tượng xảy ra tranh chấp không thường xuyên chiếm tỷ lệ 65 %. Và 12 người cho rằng không có tranh chấp xảy ra tại xã trong vòng 5 năm qua.

Có 13 người (chiếm tỷ lệ 21,67 %) cho rằng tranh chấp đất đai đang có xu hướng tăng lên.

Hầu hết mọi người đều cho rằng tranh chấp đất đai xảy ra ở đất rừng, số người cho rằng tranh chấp thường là đất rừng lên tới 55 người chiếm 91,67 %.

Người dân đều cho rằng tranh chấp đất đai có ảnh hưởng không nhỏ tới cuộc sống, đặc biệt là tình đoàn kết.

Như vậy người dân cho rằng tranh chấp đất đai không thường xuyên nhưng lại có xu hướng tăng lên, chủ yếu là ở đất rừng, gây ảnh hưởng lớn tới đời sống.

** Nguyên nhân phát sinh tranh chấp đất đai*

**Bảng 4.15. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp đất đai xã Tân Thành
giai đoạn 2010 – 2014**

| Câu 16: Theo ông/bà, có những nguyên nhân nào dẫn đến tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành? | Lựa chọn | Tỷ lệ (%) |
|---|-----------------|------------------|
| A: Do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. | 42 | 70,00 |
| B: Do cha mẹ hoặc anh em mất đi mà không để lại di chúc. | 17 | 28,33 |
| C: Do cho mượn đất sử dụng lâu ngày. | 19 | 31,67 |
| D: Do giấy tờ mua bán không rõ ràng. | 26 | 43,33 |
| E: Do đất sử dụng có ranh giới không rõ ràng. | 52 | 86,67 |

(Nguồn: Phiếu điều tra, phỏng vấn)

Hầu hết mọi người đều cho rằng có nhiều nguyên nhân gây ra tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành. Trong đó, có tới 86,67% người dân cho rằng các thửa đất sử dụng có ranh giới không rõ ràng là một trong những nguyên nhân gây ra tranh chấp tại đây. Không ngoại trừ nguyên nhân trên, các nguyên nhân do giấy tờ mua bán không rõ ràng, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, do mượn đất sử dụng lâu ngày cũng được nhiều người cho là nguyên nhân chính gây ra tranh chấp đất đai.

** Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai của UBND xã Tân Thành:*

Bảng 4.16. Công tác tìm hiểu của người dân và công tác tuyên truyền pháp luật đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

| STT | Câu hỏi (phiếu phỏng vấn) | Lựa chọn | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|----------|-----------|
| 1 | Câu 11: Ông/bà có thường xuyên tìm hiểu về công tác giải quyết tranh chấp đất đai của nước ta không? | | |
| | A: Không bao giờ | 9 | 15,00 |
| | B: Có tìm hiểu một thời gian | 8 | 13,33 |
| | C: Thường xuyên tìm hiểu | 8 | 13,33 |
| | D: Khi có việc thì tìm hiểu | 35 | 58,33 |
| 2 | Câu 12: Ông/bà có thường xuyên được cán bộ địa phương tuyên truyền pháp luật về tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai không? | | |
| | A: Thường xuyên | 8 | 13,33 |
| | B: Vài tháng một lần | 11 | 18,33 |
| | C: Vài năm một lần | 14 | 23,33 |
| | D: Không bao giờ | 27 | 45,00 |
| 3 | Câu 13: Ông/bà hiểu biết về trình tự thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai thông qua: | | |
| | A: Đài phát thanh, truyền hình | 13 | 21,67 |
| | B: Báo chí, sách, điện tử | 29 | 48,33 |
| | C: Họp xóm | 8 | 13,33 |
| | D: Hình thức khác | 10 | 16,67 |

(Nguồn: Phiếu điều tra, phỏng vấn)

Công tác tìm hiểu pháp luật đất đai của người dân ở xã Tân Thành còn hạn chế, có 35 người chiếm tỷ lệ 58,33 % cho rằng họ tìm hiểu về pháp luật đất đai khi có việc liên quan tới, có tới 9 người chiếm tỷ lệ 15 % cho rằng họ không bao giờ tìm hiểu về pháp luật đất đai. Nhiều người dân còn chưa tích cực tìm hiểu về pháp luật đất đai nên không chủ động được, và nhiều khi mắc sai lầm trong công tác sử dụng đất đai rồi mới tìm hiểu đến.

Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai của UBND xã Tân Thành còn chậm chạp, tới 45 % người dân cho rằng họ chưa từng được cán bộ địa phương tuyên truyền pháp luật về đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai. Chứng tỏ việc tuyên

truyền pháp luật về đất đai chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân. Trong thời gian tới, chính quyền xã cần có biện pháp tuyên truyền pháp luật về đất đai mạnh hơn và tích cực hơn.

**Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã Tân Thành*

Bảng 4.17. Bảng đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

| STT | Câu hỏi (phiếu phỏng vấn) | Lựa chọn | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|----------|-----------|
| 1 | Câu 20: Ông bà thấy ở xã mình khi gửi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp lên thì sau bao lâu sẽ được UBND xã tốt chức hòa giải? | | |
| | A: Một tuần | 38 | 63,33 |
| | B: Nửa tháng | 12 | 20,00 |
| | C: Một tháng | 8 | 13,33 |
| | D: Vài tháng | 2 | 3,33 |
| 2 | Câu 8: Tranh chấp được giải quyết nhanh hay chậm? | | |
| | A: Nhanh | 36 | 60,00 |
| | B: Bình thường | 14 | 23,33 |
| | C: Chậm | 7 | 11,67 |
| | D: Rất chậm | 3 | 5,00 |
| 3 | Câu 14: Ông/bà thấy các cơ quan nhà nước tại địa phương mình đã thực hiện công tác hòa giải tranh chấp đất đai theo đúng quy định, tình tự, thủ tục chưa? | | |
| | A: Đã thực hiện đúng | 47 | 78,33 |
| | B: Chưa thực hiện đúng | 13 | 21,67 |
| 4 | Câu 15: Việc hòa giải tranh chấp đất đai ở xã đã phù hợp với ý nguyện của người dân chưa? | | |
| | A: Đã phù hợp | 49 | 81,67 |
| | B: Chưa phù hợp | 11 | 18,33 |
| 5 | Câu 18: Việc hòa giải ở xã Tân Thành thường gặp những khó khăn nào? | | |
| | A: Do người bị kiện cố tình không chấp hành như không chịu đến hòa giải. | 27 | 45,00 |
| | B: Do người dân cố chấp, hai bên đều cho là mình đúng. | 30 | 50,00 |
| | C: Thủ tục hòa giải chưa chặt chẽ. | 11 | 18,33 |
| | D: Do bị mất giấy tờ hoặc không có giấy tờ về đất nên khó phân biệt được đất đó đúng do ai sử dụng. | 49 | 81,16 |
| | E: Thời hạn về mặt pháp lý của các văn bản luật và văn bản dưới luật. | 7 | 11,67 |

| STT | Câu hỏi (phiếu phỏng vấn) | Lựa chọn | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|----------|-----------|
| 6 | Câu 21: Trong quá trình hòa giải, ông/bà thấy thành phần tham gia hòa giải tranh chấp ở cấp xã gồm những ai? | | |
| | A: Chủ tịch/phó chủ tịch UBND xã | 55 | 91,67 |
| | B: Đại diện Ủy ban MTTQVN | 60 | 100,00 |
| | C: Trưởng xóm | 60 | 100,00 |
| | D: Cán bộ địa chính xã | 60 | 100,00 |
| | E: Cán bộ tư pháp xã | 47 | 78,33 |
| | G: Đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời biết về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đó | 43 | 71,67 |
| 7 | Câu 24: Nhiều người cho rằng nên bỏ qua giai đoạn hòa giải trong tranh chấp đất đai, ông/bà thấy ý kiến này như thế nào? | | |
| | A: Đúng | 6 | 10,00 |
| | B: Sai | 56 | 90,00 |

(Nguồn: Phiếu điều tra, phỏng vấn)

Đối với công tác giải quyết đơn thư, có 63,33% kết quả điều tra cho rằng sau khi gửi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp lên được một tuần thì được UBND xã tổ chức hòa giải, nhưng nhiều hộ tranh chấp cho rằng việc hòa giải phải được tiến hành ngay sau khi đơn đề nghị được gửi lên.

