

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐỖ HẢI LONG

**HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI CẤP CHÍNH
QUYỀN CƠ SỞ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐÔNG ANH,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

Hà Nội - 2018

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

ĐỖ HẢI LONG

**HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI CẤP CHÍNH
QUYỀN CƠ SỞ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐÔNG ANH,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8.38.01.07

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS. PHẠM HỮU NGHỊ

Hà Nội - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi và được sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS Phạm Hữu Nghị

Các nội dung nghiên cứu, kết quả trong Luận văn này chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu trong luận văn là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, được trích dẫn đúng theo quy định và được ghi rõ trong phần tài liệu tham khảo

Nếu phát hiện có bất kỳ sự gian lận nào tôi xin chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của Luận văn này.

Tác giả luận văn

Đỗ Hải Long

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT GIẢI	
TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CẤP CHÍNH QUYỀN CƠ SỞ	7
1.1. Khái niệm, đặc điểm về tranh chấp đất đai	7
1.2. Lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở	10
1.2.1. Các hình thức giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở	10
1.2.2. Các yêu cầu đặt ra trong hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.....	12
1.2.3. Nội dung hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở	13
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.....	22
1.3. Cơ sở pháp lý về giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở	26
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT	
ĐAI TẠI CẤP CHÍNH QUYỀN CƠ SỞ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN	
ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	31
2.1. Tình hình tranh chấp đất đai tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.....	31
2.2. Tình hình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.....	36
2.2.1. Tình hình về tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh	36
2.2.2. Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hình thức hòa giải do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện.....	39
2.3. Đánh giá thực trạng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.....	41
2.3.1. Những kết quả đạt được và nguyên nhân.....	41

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân.....	47
CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HÒA GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI CẤP CHÍNH QUYỀN CƠ SỞ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI	59
3.1. Định hướng nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai tại chính quyền cơ sở	61
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.....	64
KẾT LUẬN	71
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt

LĐĐ

QLNN

QSĐĐ

TCĐĐ

HGTC

UBND

TAND

Từ viết tắt đầy đủ

Luật đất đai

Quản lý nhà nước

Quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai

Hòa giải tranh chấp

Ủy ban nhân dân

Tòa án nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1: Bảng số liệu tình hình tranh chấp đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2014 - 2017	34
Bảng 2.2: Bảng số liệu về tổ hòa giải trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2014 - 2017.....	37
Bảng 2.3: Bảng số liệu về tổ hòa giải trên địa bàn huyện Đông Anh tiến hành hòa giải các vụ TCĐĐ giai đoạn 2014 -2017.....	38
Bảng 2.4: Số liệu tình hình UBND xã tổ chức hòa giải TCĐĐ trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2014 - 2017	40
Bảng 2.5: Bảng hoạt động thụ lý và giải quyết các vụ việc tranh chấp đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2014 - 2017.....	42

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 2.1.: Tình hình tranh chấp đất đai xảy ra trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2014 -2017.....	35
Biểu đồ 2.2: Tình hình tổ hòa giải trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2014 – 2017.....	37
Biểu đồ 2.3: Biểu đồ tổ hòa giải trên địa bàn huyện Đông Anh tiến hành hòa giải các vụ TCĐĐ giai đoạn 2014 -2017	38
Biểu đồ 2.4: Biểu đồ tình hình UBND xã tổ chức hòa giải TCĐĐ trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2014 -2017.....	40
Biểu đồ 2.5: Biểu đồ thể hiện hoạt động thụ lý và giải quyết các vụ việc tranh chấp đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2014 -2017.....	43

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Khi nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường hội nhập với các nền kinh tế trong khu vực và thế giới thì có rất nhiều vấn đề nảy sinh trong mọi lĩnh vực đời sống kinh tế - xã hội. Nền kinh tế hoạt động theo cơ chế thị trường, đã và đang thúc đẩy nền kinh tế đất nước phát triển nhanh chóng từng bước cải thiện và không ngừng nâng cao đời sống của nhân dân, làm cho nhu cầu về ăn uống, ở, đi lại, làm việc, vui chơi giải trí, cũng ngày một tăng lên. Nền tảng để thực hiện những nhu cầu trên đó chính là đất đai, như vậy, đất đai là đối tượng trung tâm của con người, là tài sản vô cùng quý giá là nền tảng căn bản để cho con người thực hiện mọi ý đồ.

