

BÁO CÁO THAM LUẬN

tại “Hội nghị hướng dẫn nghiệp vụ thanh tra; tập huấn, hướng dẫn về công tác thanh tra, kiểm tra năm 2024 của ngành Tài nguyên và Môi trường ”

Nội dung: *Thực trạng và giải pháp trong công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai trên địa bàn tỉnh Cà Mau*

Kính thưa, Hội nghị !

Theo đà phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Cà Mau đã làm cho tình hình đất đai, môi trường có nhiều sự biến động. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, vì vậy việc tranh chấp, khiếu nại về đất đai là một dạng tranh chấp, khiếu nại đặc thù, liên quan đến các chính sách, pháp luật theo từng giai đoạn khác nhau và tính chất, đặc điểm của từng vụ việc. Ở tỉnh Cà Mau, trong những năm gần đây, số lượng đơn yêu cầu về tranh chấp, khiếu nại đất đai tăng cả về số lượng vụ việc cũng như tính chất phức tạp.

Trong năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xác minh, giải quyết 24 vụ việc khiếu nại lần hai, đa phần các vụ khiếu nại liên quan đến giá bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư (về áp giá bồi thường), tranh chấp đất đai.

** Qua thực tế công tác, nhận thấy việc xảy ra tranh chấp, khiếu nại về đất đai chủ yếu là do các nguyên nhân sau:*

- Do người sử dụng đất làm mất đi ranh đất, sai lệch ranh đất hay do người có thẩm quyền xác nhận về ranh giới đất không rõ ràng, trình độ nghiệp vụ hạn chế, nắm bắt không chặt chẽ về diện tích đất sử dụng. Bên cạnh vẫn có một số trường hợp do đất bỏ hoang không sử dụng, qua thời gian phát triển, quy hoạch, người sử dụng đất xác định không đúng vị trí đất sử dụng dẫn đến phát sinh tranh chấp với người lân cận.

- Cùng với sự tăng trưởng kinh tế của tỉnh, quá trình đô thị hóa diễn ra khá nhanh. Nhiều thửa đất được quy hoạch thành khu đô thị, khu công nghiệp, mở đường giao thông..., dẫn tới khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp đất đai xảy ra thường xuyên liên quan đến việc thu hồi đất, ranh đất, tài sản gắn liền với đất, bồi thường hỗ trợ di dời, tái định cư, tranh chấp về thừa kế về quyền sử dụng đất. Nhiều dự án được phân thành các giai đoạn khác nhau nên kéo dài đã dẫn đến việc so sánh giá bồi thường giữa các dự án; cũng như việc thay đổi, điều chỉnh pháp luật thường xuyên có liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ cũng ảnh hưởng đến người dân tại các dự án bồi thường chậm, kéo dài... người hưởng chính sách sau được lợi hơn người hưởng chính sách trước (có một số trường hợp những người chây ì, không chấp hành pháp luật được lợi hơn người chấp hành nghiêm pháp luật), từ đó dẫn đến so bì, khiếu nại. Các vụ việc khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng diễn ra rất nhiều với nhiều

nguyên nhân khác nhau, nhưng trong đó nguyên nhân chủ yếu là người dân chưa hiểu và nắm rõ các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai.

- Cấp chính quyền cơ sở chưa quan tâm đúng mức đến công tác tiếp dân, chưa ghi nhận đúng nội dung kiến nghị, phản ánh, yêu cầu, khiếu nại của người dân. Do đó, có một số quyết định giải quyết sai nội dung yêu cầu, khiếu nại của người dân nên hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai chưa cao.

- Nhận thức của người dân về chính sách, pháp luật lĩnh vực đất đai và pháp luật về khiếu nại còn nhiều hạn chế; một số trường hợp người dân mặc dù hiểu rõ các quy định của pháp luật nhưng vẫn cố tình không chấp hành quyết định đã giải quyết đúng mà vẫn tiếp tục yêu cầu, khiếu nại nhằm kéo dài thời gian thi hành quyết định.

