Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele 0973287149

Bài Thu Hoạch Viên Chức Ngành Tài Nguyên Môi Trường Hạng Ii

Lời Nói Đầu Bài thu hoạch

Nâng cao hiệu lực quản lý của bộ máy nhà nước, thúc đẩy công cuộc cải cách hành chính để phục vụ phát triển đất nước trong giai đoạn mới đã và đang đặt ra yêu cầu phải bồi dưỡng năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức. Vì vậy, trong thời gian qua, các học viện, trường đại học nói chung, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường nói riêng thường xuyên mở các lớp, các khoá bồi dưỡng kiến thức cho cán bộ, công chức đang công tác tại các cơ quan nhà nước, trong đó có chương trình bồi dưỡng theo tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức ngành tài nguyên và môi trường.

Quản lý nhà nước về đất đai là một lĩnh vực hiện đang nảy sinh nhiều vấn đề phức tạp do hệ thống pháp luật về đất đai chưa hoàn thiện, quá trình đô thị hoá nông thôn, hiện đại hoá các đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng, các cơ sở kinh tế diễn ra với tốc độ chóng mặt trong khi cơ chế quản lý nhà nước về đất đai, nhận thức, ý thức pháp luật của người dân, của cán bộ, công chức trong giải quyết các quan hệ liên quan đến đất đai còn nhiều hạn chế…Đây chính là những nguyên nhân cơ bản dẫn đến các tranh chấp đất đai trong nhân dân diễn ra phổ biến tại nhiều địa phương. Trong khi đó, quá trình giải quyết của các cơ quan nhà nước còn chưa thống nhất, thậm chí chưa đúng với các quy định pháp luật hiện hành, gây nên nhiều bức xúc cho các đối tượng tham gia quan hệ pháp luật, làm nảy sinh các dư luận xã hội và các hành vi tiêu cực trong nhân dân, cá biệt có nhiều vụ việc từ các tranh chấp đất đai dẫn đến các hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức. Vì vậy, giải quyết hợp lý, hợp tình các tranh chấp đất đai trong giai đoạn hiện nay có ý nghĩa quan trọng trong việc giữ gìn an ninh trật tự tại các địa phương và xây dựng niềm tin của nhân dân đối với Nhà nước.

Từ những lý do đó, việc nghiên cứu và xử lý hiệu quả, đúng đắn các tình huống trong quá trình quản lý đất đai ở địa phương có ý nghĩa quan trọng cả về lý luận và thực tiễn. Dưới đây là một tình huống cụ thể.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele 0973287149

I. Nội Dung Tình Huống

1.1. Hoàn cảnh ra đời

Tỉnh B là tỉnh có tiềm năng kinh tế đa dạng về nông nghiệp, khai thác hải sản, công nghiệp vật liệu xây dựng và du lịch nhưng cũng là một trong số các tỉnh phát sinh nhiều tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

Trong 5 năm qua, toàn tỉnh giải quyết 3.970 đơn khiếu nại, tố cáo, 55 vụ khiếu kiện tập thể đông người. Riêng Thanh tra tỉnh tham mưu giải quyết 807 đơn khiếu nại, tố cáo và 12 vụ khiếu kiện tập thể. Cùng với việc trực tiếp tham mưu giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền, Thanh tra tỉnh thường xuyên tổ chức các cuộc thanh tra, kiểm tra trách nhiệm của chủ tịch ủy ban nhân dân các huyện, thị, sở, ngành trong việc thực hiện Luật khiếu nại, tố cáo, qua đó chấn chỉnh những tồn tại, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ, giúp cơ sở thực hiện tốt công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu kiện hành chính lần đầu và hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở, hạn chế đến mức thấp nhất đơn khiếu kiện vượt cấp, giữ được mối quan hệ tình làng nghĩa xóm trong cộng đồng dân cư.

HQ là huyện của tỉnh B, có 13 xã, với tổng diện tích tự nhiên 66,412.61ha, với địa hình không có núi cao, chỉ có một số ngọn đồi thấp thoải dần từ hướng Bắc đến hướng Nam, mang tính chất địa hình đồi gò của vùng trung du. Đất chủ yếu là đất đỏ bazan thích hợp đối với nhiều loại cây trồng đặc biệt là các loại cây công nghiệp có giá trị cao như: cao su, điều, hồ tiêu, cà phê,… Bên cạnh đó, có nguồn khoáng sản dồi dào như: đá vôi, đất sét, đá - cát xây dựng, đặc biệt là đá vôi với trữ lượng lớn là nguồn nguyên liệu cho các nhà máy sản xuất ximăng.