Luật Đất đai 1987 ghi nhận: *Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông nghiệp, lâm nghiệp, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi bổ, cải tạo và bảo vệ được vốn đất như ngày nay.* Luật Đất đai 1993 quy định: *Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng* [19]. Điều này càng khẳng định vai trò quan trọng của đất đai đối với sự phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta hiện tại và tương lai.

Hiến pháp 2013 Điều 54 quy định: *“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”* [20]. Qua hơn 30 năm thực hiện công cuộc đổi mới thì nền kinh tế nước ta đã thay đổi rõ nét. Để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước có nhiều vấn đề bức thiết cần phải đặt ra, trong đó có vấn đề giải quyết các tranh chấp đất đai nói chung và cấp chính quyền cơ sở nói riêng. Các hoạt động liên quan

đến hoạt động giải quyết các tranh chấp đất đai cấp chính quyền cơ sở đã và đang trở thành vấn đề cần thiết và cấp bách thể hiện rõ chức năng quản lý của Nhà nước đồng thời thể hiện sự quan tâm của các cơ quan có thẩm quyền đối với các hoạt động trên mọi lĩnh vực của đời sống xã hội ở nước ta hiện nay.

Có thể nói rằng các tranh chấp đất đai là một hiện tượng xã hội tồn tại phổ biến. Hệ lụy của TCĐĐ có những hệ lụy xấu và bản thân của nó là nguyên nhân quan trọng nhằm phá vỡ sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân, là nguy cơ tiềm ẩn sự mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội... Do đó, nhằm ngăn ngừa nguy cơ tiềm ẩn sự mất ổn định chính trị và duy trì khối đại đoàn kết toàn dân, vấn đề giải quyết tranh chấp đất đai được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm. Trong các đạo luật đất đai đã được ban hành thì việc xây dựng một cơ chế và những quy định pháp lý làm hành lang nhằm điều chỉnh vấn đề giải quyết TCĐĐ nói chung và hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng rất được quan tâm và chú ý. Và vấn đề triển khai các biện pháp hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở là một trong những điều kiện tiên quyết phải được thực hiện trước thi TAND hoặc UBND cấp huyện cấp huyện trở lên giải quyết. Tuy vậy trong những năm trở lại đây thì các tranh chấp về đất đai được hòa giải tại cấp chính quyền địa phương phải nhìn nhận rằng đã trở nên phổ biến và trở thành một trong những yếu tố quan trọng quá trình giải quyết tranh chấp của TAND và UBND cấp trên.

Những năm trở lại đây thì hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai cấp chính quyền cơ sở nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được diễn ra phổ biến và trở thành một yếu tố không thể thiếu của nền kinh tế định hướng của Đảng và Nhà nước ta. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta nói chung và tại huyện Đông Anh nói riêng diễn ra với nhiều phức tạp. Tình trạng tiến hành hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh bên cạnh những kết quả đạt được thì vẫn

còn nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện. Vì vậy, nghiên cứu về đề tài “ *Hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở từ thực tiễn tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*” là một việc làm cần thiết và cấp bách góp phần phát hiện những hạn chế của pháp luật về thủ tục giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở từ thực tiễn tại UBND huyện Đông Anh và những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực thi, từ đó hoàn thiện hệ thống pháp luật về vấn đề này, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đối với hoạt động nghiên cứu về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng và hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung giai đoạn hiện nay đã được đề cập trong các văn kiện chính thức của Đảng. Ngoài ra còn được ghi nhận tại một số giáo trình như: *Giáo trình Luật Đất đai*, Đại học Luật Hà Nội, năm 2015... Các bài tạp chí chuyên ngành luật học như: Các luận án tiến sĩ như:

- Luận án “*Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*” của tác giả Phạm Thị Hương Lan;
- Luận án “*Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án*” của tác giả Mai Thị Tú Oanh (2013).
- Nghiên cứu *Hòa giải trong tranh chấp đất đai tại Việt Nam, phân tích pháp luật hiện hành, các thực tiễn và các khuyến nghị cho cải cách* – Báo cáo của Cơ quan phát triển Quốc tế Australia và Quỹ Châu Á

Kết quả nghiên cứu của các công trình nói trên là tài liệu tham khảo tốt để học viên nghiên cứu về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

** Mục đích nghiên cứu*

Mục đích nghiên cứu để làm sáng tỏ những lý luận và thực tiễn (qua thực tiễn tại huyện Đông Anh) về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính

quyền cơ sở. Từ đó, đưa ra nêu định hướng và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

** Nhiệm vụ nghiên cứu*

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên, đề tài luận văn có những nhiệm vụ nghiên cứu sau:

Một là, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở;

Hai là, đánh giá cơ sở pháp lý của việc hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở;

Ba là, phân tích, đánh giá hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Bốn là, nêu định hướng và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

** Đối tượng nghiên cứu*

- Các quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

- Thực tiễn của hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Về phạm vi nghiên cứu: Đề tài nghiên cứu trong phạm vi các văn bản pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở như: Hiến pháp 2013, Luật đất đai 2013, các nghị định, thông tư hướng dẫn thực hiện. Nội dung đề tài chỉ giới hạn trong những vấn đề lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở và các quy định của pháp luật về lĩnh vực này. Giới hạn khảo sát của đề tài là quá trình thực thi pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại UBND huyện Đông Anh từ 2013 đến nay.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Phương pháp sử dụng cho toàn đề tài là tác giả sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử; tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật.

Phương pháp nghiên cứu cụ thể bao gồm:

- Kết hợp giữa phân tích với tổng hợp, diễn dịch với quy nạp làm rõ nội dung cần nghiên cứu trong vấn đề nghiên cứu về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thông qua các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam tại chương 1 cũng như thực tiễn áp dụng tại trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trong chương 2 của đề tài.

- So sánh, đối chiếu, thống kê, phân tích số liệu, kết quả tổng kết và các quan điểm khác nhau để rút ra kết luận, tìm hiểu nguyên nhân vấn đề và các giải pháp hữu hiệu khắc phục hạn chế. Các phương pháp này được áp dụng trong chương 2 và chương 3 của đề tài. Thông qua đó, tác giả chỉ rõ thực trạng của hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cũng như một số biện pháp nhằm hoàn thiện yêu cầu đề ra của công tác này, đáp ứng với yêu cầu hội nhập và phát triển đất nước. Phù hợp với chiến lược cải cách tư pháp ở nước ta hiện nay.

6. Ý nghĩa lý luận thực tiễn

- Đề tài nghiên cứu cơ sở lý luận nhằm góp phần hệ thống lý thuyết về hiệu quả hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

- Về mặt thực tiễn đề tài cung cấp thông tin cần thiết về hiệu quả hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói chung và tại UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nói riêng. Từ đó, đề xuất giải pháp thiết thực và phù hợp với thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đạt hiệu quả cao nhất.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn có ba chương sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Chương 2: Thực trạng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả hòa giải quyết tranh chấp đất đai từ thực tiễn tại huyện Đông Anh , thành phố Hà Nội

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI CẤP CHÍNH QUYỀN CƠ SỞ

1.1. Khái niệm, đặc điểm của hòa giải tranh chấp đất đai

1.1.1. Khái niệm hòa giải tranh chấp đất đai

Thực tiễn cuộc sống tồn tại nhiều loại tranh chấp khác nhau, tùy theo lĩnh vực mà phát mà nó có thể được gọi là tranh chấp dân sự, tranh chấp thương mại hay tranh chấp hành chính... Trong quan hệ đất đai có thể phát sinh tranh chấp đất đai, đó có thể là tranh chấp giữa các tổ chức với người sử dụng đất hoặc có thể là tranh chấp giữa những người sử dụng đất với nhau.