- Trên thực tế vẫn còn tồn tại nhiều sai phạm, công tác quản lý nhà nước về đất đai bị buông lỏng, còn nhiều sơ hở như quản lý đất công không chặt chẽ, nhiều cán bộ còn “non yếu” về nghiệp vụ, chủ quan trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác minh thực tế nên còn thiếu căn cứ pháp lý để cấp giấy hoặc cấp giấy chứng nhận sai đối tượng, giải quyết công việc còn tùy tiện chưa đúng quy định của pháp luật.

*** Bên cạnh đó, các quy định pháp luật vẫn còn những bất cập, vướng mắc cần được điều chỉnh, bổ sung như:**

- *Thứ nhất*, Pháp luật quy định về quản lý đất đai còn “cồng kềnh”, chấp vá, cách dùng từ ngữ chưa thống nhất, chưa được cụ thể rõ ràng, nhiều văn bản luật chưa qui định cụ thể, thường xuyên sửa đổi, bổ sung để điều chỉnh tình hình quản lý đất đai nên đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước, đôi lúc chưa cập nhật kịp thời những thay đổi này, cộng với trình độ chuyên môn của những người được giao nhiệm vụ còn hạn chế. Các loại giấy tờ được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 đã gặp nhiều khó khăn, nhất là các loại giấy tờ viết tay vào thời điểm này.

- *Thứ hai*, Đương sự không có đủ cơ sở chứng minh quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất được chuyển nhượng qua nhiều giai đoạn, nhiều chủ đã gây khó khăn cho quá trình giải quyết, vấn đề cho mượn đất, cho ở nhờ thời gian dài đến khi tranh chấp phát sinh không chứng minh được sự thật, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc không có các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013. Hơn nữa những người lớn tuổi biết về nguồn gốc đất thì không còn hoặc một số hộ dân sinh sống lâu năm tại xã biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp thì họ lại “ngại va chạm” nên việc xác minh để giải quyết những trường hợp tranh chấp này phải gặp rất nhiều khó khăn. Hơn nữa việc đo đạc đất đai của cơ quan có thẩm quyền qua các thời kỳ đôi lúc thiếu chính xác, dẫn đến hiện trạng đất sử dụng không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tế giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai, dựa trên cơ sở thu thập chứng cứ, nguồn gốc đất đai từ công tác hòa giải nếu các bên đương sự cố tình

cung cấp sai sự thật, công tác hòa giải chưa chính xác thì việc giải quyết tranh chấp đất đai chưa được tận gốc. Như vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai có thể kéo dài nhiều năm, các bên phải trông chờ vì chưa tìm được cơ sở kết luận hay nguồn gốc đất cụ thể. Ngược lại các trường hợp được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết rõ ràng nhưng đương sự không chấp hành theo quyết định, bên cạnh có nhiều trường hợp khi Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết thì thống nhất, không có ý kiến nhưng không chấp hành quyết định của mà tiếp tục khiếu nại hay khởi kiện theo Luật Tố tụng hành chính.

- *Thứ ba*, Hiểu biết pháp luật của đương sự còn hạn chế, có nhiều sự khác biệt, người thì nghe tin đồn, có người không biết gì về các điều khoản quy định của văn bản quy phạm pháp luật, từ đó công việc giải quyết tranh chấp gặp nhiều khó khăn. Nhiều trường hợp tranh chấp thuộc vùng sâu vùng xa, nhận thức về pháp luật chưa nhiều, đương sự còn thách thức với cơ quan thẩm quyền gây mất trật tự an toàn xã hội, làm ảnh hưởng đến công tác hòa giải cũng như giải quyết tranh chấp đất đai. Một bộ phận người dân chưa nhận thức đầy đủ các quy định của pháp luật, lại bị kích động nên khiếu kiện gay gắt đối với những trường hợp đã được giải quyết đúng pháp luật. Một số trường hợp lợi dụng việc khiếu nại, tố cáo để kéo dài thời gian, không chấp hành quyết định giải quyết đã có hiệu lực pháp luật.