Từ khi nền kinh tế phát triển, đời sống nhân dân xã MT được nâng cao, nhiều nông dân giàu lên từ kinh tế nông, lâm nghiệp. Hàng loạt các dự án phát triển kinh tế, du lịch được thực hiện trên địa bàn làm cho bộ mặt của xã mỗi ngày một đổi mới, đồng thời, mở ra nhiều cơ hội cho các cá nhân, các hộ gia đình làm ăn phát triển kinh tế. Tuy nhiên, cũng từ đây phát sinh nhiều hiện tượng xã hội tiêu cực như cờ bạc, cá độ, nghiện hút, mại dâm…và các tranh giành liên quan đến đất đai làm nảy sinh nhiều khiếu kiện phức tạp. Một trong số các vụ việc đó là trường hợp tranh chấp đất đai giữa bà Võ Thị B với ông Đoàn Quốc P.

1.2. Diễn biến tình huống

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Ông Đoàn Quốc P là con của ông Đoàn Hữu Y và bà Nguyễn Thị C. Ông Y và bà C đã cư ngụ tại xã MT từ năm 1969. Năm 1976, gia đình bà C tiến hành trồng dừa trên diện tích đất vốn là bãi bồi ven biển phía trước nhà. Năm 1977, gia đình bà B di tản chiến tranh biên giới Tây Nam từ chợ Giang Thành, Tân Khánh Hoà đến và tiến hành cải tạo để ở và canh tác trên diện tích đất này (trước vốn chỉ toàn là bùn lầy và cây cối, không có chỗ trống) mà không có ai ngăn cản. Toàn bộ thổ đất gia đình bà B sử dụng rộng 489,98 m^2, trong đó có 360,73 m^2 để ở, còn lại là 129,25 m^2 bà B dùng để trồng một số cây hoa màu, trên đó còn có 3 cây dừa của bà C trồng trước đây. Trên diện tích 129,25 m^2, gia đình bà B sử dụng mặt đất, riêng 3 cây dừa do gia đình bà C hái trái, thu hoạch thường xuyên, hai bên sinh sống thuận hoà, "tắt lửa tối đèn" có nhau, không tranh chấp gì. Diện tích trước đây trồng dừa bà C tiếp tục thu hái nhưng đến năm 1981 bị hỏng gần hết do thiên tai (chỉ còn 3 cây dừa trên diện tích đất 129,25 m^2), bà C cũng không tiến hành trồng lại từ đó, nhưng thỉnh thoảng vẫn hái quả của 3 cây dừa cho con cháu trong nhà dùng.

Năm 2005, bà C làm đơn xin cấp 3.200 m^2 đất bãi bồi ven biển (bao gồm cả phần đất hộ gia đình bà B đang sử dụng), được Uỷ ban nhân dân huyện HQ duyệt cho mượn sản xuất, nhưng trên thực tế gia đình bà C không sử dụng phần đất này. Sự việc bà C được mượn diện tích đất trên bà B không hề biết.

Năm 2008 vợ chồng bà C chết. Các con của ông bà có 5 người, đều đã có gia đình và sinh sống trên địa bàn xã MT nhưng đều không làm nông nghiệp mà buôn bán và kinh doanh dịch vụ Internet. Riêng phần đất của gia đình nay do ông Đoàn Quốc P cùng vợ là bà Nguyễn Thị M và 3 người con sinh sống. Phía gia đình bà B, vợ chồng bà có 2 người con, 1 trai, 1 gái. Người con trai đã mất trong thời kỳ chiến tranh, người con gái đã lấy chồng ở cùng trên diện tích đất này nhưng tháng 12 năm 2008 chồng chị bị tai nạn ô tô qua đời nên chỉ còn bà B, con gái và 2 đứa cháu sống trên mảnh đất này. Trong suốt thời gian sinh sống tại đây, gia đình bà B đều thực hiện tốt các nghĩa vụ với chính quyền địa phương.