Hiện nay có rất nhiều khái niệm có liên quan đến tranh chấp đất đai, điều này được nhìn nhận dưới góc độ pháp lý, quan điểm cá nhân, góc độ học thuật thì khái niệm về tranh chấp đất đai được ghi nhận.

Theo Từ điển tiếng Việt – Nhà xuất bản Đà Nẵng năm 2010 ghi nhận *“tranh chấp là đấu tranh, giằng co khi có ý kiến bất đồng thường là trong vấn đề quyền lợi giữa 2 bên”* [39]

Trên cơ sở đó thì một loạt khái niệm về tranh chấp đất đai được ghi nhận như sau:

Theo giáo trình của Trường Đại học Luật Hà Nội ghi nhận: Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai... các chủ thể tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai [31].

Theo giáo trình trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận: Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể (sử dụng đất) trong việc xác định ai là người có quyền sử dụng đối với một (hoặc những) thửa đất nhất định. Tranh chấp đất đai có thể bao hàm cả các tranh chấp về địa giới giữa các đơn vị hành chính...[31]

Như vậy có thể nói rằng đứng trên các quan điểm, góc độ khác nhau mà khái niệm về tranh chấp đất đai được hình thành khác nhau. tranh chấp đất đai là những tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tranh chấp đất đai là mọi tranh chấp phát sinh trong quan hệ đất đai bao gồm tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất, tranh chấp liên quan đến địa giới hành chính, mục đích sử dụng đất.

Khoản 24 Điều 3 Luật đất đai 2013 nhằm thống nhất định nghĩa về vấn đề này thì đã ghi nhận khái niệm: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Có thể thấy khái niệm tranh chấp đất đai được nêu trong Luật đất đai là một khái niệm bao hàm cả tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất, tranh chấp về địa giới hành chính :[19].

Quy định của nước ta xem đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật [22]. Theo quy định của Luật đất đai 2013 quy định thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Vì vậy, hoạt động tranh chấp đất đai nói chung là một trong những điều kiện quan trọng bắt buộc hoạt động giải quyết về vấn đề tranh chấp đất đai nói chung.

Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được hiểu là quá trình giải quyết tranh chấp thông qua biện pháp hòa giải cơ sở nói chung. Điều này khẳng định vai trò quan trọng của các cơ quan chính quyền địa phương. Chính quyền địa phương ở đây được hiểu là UBND cấp xã, UBND cấp huyện. Để hiểu rõ thêm quy định về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai, tác giả tiến hành làm rõ khái niệm về quy định này như sau:

Theo Từ điển Tiếng Việt ghi nhận: “Hòa giải là Thuyết phục các bên tranh chấp tự giải quyết tranh chấp của mình một cách ôn hòa. hông thường,

việc hòa giải được tiến hành sau khi thương lượng giữa các bên đã không đạt được kết quả. Việc hòa giải thường được thông qua bên thứ ba (gọi là bên hòa giải) [39].

Theo Từ điển Luật học ghi nhận: Hoà giải là tự chấm dứt việc xích mích, tranh chấp giữa các bên bằng sự thương lượng với nhau hoặc qua sự trung gian của một người khác. Hoà giải thành thì giữ gìn được sự đoàn kết giữa các bên, tránh được việc kiện tụng kéo dài, tốn kém và những trường hợp chỉ vì mâu thuẫn nhỏ mà biến thành việc hình sự”. Hòa giải là tự chấm dứt xích mích, tranh chấp giữa các bên bằng sự thương lượng với nhau hoặc thông qua sự trung gian của một người khác. Hòa giải thành thì giữ gìn được sự đoàn kết giữa các bên, tránh được việc kiện tụng kéo dài, tốn kém và những trường hợp chỉ vì mâu thuẫn nhỏ mà biến thành việc hình sự [26].