Theo bảng tổng hợp phiếu điều tra, có 47 phiếu trên tổng số 60 phiếu điều tra cho rằng việc hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã Tân Thành đã thực hiện công tác hòa giải tranh chấp đất đai theo đúng quy định, tình tự, thủ tục. Và 49 phiếu cho rằng việc hòa giải đã phù hợp với ý nguyện của người dân.

Công tác hòa giải tranh chấp đất đai thường gặp rất nhiều khó khăn, nhiều người cho rằng do bị mất giấy tờ hoặc không có giấy tờ về đất nên khó phân biệt được đất đó đúng do ai sử dụng chiếm 49 phiếu.

Theo Luật Đất đai, thành phần tham gia hòa giải tranh chấp đất đai có cả Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND xã, đại diện UBMTTQVN, cán bộ tư pháp xã và đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời biết về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đó. Nhưng khi điều tra vẫn có người cho rằng thành phần hòa giải này không có mặt

trong quá trình hòa giải. UBND xã cần xem xét lại và tham gia đầy đủ trong quá trình hòa giải, tránh để vắng mặt và tích cực tham gia ý kiến để góp phần hòa giải đạt hiệu quả cao.

Mặc dù nhiều tranh chấp hòa giải không thành công nhưng người dân vẫn cho rằng không nên bỏ qua giai đoạn hòa giải trong tranh chấp đất đai.

**Các giải pháp trong tranh chấp đất đai*

Bảng 4.18. Giải pháp để hạn chế tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai đạt hiệu quả tại xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014

| STT | Câu hỏi (phiếu điều tra) | Lựa chọn | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|----------|-----------|
| 1 | Câu 17: Vậy phải làm thế nào để hạn chế những nguyên nhân gây tranh chấp đất đai? | | |
| | A: Nhanh chóng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. | 46 | 76,67 |
| | B: Tích cực tuyên truyền về pháp luật đất đai cho người dân. | 50 | 83,33 |
| | C: Có giấy tờ thủ tục pháp lý chặt chẽ khi tiến hành chuyển quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất. | 53 | 88,33 |
| | D: Nâng cao tình làng nghĩa xóm để hạn chế mâu thuẫn trong cuộc sống cũng như trong vấn đề về đất đai. | 49 | 81,67 |
| | E: Cơ quan nhà nước cần thực hiện đúng pháp luật, liêm khiết, minh bạch trong quản lý đất và hòa giải đất đai. | 53 | 88,33 |
| 2 | Câu 19: Theo ông bà, nên làm thế nào để giảm bớt những khó khăn trong việc hòa giải tranh chấp? | | |
| | A: Các văn bản luật và văn bản dưới luật cần phải kịp thời với sự thay đổi của thực tiễn. | 41 | 68,33 |
| | B: Cần tăng thêm thủ tục hòa giải sao cho chặt chẽ hơn. | 38 | 63,33 |
| | C: Nâng cao tình làng nghĩa xóm để người dân dễ dàng giải quyết mâu thuẫn của nhau. | 50 | 83,33 |
| | D: Tuyên truyền về pháp luật đất đai để người dân hiểu sâu hơn. | 52 | 86,67 |

(Nguồn: Phiếu điều tra phỏng vấn)

Kết quả thống kê phiếu điều tra cho thấy, 53 người trong tổng số 60 người (chiếm tỷ lệ 88,33 %) cho rằng để hạn chế tranh chấp đất đai thì cần có giấy tờ thủ tục pháp lý chặt chẽ khi tiến hành chuyển quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất và cơ quan nhà nước cần thực hiện đúng pháp luật, liêm khiết, minh bạch trong quản lý đất. Trên 75 % đều cho rằng cần nhanh chóng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, tích cực tuyên truyền về pháp luật đất đai cho người dân, và nâng cao tình làng nghĩa xóm để hạn chế mâu thuẫn trong cuộc sống cũng như trong vấn đề về đất đai.