Năm 2009, huyện có quy hoạch xây dựng khu vui chơi giải trí và mở đường lớn đi qua phần đất từ hộ gia đình ông P sinh sống kéo qua phần đất của gia đình bà C ra phía biển. Vì vậy, khu đất bỗng trở nên có giá, nhiều người nhòm ngó đến hỏi mua. Biết khu đất do gia đình bà B đang ở thuộc phần đất mà mẹ mình mượn

của huyện để sản xuất, ông P đã yêu cầu bà B giao trả phần diện tích còn trống cập bên hông nhà đo thực tế là 129 m^2 (chưa trừ lộ giới) với lý do rằng đất góc của cha mẹ ông. Bà B không đồng ý nhưng ông P và vợ nhiều lần có hành vi đe doạ, tiến hành xây tường để khoanh khu đất nhập vào đất nhà mình. Sau nhiều lần thương lượng và nhờ hàng xóm, trưởng ấp can thiệp nhưng không được, ngày 10/7/2009 bà B đã làm đơn gửi đến Uỷ ban nhân dân xã MT yêu cầu giải quyết. Uỷ ban nhân dân xã MT đã tiến hành gặp gỡ hai bên để hoà giải nhưng không thành nên đã lập biên bản hoà giải không thành (ngày 22/10/2009) và hướng dẫn bà B gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân huyện HQ yêu cầu giải quyết.

Ngày 27/10/2009, bà B gửi đơn yêu cầu Uỷ ban nhân dân huyện HQ giải quyết tranh chấp giữa bà và ông P về quyền sử dụng diện tích đất 129,25 m^2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ trên cơ sở kết quả xác minh của cơ quan thanh tra đã bác đơn của bà B, đồng thời, ra Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2009 giải quyết sự việc theo hướng công nhận diện tích 94,90 m^2 (đo thực tế là 129,25 m^2) thuộc quyền sử dụng của bà C vì đã được Uỷ ban nhân dân huyện HQ chấp thuận cho phép sử dụng từ năm 2005. Nay bà C và ông Y đã chết thì ông P và các anh em phải cắt cử đại diện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Buộc bà B phải trả lại diện tích đất trên cho ông P để ông P và em làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này.

Bà B không đồng ý với quyết định đó của Uỷ ban nhân dân huyện HQ nên đã làm đơn khiếu nại gửi đến UBND tỉnh B (ngày 30 tháng 1 năm 2010). Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh B đã yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra tỉnh thành lập tổ tư vấn giải quyết khiếu nại của bà B để tiến hành thẩm tra, xác minh khiếu nại. Trên cơ sở hồ sơ thẩm tra, xác minh, Uỷ ban nhân dân tỉnh B cho rằng khiếu nại của bà B là có cơ sở để xem xét, giải quyết và việc giải quyết của Uỷ ban nhân dân huyện HQ là chưa phù hợp vì gia đình bà B đã sử dụng ổn định mảnh đất trên từ năm 1977 đến nay.

Sự thiếu thống nhất trong cách giải quyết của Uỷ ban nhân dân huyện HQ và quan điểm giải quyết của Uỷ ban nhân dân tỉnh B đã khiến cho bà B quyết tâm theo đuổi nội dung khiếu nại của mình.

Vậy, bà B có được quyền sử dụng diện tích 129,25 m^2 không ? Cách xử lý của Uỷ ban nhân dân huyện HQ và quan điểm xử lý Uỷ ban nhân dân tỉnh B là

đúng hay sai ? Đây là những vấn đề cần được xem xét và giải quyết một cách hợp lý, hợp tình trên cơ sở các quy định của pháp luật về đất đai.

Ii. Phân Tích Và Xử Lý Tình Huống

2.1. Cơ sở pháp lý cho việc giải quyết tình huống

Trong tình huống này cho ta thấy các vấn đề chính đó là việc sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân và công tác quản lý sử dụng đất và thực hiện các chủ trương chính sách của Nhà nước về đất đai.