Một số đặc trưng cơ bản của hoà giải bao gồm:

Thứ nhất, hoà giải là cách thức giải quyết tranh chấp, bắt đầu từ mâu thuẫn do các bên tranh chấp tiến hành dựa trên việc tự thương lượng, thoả thuận mang tính chất tự nguyện.

Thứ hai, chủ thể trung tâm của hoà giải là bên trung gian giúp cho các bên tranh chấp thoả thuận với nhau về giải quyết tranh chấp. Điều này làm cho hoà giải có sự khác biệt với thương lượng. Bên trung gian có thể là cá nhân, luật sư, hòa giải viên, tổ chức tư vấn hoặc các tổ chức khác do các bên thoả thuận lựa chọn. Người này phải có vị trí độc lập với các bên và không có lợi ích liên quan đến tranh chấp. Bên thứ ba làm trung gian không đại diện cho quyền lợi của bất cứ bên nào và không có quyền đưa ra phán quyết.

Thứ ba, ở Việt Nam, các thoả thuận, cam kết từ kết quả của quá trình hoà giải không có giá trị bắt buộc cưỡng chế thi hành mà phụ thuộc vào thiện chí, sự tự nguyện của các bên.

Theo quy định của pháp luật đất đai thì hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai là phương thức bắt buộc đầu tiên trong quá trình giải quyết tranh

chấp đất đai. Đặc biệt hòa giải trong TCĐĐ tại cấp cơ sở chính là điều kiện tiền đề để TAND thụ lý án tranh chấp đất đai nói chung. Do đó, vai trò của hòa giải cấp chính quyền cơ sở - tức là hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã là vô cùng quan trọng. Từ quy định của Điều 202 Luật đất đai 2013, có thể đưa ra khái niệm như sau: Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là phương thức giải quyết tranh chấp những bất đồng, mâu thuẫn trong sử dụng đất của các bên với sự tham gia của người trung gian thứ ba giúp các bên tự thỏa thuận và tìm ra cách giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai tại địa phương. Chủ thể tham gia trong hoạt động này nhằm giải quyết mâu thuẫn phát sinh là chính quyền cấp cơ sở [19].

1.2. Lý luận về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

1.2.1. Các hình thức giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Hiện nay, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được thực hiện theo phương thức, bao gồm các phương thức như sau:

Một là, hình thức giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động hòa giải của Tổ hòa giải được thành lập tại các địa phương. Hoạt động hòa giải ở cơ sở được điều chỉnh bởi Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, như: Nghị định số 15/2014/NĐ-CP ngày 27-2-2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hòa giải ở cơ sở; Nghị quyết liên tịch số 01/2014/NQLT/CP-UBTU'MTTQVN ngày 18-11-2014 giữa Chính phủ và Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam về hướng dẫn phối hợp thực hiện một số quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở...Hoạt động hòa giải ở cơ sở là phương thức tổ chức giải quyết những mâu thuẫn, tranh chấp trên cơ sở khuyến khích, thuyết phục các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau nhằm xóa bỏ mâu thuẫn, bất đồng, từ đó đạt được thỏa thuận phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong nội bộ nhân dân, tương thân tương ái, giữ gìn đạo đức,

tình làng nghĩa xóm, giữ gìn an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trong cộng đồng dân cư.