- *Thứ tư*, Những tồn tại có tính lịch sử như việc cho thuê, cho mượn, cầm cố đất trong nội bộ nhân dân, việc đưa đất, lao động vào các tập đoàn sản xuất, các nông, lâm trường, không có hoặc không lưu giữ được các tài liệu, sổ sách khi trưng dụng, trưng thu, trưng mua, thu hồi đất không có quyết định, chưa bồi thường hoặc đã bồi thường nhưng không lưu giữ hồ sơ, do không có cơ sở chứng minh là chủ đất đã gây khó khăn rất lớn cho quá trình giải quyết các vụ việc. Việc đầu tư cho công tác quản lý đất đai chưa được chú trọng nên hồ sơ địa chính không đồng bộ, sổ sách, bản đồ, tư liệu thiếu. Công tác lưu trữ tư liệu địa chính chưa tốt dẫn đến việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất gặp nhiều khó khăn.

*** Bài học kinh nghiệm:**

Trước thực trạng nêu trên nếu không được giải quyết kịp thời sẽ gây cho người dân tâm lý hoang mang, thiếu tin tưởng vào chính quyền, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công dân và lợi ích quốc gia. Đây là nhiệm vụ quan trọng và nặng nề mà Lãnh đạo tỉnh Cà Mau rất quan tâm và chỉ đạo thường xuyên.

- Công tác tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai trong những năm qua đạt được nhiều kết quả, là sự nỗ lực, cố gắng rất lớn của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, vì với lực lượng công chức thanh tra rất “mỏng”, chỉ có 08 người (trong đó có 03 lãnh đạo thanh tra) nhưng lại đảm nhiệm lượng lớn công việc như: tham mưu, xử lý trong các lĩnh vực thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực đất đai cũng như môi trường, tài nguyên nước, khoáng sản và các công việc đột xuất do UBND tỉnh chỉ đạo có giao thời hạn báo cáo.

- Trong quá trình tham mưu giải quyết các vụ việc, chúng tôi đã rút ra được kinh nghiệm, như: Nhiều vụ việc tranh chấp, khiếu nại về đất đai mặc dù được các

cấp ở địa phương nỗ lực vận dụng các chính sách để giải quyết đúng với quy định của pháp luật nhưng do nhiều động cơ khác nhau mà người khiếu nại vẫn cố tình đeo bám, khiếu nại và làm cho tình hình trở nên phức tạp hơn. Xác định đúng nội dung yêu cầu và mục đích của người dân mà trong đó nguyên nhân chủ yếu là người dân chưa hiểu và nắm rõ các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai. Vì vậy, chúng tôi đã tăng cường công tác tiếp công dân, tổ chức đối thoại nhiều lần, nhằm mục đích hòa giải thành hoặc khi kiến nghị ban hành quyết định giải quyết đơn sẽ đảm bảo chính xác, khách quan có tình, có lý và có tính thuyết phục cao. Đối với những trường hợp đã giải quyết thỏa đáng, đúng chính sách, đúng pháp luật thì phối hợp với các cơ quan chức năng, có thẩm quyền cấp huyện, xã cùng các tổ chức đoàn thể và nhân dân địa phương giải thích, động viên, thuyết phục họ tự nguyện thực hiện và chấm dứt việc tranh chấp, khiếu nại. Có rất nhiều vụ việc đương sự xin rút đơn, chấm dứt vụ việc hoặc đương sự đồng ý thỏa thuận, chấm dứt vụ việc tranh chấp, khiếu nại. Vì vậy, số lượng đơn khiếu nại lên cấp trên hoặc khởi kiện ra Tòa đã giảm đáng kể.

Kính thưa, Hội nghị !

Để góp phần tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trên, chúng tôi xin đề xuất một số giải pháp như sau:

- *Thứ nhất*, Công tác hòa giải ở cơ sở cần được quan tâm, đẩy mạnh, cần có chính sách về đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ chuyên trách làm công tác hòa giải, tăng số lượng cán bộ để hạn chế việc kiêm nhiệm công việc, có như vậy cán bộ phụ trách về lĩnh vực đất đai sẽ chuyên tâm và chuyên môn được nâng cao trình độ nghiệp vụ trong công tác hòa giải, cũng như giải quyết tranh chấp đất đai.