Điều 53 và 54 Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 ghi rõ:

Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý;

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật;

Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ;

Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật;

Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết do luật định để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

Để đạt được mục tiêu đặt ra Nhà nước đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh các mối quan hệ trong lĩnh vực đất đai, ngoài Luật đất đai Nhà nước đã ban hành các văn bản dưới luật trong đó có các văn bản đối với lĩnh vực Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

Luật Đất đai năm 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2044 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồ đất;

Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Xử lý tình huống

2.2.1. Đề xuất các phương án xử lý

Từ các nội dung của tình huống cho thấy, tranh chấp đất đai giữa ông P và bà B nảy sinh khi giá trị khu đất có sự thay đổi, mối quan hệ vốn thân thiết, láng giềng "tắt lửa tối đèn", cưu mang lẫn nhau trong những lúc khó khăn giờ đã bị đặt sang một bên để nhường chỗ cho những toan tính nhỏ nhen bắt đầu kể từ khi mảnh đất trước kia chỉ là bãi lầy, đầy cây cối hoang vu nay đã được cải tạo để trở thành một mảnh đất có giá. Cũng từ việc giải quyết tranh chấp giữa ông P và bà B cho thấy những hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai nói chung và địa bàn xã MT nói riêng.

Sự việc bà B không biết gì việc bà C làm đơn xin cấp 3.200 m^2 đất, trong đó có cả diện tích đất mà hộ gia đình bà B đang ở và được Uỷ ban nhân dân huyện HQ cho phép mượn diện tích đất đó để sản xuất cho thấy Uỷ ban nhân dân huyện HQ đã không thực hiện đúng thẩm quyền và thủ tục do pháp luật quy định. Theo các quy định pháp luật về đất đai thì Uỷ ban nhân dân huyện HQ phải làm các thủ tục để cho bà C thuê đất chứ không phải là cho mượn đất. Mặt khác, bất kể là cho thuê hay cho mượn đất thì với diện tích đất như vậy, trước khi quyết định phải tiến hành điều tra, xác minh trên thực địa. Nếu khâu này được làm tốt thì không thể cho phép bà C sử dụng diện tích đất 3.200 m^2 để sử dụng vào việc sản xuất mà trên đó có hộ gia đình bà B đang ở ổn định từ năm 1977. Việc lấy đất (có nguồn gốc từ

khai hoang) của một hộ gia đình đang ở và sản xuất để cho một người khác mượn là hoàn toàn không đúng với quy định của pháp luật.

Mặt khác, việc bà C được phép sử dụng 3.200 m^2 đất để sản xuất nhưng đã không sử dụng trong một thời gian dài cho thấy sự buông lỏng quản lý mục đích của người sử dụng đất trên thực tế của Uỷ ban nhân dân xã MT và Uỷ ban nhân dân huyện HQ.

Khi có tranh chấp xảy ra, Uỷ ban nhân dân xã MT đã tiến hành hoà giải tranh chấp giữa ông P và bà B nhưng thời gian hoà giải không tuân thủ đúng quy định tại Điều 135 Luật đất đai năm 2003.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ ra quyết định công nhận diện tích 129, 25 m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông P trên cơ sở diện tích đất này nằm trong diện tích 3.200 m^2 đất mà Uỷ ban nhân dân huyện HQ đã cho bà C (mẹ của ông P) mượn từ năm 2005 là có cơ sở pháp lý nhưng chính cơ sở pháp lý đó lại không hợp pháp và không có cơ sở thực tế, bởi lô đất đó bà B đã sử dụng ổn định, lâu dài, không hề có sự tranh chấp trong suốt quá trình sử dụng, mặt khác bà C từ khi được mượn cũng không hề sử dụng đất này để sản xuất.

Mặc dù đã có quyết định giải quyết tranh chấp giữa ông P và bà B nhưng khi bà B chưa đồng ý với quyết định đó, tức việc tranh chấp đất đai chưa được giải quyết xong mà Uỷ ban nhân dân huyện HQ đã hướng dẫn cho ông P đại diện để đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng. Việc bà B tiếp tục yêu cầu Uỷ ban nhân dân tỉnh B giải quyết tranh chấp đất đai là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai, với diện tích đất đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Cũng theo quy định tại Nghị định này, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được

tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn. Như vậy, quan điểm giải quyết của Uỷ ban nhân dân tỉnh B là hoàn toàn có cơ sở.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai giữa ông P và bà B bao gồm những nguyên nhân khách quan và chủ quan như sau:

Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, các quy định pháp luật về đất đai còn nhiều bất cập, một số quy định không phù hợp với thực tế.