Đối với vấn đề giải quyết khó khăn trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai, 52 người chiếm tỷ lệ 86,67 % cho rằng cần tuyên truyền về pháp luật đất đai để người dân hiểu sâu hơn. 83,33 % cho rằng cần nâng cao tình làng nghĩa xóm để người dân dễ dàng giải quyết mâu thuẫn của nhau. Hơn 60 % rằng các văn bản luật và văn bản dưới luật cần phải kịp thời với sự thay đổi của thực tiễn, và cần tăng thêm thủ tục hòa giải sao cho chặt chẽ hơn.

4.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đưa ra các giải pháp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai của xã Tân Thành trong thời gian tới.

4.4.1. Thuận lợi

Trong những năm qua, công tác giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên đã đạt được một số kết quả nhất định. Số lượng hòa giải tranh chấp đất đai thành công ngày càng nhiều, các đơn thư đề nghị gửi lên đều được giải quyết nhanh chóng, triệt để. Hầu hết tranh chấp về ranh giới đều được hòa giải thành công...Để có những kết quả đó là nhờ:

Đảng ủy xã thường xuyên quan tâm đến công tác lãnh đạo, chỉ đạo về công tác giải quyết tranh chấp đất đai, coi việc giải quyết tranh chấp đất đai là một nhiệm vụ trọng tâm. Luôn nỗ lực làm việc, phấn đấu tìm tòi, tích lũy kinh nghiệm, nghiên cứu pháp luật về đất đai để đưa ra các biện pháp hòa giải sao cho đúng pháp luật, hợp lòng dân.

Chính quyền xã luôn đề cập tới vấn đề nâng cao chất lượng, hiệu quả trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai, làm sao để những tranh chấp nảy sinh trong địa bàn đều được giải quyết ở cấp xã, tránh gây những tổn kém về thời gian và tiền bạc cho nhân dân cũng như giảm bớt công việc cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp đó. Đồng thời không ngừng kiểm ra, phát hiện và ngăn chặn những vi phạm trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai.

Hệ thống pháp luật ngày càng hoàn thiện hơn làm cơ sở pháp lý cho công tác hòa giải tranh chấp đất đai ngày càng tốt hơn.

UBND xã luôn tích cực phối hợp giải quyết các vụ việc tranh chấp trên địa bàn, tổ chức thực hiện công tác tiếp dân, phát huy tính dân chủ, tinh thần làm chủ mọi tầng lớp của nhân dân.

Đã có sự phối hợp, kết hợp giữa các ban, ngành, tổ chức đoàn thể của xã trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp đất đai.

Hàng năm, UBND xã luôn cử người đi nghe các lớp tập huấn nâng cao kiến thức pháp luật đất đai của huyện và tỉnh, vì vậy mà kiến thức pháp luật không ngừng được cải thiện.

4.4.2. Khó khăn

Bên cạnh những thuận lợi như trên, công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại xã Tân Thành huyện Phú Bình đã gặp không ít khó khăn như:

Ý thức của người dân còn chưa cao, còn mang nặng tư tưởng thắng thua dẫn đến việc không chấp nhận quyết định hòa giải quả UBND xã.

Tranh chấp đất đai gần đây tăng lên nhiều, các vụ việc diễn ra ngày càng phức tạp hơn gây nhiều khó khăn trong công tác giải quyết.

Nhiều thửa đất vẫn còn chưa được cấp giấy chứng nhận, bản đồ địa chính và các bản đồ khác đã cũ và rách nhiều, ranh giới đất không rõ ràng dẫn đến nguy cơ gây tranh chấp và khó hòa giải trong những năm tới.

Chính sách pháp luật của Nhà nước về đất đai thường xuyên thay đổi, ban hành chậm, thiếu đồng bộ, thiếu cụ thể, do vậy khó áp dụng để xử lý, giải quyết những trường hợp cụ thể.