- *Thứ hai*, Công tác quản lý chỉ đạo về đất đai từ Trung ương đến địa phương cần được tăng cường chặt chẽ, tập trung bồi dưỡng chuyên sâu về kiến thức, kỹ năng nghiệp vụ, đồng thời chú trọng công tác rèn luyện phẩm chất đạo đức cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

- *Thứ ba*, Cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra về quản lý, sử dụng đất đai, phát hiện chấn chỉnh kịp thời những yếu kém sai lệch và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai đồng thời đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát trách nhiệm giải quyết tranh chấp của các cơ quan có thẩm quyền.

- *Thứ tư*, Ban hành chính sách pháp luật phù hợp với thực tiễn cuộc sống, hợp lòng dân; công tác tuyên truyền pháp luật cần được thường xuyên, chất lượng việc tiếp dân và phục vụ nhân dân luôn được tận tình, hòa nhã và thường xuyên đối thoại với nhân dân, làm tốt công tác hòa giải và thực hiện hết chức năng nhiệm vụ của mình thì việc khiếu nại sẽ giảm.

- *Thứ năm*, So với yêu cầu thực tế, để giải quyết một vụ tranh chấp, khiếu nại đòi hỏi phải có công tác điều tra, nghiên cứu, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, kết luận và thi hành. Do đó công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại đất đai cần phải có một đội ngũ kinh nghiệm, am hiểu về pháp luật, có nghiệp vụ chuyên sâu,

phải có phẩm chất đạo đức và làm việc chuyên trách, có như vậy mới đảm bảo được tính khách quan và công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại đất đai đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, công tác giải quyết tranh chấp đất đai, sự quản lý hiệu quả của các cơ quan chuyên môn, và cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các giấy tờ, tài liệu chứng minh hợp pháp về quyền sử dụng đất của các đương sự, phát huy vai trò, tác dụng của các tổ chức hòa giải ở cơ sở, kịp thời giải quyết những mâu thuẫn tranh chấp nội bộ trong nhân dân, từ các khóm, ấp, khu vực, xã, phường, thị trấn..., sẽ hạn chế được số lượng đơn, thư tranh chấp, khiếu nại.

- *Thứ sáu*, Quy định về giá đất tính bồi thường: Trong những năm gần đây, tỉnh Cà Mau thực hiện các dự án, việc áp giá đất theo quy định để thực hiện bồi thường, hỗ trợ vẫn còn tình trạng một bộ phận không nhỏ người bị thu hồi đất không đồng ý với giá đất do UBND tỉnh ban hành, mà yêu cầu Nhà nước phải bồi thường theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường kể cả những trường hợp khi Nhà nước đã định giá tương đối sát với giá thị trường nhưng người sử dụng đất vẫn yêu cầu, thắc mắc. Từ đó, dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài làm cho một số dự án triển khai bị chậm lại.

Hiện nay, giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư hoặc xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Việc định giá đất cụ thể để tính bồi thường là vấn đề không đơn giản vì đất đai là loại hàng hóa đặc biệt, giá đất không chỉ phụ thuộc vào các yếu tố hữu hình như điều kiện sinh lợi, kết cấu hạ tầng... mà còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố vô hình khác như yếu tố tâm linh, môi trường sống, nếp sinh hoạt, quan hệ gia đình, xã hội...

Trên đây là Tham luận của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau về “Thực trạng và giải pháp trong công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai trên địa bàn tỉnh Cà Mau”.

- *Rất mong, các đại biểu cho ý kiến thảo luận.*
- *Cuối cùng, Tôi xin chúc các đồng chí: sức khỏe, hạnh phúc, thành đạt.*
- *Chúc Hội nghị thành công tốt đẹp!*
- *Xin trân trọng cảm ơn các đồng chí đã lắng nghe./.*