Cùng với sự phát triển ngày càng phức tạp của các quan hệ pháp luật dân sự và đất đai mà các quy định pháp luật về đất đai ngày càng hoàn thiện nhưng vẫn chưa thực sự phù hợp với thực tế. Phần lớn đất ở và đất sản xuất ở nông thôn, miền núi, vùng sâu, vùng xa có nguồn gốc từ hoạt động khai hoang của các hộ gia đình và được họ sử dụng ổn định lâu dài, được cộng đồng thừa nhận mà không có các loại giấy tờ theo quy định của Nhà nước. Người dân vốn chỉ quan tâm đến việc sinh sống không mấy quan tâm đến thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong lĩnh vực đất đai trừ khi có sự tác động của Nhà nước thông qua các cơ quan nhà nước ở địa phương. Mà thường thì nếu không có tranh chấp các cơ quan, chính quyền địa phương cũng thờ ơ trước quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Thứ hai, sự biến đổi các điều kiện kinh tế-xã hội tại địa phương.

Trong tổng thể các biến đổi về điều kiện kinh tế-xã hội tại địa phương phải kể đến sự gia tăng dân số tạo nên sức ép đối với các gia đình trong sử dụng đất vào các mục đích khác nhau như làm nhà ở, kinh doanh các loại dịch vụ giải trí, buôn bán hàng hoá, sản xuất nông nghiệp…Bên cạnh đó, sự phát triển hạ tầng cơ sở làm cho giá đất tăng vọt tại nhiều nơi khiến cho nhiều người quan tâm đến giá trị của đất, tìm mọi cách để có đất nhằm đáp ứng cho các nhu cầu của mình.

Thứ ba, hoạt động quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế.

Quản lý nhà nước về đất đai chủ yếu do chính quyền địa phương từ Uỷ ban nhân dân cấp xã đến Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện. Tuy nhiên, thực trạng quản lý đất đai của các hộ gia đình còn gặp nhiều hạn chế do điều kiện lịch sử, do chiến tranh và do công tác quản lý thiếu khoa học trong một thời gian dài. Vì vậy,

nhiều hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất của các cá nhân, hộ gia đình không còn được lưu giữ. Việc đo, vẽ trên thực địa để tiến hành lưu giữ, quản lý được tiến hành trên thực địa rất chậm chạp, thiếu chủ động và không chính xác. Cách nghĩ, cách làm của bộ phận cán bộ làm công tác địa chính còn mang tính chất bàn giấy, ngại về cơ sở. Cán bộ xã làm công tác quản lý đất đai có trình độ chuyên môn chưa tương xứng với yêu cầu nhiệm vụ được giao nên không phát hiện được các vi phạm pháp luật về đất đai, thậm chí có biết cũng không biết cách xử lý như thế nào cho hợp tình, hợp lý. Vì vậy, chưa thực hiện tốt vai trò trong quản lý đất đai, hướng dẫn, vận động nhân dân thực hiện tốt các quy định pháp luật về đất đai và chưa phát huy được hiệu quả hoà giải các tranh chấp về đất đai.

Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, tư tưởng hám lợi, vì lợi ích cá nhân bất chấp tình nghĩa.

Tinh thần đoàn kết là truyền thống của bao thế hệ người Việt Nam trong lao động, sản xuất và chiến đấu chống giặc ngoại xâm. Ở nông thôn, tình làng nghĩa xóm đã cố kết biết bao gia đình vượt qua những khó khăn về thiên tai, mất mùa, vượt qua cái đói khi giáp hạt. Nhưng khi đời sống đã bớt khó khăn, thì chính tại những làng xóm ấy, cũng vẫn những con người ấy, vì hám lợi đã quên đi tình nghĩa, sẵn sàng đe doạ hoặc dùng mọi thủ đoạn để tranh giành từng mét đất. Không thiếu những vụ việc vì đất đai mà anh em chia lìa, hàng xóm láng giềng chém giết lẫn nhau. Đây là vấn đề đang gây nỗi lo lắng cho cộng đồng, những người có trách nhiệm đối với sự phát triển bền vững các giá trị văn hoá truyền thống tại làng quê Việt Nam hôm nay.

Thứ hai, sự thờ ơ của xã hội.