Các quy định của pháp luật như các văn bản luật và các văn bản dưới luật, các chỉ thị, nghị định, nghị quyết của Đảng và Nhà nước ban hành đã được cấp ủy và chính quyền triển khai tổ chức thực hiện, song công tác tuyên truyền vẫn chưa được thường xuyên, còn nhiều hạn chế dẫn đến việc hiểu biết pháp luật của người dân còn thấp. Nên khi thực hiện việc tranh chấp họ thường xuyên đòi hỏi quyền lợi theo cảm nghĩ. Nhiều vụ việc đã được giải quyết hợp tình hợp lý nhưng đương sự vẫn khiếu nại. Bên cạnh đó một số trường hợp am hiểu chính sách pháp luật nhưng cố tình lợi dụng quy định chưa chặt chẽ, chưa đồng bộ của pháp luật để gây khó khăn cho các cấp, chính quyền cơ quan nhà nước.

4.4.3. Những tồn tại, hạn chế

Mặc dù đã có sự kết hợp giữa các ban ngành, đoàn thể trong xã nhưng vẫn chưa phát huy được sức mạnh tổng hợp trong công tác giải quyết tranh chấp.

Tuy công tác quản lý đất đai trên đị bàn xã đã đi vào nề nếp, nhưng những sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai vẫn phát sinh, vi phạm luật đất đai dưới nhiều hình thức mà chủ yếu là vi phạm ở các thôn, xóm.

Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế:

Những vấn đề tồn tại do lịch sử để lại như cấp, bán đất trái thẩm quyền, lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích chưa được giải quyết kịp thời.

Công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai cho nhân dân còn chậm, hiệu quả thấp, nên các hiện tượng vi phạm đất đai vẫn còn diễn ra chưa có biện pháp ngăn chặn kịp thời.

Hồ sơ quản lý còn nhiều bất cập, nhiều hồ sơ bị cũ, rách nên khó rà soát được.

Nhận thức của một số người dân chưa đầy đủ, nhiều quyết định giải quyết đúng nhưng đương sự không thực hiện gây khó khăn trong việc xử lý.

4.4.4. Phương hướng và giải pháp

Để giải quyết được những tồn tại và hạn chế được những khó khăn trong thời gian tới em xin đưa ra một số giải pháp sau:

-Tiếp tục nâng cao năng lực cho cán bộ quản lý đất đai bằng cách thường xuyên đi học lớp tập huấn về đất đai của huyện, tỉnh.

- Tích cực tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai cho người dân.
- Hoàn thiện công tác quản lý hồ sơ về đất đai, công tác đo đạc đất đai, công tác cấp GCNQSDĐ.
- Nắm bắt kịp thời các vụ việc mới phát sinh, đảm bảo công tác hòa giải có kết quả cao.
- Kết hợp các ban ngành đoàn thể, phát huy sức mạnh tổng hợp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai.
- Hội đồng hòa giải cần tiếp tục thực hiện đúng pháp luật, liêm khiết, minh bạch trong quản lý đất và hòa giải đất đai.

PHẦN 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

Qua nghiên cứu đề tài: “Đánh giá công tác hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2014”.

Em đã có một số kết luận như sau:

-Một là: Từ 2010 đến nay, nền kinh tế của xã Tân Thành đã có những chuyển biến tích cực, đời sống nhân dân được cải thiện. Nhưng vẫn chưa phát triển mạnh, đòi hỏi sự quan tâm nhiều hơn nữa của các cấp chính quyền.

-Hai là: UBND xã luôn quan tâm tới vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai, coi đó là nhiệm vụ trọng tâm, cần được ưu tiên hàng đầu. Các đơn đề nghị luôn được tiến hành giải quyết nhanh chóng. Tuy nhiên, xã chưa nâng cao trách nhiệm tuyên truyền pháp luật đất đai mà thay vào đó là giải quyết sau khi có mâu thuẫn đất đai.

-Ba là: Kể từ năm 2010 đến 2014, UBND xã Tân Thành đã nhận được 22 đơn đề nghị giải quyết tranh chấp. Kết quả là đã hòa giải thành công 13 vụ tranh chấp chiếm tỷ lệ 59,09 %; còn 9 vụ hòa giải không thành công chiếm tỷ lệ 40,91 %.

-Bốn là: Kết quả giải hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành giai đoạn 2010 – 2014 như sau:

+ Theo đơn vị xóm: Có 8/12 xóm có tranh chấp xảy ra, UBND xã hòa giải tất cả các vụ thành công ở 3 xóm, còn 1 xóm hòa giải không thành công vụ nào, và 4 xóm còn lại có một số vụ hòa giải chưa thành công.

+ Theo loại đất tranh chấp: Tranh chấp đất ở hòa giải thành công 4/4 vụ; tranh chấp đất nông lâm nghiệp có 15 vụ, hòa giải thành công 8 vụ (53,33 %).

+ Theo nội dung tranh chấp: Tranh chấp đất đai do ranh giới có 5 vụ, đã hòa giải thành công 4 vụ chiếm tỷ lệ 80 %; tranh chấp thừa đất có 12 vụ đã hòa giải được 7 vụ chiếm tỷ lệ 58,33 %; tranh chấp lỗi đi có 3 vụ, hòa giải thành công 3 vụ.

+ Theo thời gian: Năm 2010 có 3/4 vụ hòa giải thành công; năm 2011 có 2/5 vụ hòa giải thành công; năm 2012 có 1 vụ đã hòa giải thành công; năm 2013 có 3/4 vụ hòa giải thành công; năm 2014 có 5/8 vụ hòa giải thành công.

+ Theo chủ thể tranh chấp đất đai: Chủ yếu là cá nhân, hộ gia đình tranh chấp với nhau (14 vụ) xã đã hòa giải được 9 vụ.

- Năm là: Công tác hòa giải tranh chấp ở xã Tân Thành còn nhiều bất cập, thể hiện ở số vụ hòa giải không thành công còn 9 vụ, chiếm tỷ lệ lớn là 40,90%

-Sáulà: Qua điều tra phỏng vấn 60 người, em đã tổng hợp được nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp đất đai ở xã Tân Thành như sau:

+ Do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất chiếm 70 %

+ Do đất sử dụng có ranh giới không rõ ràng chiếm 86,67 %

5.2. Kiến nghị

Để thực hiện tốt công tác hòa giải tranh chấp đất đai ngay từ cấp xã, em có một số đề nghị như sau:

-Một là: Tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp, các ngành trong xã đối với công tác giải quyết tranh chấp đất đai. Tăng cường kiểm tra đất đai, quản lý hồ sơ về đất đai nhằm đưa việc quản lý và sử dụng đất vào nề nếp theo đúng quy định của pháp luật.

-Hai là: Nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ. Tích cực cử người đi học các lớp tập huấn nghiệp vụ, nhất là đối với các cán bộ hòa giải ở thôn xóm. Để các hòa giải viên đủ năng lực giáo dục, thuyết phục các đối tượng khi có tranh chấp đất đai.

-Ba là: Công tác tuyên truyền các chính sách pháp luật đất đai được thực hiện thường xuyên và liên tục, phổ biến các kiến thức về pháp luật đất đai để giáo dục ý thức chấp hành pháp luật, giảm thiểu các vi phạm của người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003.*
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013.*
3. Công ty Luật Khai Phong (2011), *Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến hiện nay*, <http://luatkhaiphong.com>, ngày 15 tháng 12 năm 2011.
4. Công ty luật Minh Khuê (2015), *Chuyên đề tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai*, <https://luatminhkhue.vn>, ngày 09 tháng 3 năm 2015.
5. Đinh Lộc-Mạnh Thắng (2012), *Đoàn Ủy ban Thường vụ Quốc hội giám sát tại Thái Nguyên*, <http://thainguyen.gov.vn>, ngày 24 tháng 7 năm 2012.
6. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2004), *Bài giảng quản lý Nhà nước về đất đai*, Nxb Nông nghiệp Hà Nội.
7. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Bình (2013), *Báo cáo năm của phòng.*
8. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai 1993*, Nxb Lao động Hà Nội.
9. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai 2003*, Nxb Lao động Hà Nội.
10. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai 2013*, Nxb Lao động Hà Nội.
11. Quốc hội (2005), *Luật khiếu nại tố cáo năm 1998 đã được sửa đổi bổ sung ngày 29 tháng 11 năm 2005.*
12. Ủy ban nhân dân xã Tân Thành (2010), *Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 – 2020.*
13. Ủy ban nhân dân xã Tân Thành (2012), *Báo cáo thuyết minh thiết kế quy hoạch xây dựng nông thôn mới.*
14. Ủy ban nhân dân xã Tân Thành (2013), *Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất đai UBND xã Tân Thành.*
15. Ủy ban nhân dân xã Tân Thành (2014), *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế xã hội quốc phòng an ninh năm 9 tháng đầu năm 2014.*
16. Ủy ban nhân dân xã Tân Thành (2014), *Thống kê, kiểm kê đất đai xã.*