Có thể dễ dàng nhận thấy một tình trạng phổ biến hiện nay là "đèn nhà ai nhà nấy rạng" nên trước các tranh chấp, xích mích trong cộng đồng, đại bộ phận người dân có thái độ thiếu quan tâm, thờ ơ, vô cảm, bỏ mặc cho các tranh chấp đó phát triển mà không hề có sự động viên, giúp đỡ, chia sẻ để cho các bên giải quyết hợp lý lợi ích chính đáng của mình. Mặc dù ở hầu hết các địa phương đều tồn tại của Tổ hoà giải nhưng chính hoạt động của tổ chức này cũng vẫn mang tính hình thức, chưa thực sự có hiệu quả. Các đoàn thể quần chúng ở địa phương, nhất là Mặt trận Tổ quốc, Hội Nông dân, Hội Phụ nữ chưa thực sự phát huy vai trò trong tham gia hoà giải các tranh chấp liên quan đến đất đai. Thường là khi tranh chấp

phát sinh trong thời gian dài hoặc có tính chất nghiêm trọng thì mới "ra mặt" để hoà giải nhưng khi đó đã không còn có tác dụng tích cực mà thường bị một trong các bên cho rằng thiên vị, ủng hộ phía bên kia.

Thứ ba, thái độ vô trách nhiệm của cán bộ, công chức cấp xã.

Tình trạng phổ biến ở hầu khắp các địa phương hiện nay là cán bộ, công chức cấp xã chỉ quan tâm đến các công việc có gắn với các nguồn thu từ nhân dân, còn các việc không mang lại lợi ích trước mắt thì thường bỏ mặc, không quan tâm. Thậm chí, một bộ phận không nhỏ cán bộ còn lợi dụng các chủ trương đúng đắn nhưng thiếu chặt chẽ của Nhà nước trong giải quyết các quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân trong lĩnh vực đất đai để trục lợi. Những người này luôn tỏ ra hách dịch, cửa quyền, thiếu công khai các thông tin có lợi cho dân để "kiếm chác". Vì vậy, phần lớn người dân nông thôn rất ngại khi tiếp xúc với chính quyền để giải quyết các quyền lợi của mình. Chỉ "bần cùng, bất đắc dĩ" họ mới phải đến yêu cầu cơ quan nhà nước giải quyết nhưng rất ít khi được tiếp đón và giải quyết một cách tận tình, chu đáo. Tất cả những điều đó khiến chính quyền và nhân dân ngày càng xa nhau, kéo theo đó là sự thiếu thông tin trầm trọng trong thực hiện quyền lợi liên quan đến đất đai của mình.

Từ những phân tích trên, để xử lý tình huống trên, tiểu luận đề xuất một số phương án như sau:

Phương án 1: Công nhận diện tích 129,25 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông P

Ưu điểm của phương án này là tạo nên sự thống nhất trong quản lý nhà nước về đất đai giữa Uỷ ban nhân dân tỉnh B và Uỷ ban nhân dân huyện HQ bởi cơ sở giải quyết tranh chấp của Uỷ ban nhân dân tỉnh B là quyết định cho mượn đất của Uỷ ban nhân dân huyện HQ năm 2005 (hiện vẫn đang có hiệu lực); đồng thời, tiết kiệm được thời gian, công sức vào việc giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, nhược điểm của phương án này là không đảm bảo được lợi ích chính đáng của người thực sự đã có công khai hoang, bảo vệ đất, khai thác giá trị của đất để phục vụ xã hội. Khiến cho những người có công trong khai hoang đất đai hoang mang, mất niềm tin, có thể gây nên những bất ổn về an ninh trật tự tại địa phương. Mặt khác, theo quy định của pháp luật thì trường hợp của bà B nếu không có tranh chấp thì có thể

đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này và thậm chí đối với toàn bộ diện tích nơi bà hiện đang ở.

Phương án 2: Thu hồi diện tích 3.200 m^2 đất trả lại cho chính quyền huyện HQ quản lý

Ưu điểm của phương án này là chấm dứt một cách nhanh chóng tranh chấp giữa ông P và bà B. Khi ông B không có quyền sử dụng mảnh đất này thì sẽ không có cơ sở để tranh chấp đất với bà B. Cơ sở để thu hồi là căn cứ vào khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Bà B cũng như các con của bà, trong đó có ông P đã sử dụng đất không có hiệu quả. Mặt khác, đây là diện tích đất bà C mượn để sản xuất, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi người sử dụng đất không sử dụng thì Nhà nước có quyền thu hồi.