Phụ lục

Phiếu số :.....Ngàythángnăm 201...

PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH

Hòa giải tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Tân Thành

(Xin ông/bà vui lòng cho biết ý kiến về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình bằng cách trả lời các câu hỏi dưới đây)

I. Thông tin về hộ gia đình.

Họ tên chủ hộ ông (bà):.....; SĐT:.....

Năm sinh:.....; Giới tính:.....

Dân tộc:.....; Tôn giáo:.....; Nghề nghiệp:.....

Địa chỉ:

Trình độ văn hóa:.....; Tổng diện tích đất đai:.....(m²).

II. Nội dung điều tra.

1. Ông/bà đã từng xảy ra tranh chấp về đất đai chưa?

☐ Đã từng

☐ Chưa từng

2. Từ năm 2010 tới nay ông/bà đã xảy ra tranh chấp về đất đai bao nhiêu lần?

☐ Chưa có lần nào

☐ Hai lần

☐ Một lần

☐ Ba lần

3. Nếu có tranh chấp thì đó là tranh chấp với ai?.....

4. Có quan hệ với ông/bà như thế nào?

5. Tại sao lại xảy ra tranh chấp?.....

6. Tranh chấp đến nay đã được giải quyết chưa?

☐ Đã được giải quyết

☐ Chưa được giải quyết

☐ Đang giải quyết

7. Nếu tranh chấp đã được giải quyết, vậy thì tranh chấp được giải quyết bằng cách nào?

☐ Hòa giải tại xóm

☐ Hòa giải cấp xã

☐ Giải quyết tranh chấp đất đai cấp huyện

8. Tranh chấp được giải quyết nhanh hay chậm?

☐ Nhanh ☐ Chậm

☐ Bình thường ☐ Rất chậm

9. Ông/bà thấy ở xã mình có thường xuyên xảy ra tranh chấp đất đai không?

☐ Không có tranh chấp ☐ Thường xuyên

☐ Không thường xuyên ☐ Rất nhiều

10. Theo ông/bà, tranh chấp đất đai gây tác động mạnh tới?

☐ Đời sống kinh tế ☐ An ninh trật tự

☐ Tình đoàn kết ☐ Tác động khác:.....

11. Ông/bà có thường xuyên tìm hiểu về công tác giải quyết tranh chấp đất đai của nước ta không?

☐ Không bao giờ ☐ Có tìm hiểu một thời gian

☐ Thường xuyên tìm hiểu ☐ Khi có việc thì tìm hiểu

12. Ông/bà có thường xuyên được cán bộ địa phương tuyên truyền pháp luật về tranh chấp đất đai và hòa giải tranh chấp đất đai không?

☐ Thường xuyên ☐ Vài tháng một lần

☐ Vài năm một lần ☐ Không bao giờ

13. Ông/bà hiểu biết về trình tự thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai thông qua:

☐ Đài phát thanh, truyền hình ☐ Báo chí, sách, điện tử

☐ Họp xóm ☐ Hình thức khác

14. Ông/bà thấy các cơ quan nhà nước tại địa phương mình đã thực hiện công tác hòa giải tranh chấp đất đai theo đúng quy định, tình tự, thủ tục chưa?

☐ Đã thực hiện đúng ☐ Chưa thực hiện đúng

15. Việc hòa giải tranh chấp đất đai ở xã đã phù hợp với ý nguyện của người dân chưa?

☐ Chưa phù hợp ☐ Đã phù hợp

16. Theo ông/bà, có những nguyên nhân nào dẫn đến tranh chấp đất đai?

☐ Do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

☐ Do cha mẹ hoặc anh em mất đi mà không để lại di chúc.

- ☐ Do cho mượn đất sử dụng lâu ngày.
- ☐ Do giấy tờ mua bán không rõ ràng.
- ☐ Do đất sử dụng có ranh giới không rõ ràng.

Nguyên nhân khác:.....

17. Vậy phải làm thế nào để hạn chế những nguyên nhân trên?

- ☐ Nhanh chóng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.
- ☐ Tích cực tuyên truyền về pháp luật đất đai cho người dân.
- ☐ Có giấy tờ thủ tục pháp lý chặt chẽ khi tiến hành chuyển quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất.
- ☐ Nâng cao tình làng nghĩa xóm để hạn chế mâu thuẫn trong cuộc sống cũng như trong vấn đề về đất đai.
- ☐ Cơ quan nhà nước cần thực hiện đúng pháp luật, liêm khiết, minh bạch trong quản lý đất và hòa giải đất đai.

18. Việc hòa giải thường gặp những khó khăn nào?

- ☐ Do người bị kiện cố tình không chấp hành như không chịu đến hòa giải.
- ☐ Do người dân cố chấp, hai bên đều cho là mình đúng.
- ☐ Thủ tục hòa giải chưa chặt chẽ.
- ☐ Do bị mất giấy tờ hoặc không có giấy tờ về đất nên khó phân biệt được đất đó đúng do ai sử dụng.
- ☐ Thời hạn về mặt pháp lý của các văn bản luật và văn bản dưới luật.
- ☐ Các khó khăn khác:

.....

19. Theo ông bà, nên làm thế nào để giảm bớt những khó khăn đó?

- ☐ Các văn bản luật và văn bản dưới luật cần phải kịp thời với sự thay đổi của thực tiễn.
- ☐ Cần tăng thêm thủ tục hòa giải sao cho chặt chẽ hơn.
- ☐ Nâng cao tình làng nghĩa xóm để người dân dễ dàng giải quyết mâu thuẫn của nhau.
- ☐ Tuyên truyền về pháp luật đất đai để người dân hiểu sâu hơn.

20. Ông/bà thấy khi gửi đơn tranh chấp lên UBND xã mình sau bao lâu thì được UBND xã tổ chức hòa giải?

☐ Một tuần ☐ Nửa tháng

☐ Một tháng ☐ Vài tháng

21. Trong quá trình hòa giải, ông/bà thấy thành phần tham gia hòa giải tranh chấp ở cấp xã gồm những ai?

☐ Chủ tịch/phó chủ tịch UBND xã

☐ Đại diện Ủy ban MTTQVN

☐ Trưởng xóm

☐ Cán bộ địa chính xã

☐ Cán bộ tư pháp xã

☐ Đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời biết về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đó

☐ Thành phần khác:.....

22. Thời gian gần đây, ở xã mình các vụ tranh chấp đất đai có xu hướng tăng lên hay giảm xuống?

☐ Tăng lên

☐ Giảm xuống

☐ Bình thường

☐ Không biết

23. Tranh chấp đất đai thường xảy ra ở những loại đất nào?

☐ Đất ở

☐ Đất lúa

☐ Đất rừng sản xuất

☐

24. Nhiều người cho rằng nên bỏ qua giai đoạn hòa giải trong tranh chấp đất đai, ông/bà thấy ý kiến này như thế nào?

☐ Đúng

☐ Sai

Xin trân trọng cảm ơn ông/bà!

Người được phỏng vấn

(ký, ghi rõ họ tên)

Người phỏng vấn

(ký, ghi rõ họ tên)