Tuy nhiên, phương án này có nhược điểm giống như ở phương án 1 đó là không đảm bảo được lợi ích của người sử dụng đất lâu dài, đã có công khai hoang, phục hoá, cải tạo đất, sử dụng đất sản xuất phục vụ đời sống. Đồng thời, có thể gây bất mãn cho nhiều người, các bên tranh chấp và những người có liên quan. Việc thu hồi đất cũng chấm dứt cả quyền sử dụng của bà B về mặt pháp lý nhưng trên thực tế khi đất đó chưa có người sử dụng thì bà B sẽ vẫn là người sử dụng trên thực tế. Khi hoa màu còn trên đất và là người sống nhờ sản xuất, bà B có thể vẫn tiếp tục canh tác, như vậy là vi phạm pháp luật về đất đai.

Phương án 3: Thu hồi diện tích 3.200 m^2 đất của bà C, đồng thời công nhận toàn bộ diện tích hiện bà B đang sử dụng, trong đó có 129,25 m^2 đất

Ưu điểm của phương án này là vừa giải quyết được tranh chấp đất đai vừa thể hiện được chính sách đúng đắn của Nhà nước đối với người có công khai khẩn đất hoang. Chấm dứt tình trạng người không sử dụng đất nhưng được Nhà nước giao đất, còn người thực sự có nhu cầu sử dụng đất thì lại không có đất để sản xuất.

Ngoại trừ diện tích đất bị thu hồi để quản lý, khi bà B được công nhận có quyền sử dụng mảnh đất này thì ông P không có cơ sở để đòi đất, chấm dứt tranh chấp đối với thửa đất. Trong khi đó, ông P làm nghề buôn bán nên rõ ràng không có nhu cầu sử dụng mảnh đất này để sản xuất. Việc không công nhận diện tích đất trên cho ông P thể hiện tính đúng đắn và công minh của pháp luật về đất đai.

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele 0973287149

Cách giải quyết này cũng sẽ làm cho nhân dân trên địa bàn tin tưởng vào chính quyền địa phương, vào chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước đối với sự phát triển của nông nghiệp, nông thôn và nông dân.

2.2.2. Lựa chọn phương án xử lý

Trong các giải pháp trên, mỗi giải pháp đều có những ưu điểm, nhược điểm nhất định. Nếu lựa chọn giải pháp thứ nhất thì việc xử lý có ưu điểm là thống nhất quan điểm trong xử lý và quản lý đất đai giữa Uỷ ban nhân dân tỉnh B và Uỷ ban nhân dân huyện HQ nhưng có nhược điểm là không bảo vệ được lợi ích của người đã có công khai hoang và sử dụng đất ổn định, lâu dài. Giải pháp thứ hai có ưu điểm là lập tức chấm dứt được tranh chấp giữa hai bên nhưng cũng có nhược điểm là tiềm ẩn khả năng vi phạm pháp luật của người sử dụng đất là bà C và gây nên bất mãn cho nhiều người. Vì vậy, tiểu luận lựa chọn giải pháp thứ ba là giải pháp tối ưu để xử lý tình huống trên.

Để thực hiện giải pháp thứ ba, cần thực hiện các bước sau:

Bước 1. Uỷ ban nhân dân tỉnh B trả lời yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của bà B

Để giải quyết dứt điểm tranh chấp và đảm bảo pháp chế trong thực hiện pháp luật về đất đai, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh B uỷ quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phải trả lời yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của bà B (bằng công văn trong thời gian 1 ngày làm việc) theo hướng Uỷ ban nhân dân tỉnh sẽ chỉ đạo Uỷ ban nhân dân huyện HQ giải quyết vụ việc theo đúng pháp luật, đồng thời bảo vệ quyền lợi cho người khai hoang, sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Bước 2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh B chỉ đạo Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ giải quyết vụ việc theo trình tự sau:

** Huỷ quyết định cho mượn đất*

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ ra quyết định (bằng văn bản) để huỷ bỏ quyết định cho bà C mượn đất sản xuất từ năm 2005. Quyết đinh này phải được lập thành văn bản, phải được gửi cho ông P 1 bản và cho Uỷ ban nhân dân xã MT 1 bản để lưu hồ sơ quản lý đất đai của địa chính xã.

** Huỷ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2009*

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele 0973287149

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ ra quyết định huỷ bỏ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2009 đã công nhận diện tích 94,90 m^2 (đo thực tế là 129,25 m^2) thuộc quyền sử dụng của bà C. Quyết định này cũng phải được gửi cho ông P và địa chính của xã MT để quản lý, theo dõi.

** Thu hồi 3.200 m^2 đất đã cho bà C mượn từ năm 2005*

Uỷ ban nhân dân huyện HQ là cơ quan đã ra quyết định cho bà C mượn đất để sản xuất nhưng cũng đồng thời là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất trong các trường hợp do pháp luật quy định, trong đó có trường hợp của bà C sử dụng đất không có hiệu quả. Mặt khác, khi bà C chết đi, các con bà không tiếp tục sử dụng đất này thì cần phải thu hồi trả lại cho địa phương quản lý.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ cần giao cho cán bộ địa chính của Phòng địa chính phối hợp với cán bộ địa chính xã MT tiến hành đo đạc chính xác diện tích đất, mô tả bằng sơ đồ, trong đó chú ý đo đạc phần diện tích đất của bà B để làm cơ sở giải quyết quyền lợi cho bà sau này. Việc đo đạc phải lập thành biên bản, có chữ ký của cán bộ địa chính xã, của cán bộ địa chính thuộc Phòng Địa chính huyện HQ. Những phần đất trên thực địa có liên quan đến quyền sử dụng đất của các hộ gia đình thì cần có sự kiểm tra lại của họ để kịp thời điều chỉnh có đúng.

Uỷ ban nhân dân huyện HQ cần cử cán bộ (thuộc Phòng Địa chính) quản lý đất đai tại địa bàn xã MT và cán bộ địa chính của xã MT gặp gỡ, giải thích cho gia đình ông P biết về quyết định thu hồi đất dựa trên cơ sở pháp lý rõ ràng để ông hiểu và thực hiện. Đồng thời, giải thích cho ông rõ, nếu hộ gia đình ông thực sự có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất thì có thể đề nghị Ủy ban nhân dân huyện HQ xem xét.

Hộ gia đình bà B thuộc trường hợp không có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng đã sử dụng đất ổn định, lâu dài từ trước ngày 15/10/1993 nên có cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B*

Để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất sản xuất cho bà B, Uỷ ban nhân dân huyện HQ cần tiến hành các công việc sau:

- Kiểm tra lại quy hoạch đất đai để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

- Yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã MT làm việc cụ thể với ông P và bà B để giải quyết những khúc mắc giữa hai bên, thống nhất giữa các bên hoàn toàn không còn tranh chấp về đất đai. Lập biên bản thống nhất ý kiến của hai bên đã nhất trí hoà giải với nhau.

- Hướng dẫn bà B nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B cần phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Uỷ ban nhân dân xã MT để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Theo quy định thì hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, nhưng bà B không có thì chỉ cần đơn đề nghị. Bà B cũng có thể lập văn bản để uỷ quyền cho con gái xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Uỷ ban nhân dân xã MT có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B các vấn đề sau:

+ Tình trạng không có tranh chấp đất đai đối với thửa đất;

+ Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của bà B;

+ Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

+ Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện (trong đó có trường hợp của bà B) và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã MT trong thời gian mười lăm (15) ngày;

+ Xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp của bà B);

+ Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HQ;

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cần phải thực hiện các công việc sau:

+ Kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B;

+ Làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính;

+ Gửi hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HQ;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HQ phải thực hiện các công việc sau:

+ Kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B;

+ Trình Uỷ ban nhân dân huyện HQ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Toàn bộ thời gian thực hiện các công việc trên không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B) kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã MT nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày bà B nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 3. Uỷ ban nhân dân huyện HQ tiến hành rút kinh nghiệm

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ cần tiến hành rút kinh nghiệm công tác quản lý đất đai trên địa bàn, có sự tham gia của cơ quan thanh tra, tài nguyên và môi trường, địa chính xã MT để đánh giá kết quả công tác quản lý nhà nước về đất đai từ năm 2005 đến nay, rút ra những hạn chế, nguyên nhân, bài học kinh nghiệm cho công tác quản lý đất đai, đề ra biện pháp và phương hướng khắc phục trong thời gian tới.

Bước 4. Báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh B

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện HQ cần lập báo cáo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của bà B và ông P theo chỉ đạo của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh B.

Đồng thời, cần nghiêm túc kiểm điểm trách nhiệm tập thể và cá nhân trong giải quyết trường hợp tranh chấp giữa ông P và bà B; vấn đề cho phép mượn đất để sản xuất của bà C và những hạn chế trong công tác theo dõi, giám sát thực hiện pháp luật về đất đai trên địa bàn.