Hai là, hiện nay, tranh chấp đất đai là tranh chấp tư, được điều chỉnh bằng các quy định của pháp luật dân sự. Theo đó được cụ thể hóa bằng các quy định làm nền tảng là BLDS với các quy định có liên quan đến vấn đề đất đai, sau đó, cụ thể hơn là các quy định tại Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đối với các tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai được ghi nhận tại Điều 202 về vấn đề hòa giải tranh chấp đất đai và được quy định rõ hơn tại Luật hòa giải cơ sở 2013 là các văn bản hoàn thiện về giải quyết tranh chấp đất đai trong thực tiễn. Việc áp dụng hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở đã được ghi nhận như là một phương thức nhằm đảm bảo cho việc thực hiện giải quyết tranh chấp đất đai đảm bảo phương thức tự định đoạt của các đương sự trong các tranh chấp về đất đai, từ đó, phù hợp hơn với các nguyên tắc của BLDS đã được thừa nhận.

Ba là, hình thức giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động hòa giải của UBND cấp xã. Hoạt động hòa giải trong giải quyết các tranh chấp đất đai được điều chỉnh bởi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, như Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai...Khác với hòa giải ở cơ sở, hoạt động hòa giải trong giải quyết các tranh chấp đất đai của UBND cấp xã là một thủ tục có tính chất pháp lý bắt buộc. Đây có thể được coi như là một giai đoạn tiền tố tụng để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền.

Trên cơ sở tác giả tiếp cận quan niệm hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là phương thức giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở, tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, của đại diện chính quyền địa phương, của các tổ chức xã hội là người trung gian thứ ba giúp các bên tự thỏa thuận và tìm ra cách giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai của người dân. Hòa giải ở cơ sở là việc hòa giải viên hướng dẫn, giúp đỡ các

bên đạt được thỏa thuận, tự nguyện giải quyết với nhau các mâu thuẫn, tranh chấp, vi phạm pháp luật theo quy định của Luật. Hòa giải ở cơ sở do Tổ hòa giải (là tổ chức tự quản của nhân dân được thành lập ở cơ sở để hoạt động hòa giải) tiến hành; còn đối với hòa giải tranh chấp đất đai phải do Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn (do UBND cấp xã thành lập) tiến hành.

1.2.2. Các yêu cầu đặt ra trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là một hoạt động quan trọng và được thực hiện tuân thủ các quy định trong quá trình hòa giải, cụ thể như sau:

Một là, hoạt động hòa giải TCĐĐ cần thiết phải được thực hiện bởi người có kinh nghiệm và phải linh hoạt về thủ tục. Xuất phát từ đặc thù của tranh chấp đất đai là một tranh chấp đặc thù trong quan hệ dân sự nên khi có tranh chấp xảy ra thì việc yêu cầu đảm bảo quyền và lợi ích các chủ thể luôn được xem xét một cách nghiêm túc. Hoạt động Hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở cần thiết phải đảm bảo yêu cầu được tiến hành khẩn trương, do người có kinh nghiệm tiến hành nhằm để lắng nghe, hóa giải những mâu thuẫn và tiến đến hoạt động hòa giải thành, giải quyết những mâu thuẫn phát sinh trong hoạt động tranh chấp về đất đai nói chung. Thông qua việc tiến hành hòa giải thì hòa giải viên sẽ đảm bảo được tính linh hoạt, xác lập trật tự trong những cuộc đàm phán và tạo nên tính thống nhất cũng như giải quyết các tranh chấp đề ra.

Hai là, yêu cầu về linh hoạt, nhanh chóng, đúng quy định pháp luật trong hoạt động diễn ra hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Tính linh hoạt thể hiện ở phong thái và ngôn ngữ trong hòa giải, hành vi giao tiếp và ứng xử của những người tham gia. Sự tiếp cận và tham gia trước hết dành cho các bên tranh chấp. Trong hòa giải, các bên tranh chấp có thể nói chuyện, trao đổi, đàm phán và thảo luận về các giải pháp trong toàn bộ quá trình. Quá

trình hòa giải tạo cơ hội cho mỗi bên bày tỏ quan điểm của mình về tranh chấp. Đây là một bước rất quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp về đất đai từ đó, đảm bảo được quyền và lợi ích của các bên.

Ba là, yêu cầu trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chính là đặt con người, đặt quyền và lợi ích các chủ thể ở vị trí trung tâm. Hoạt động hòa giải TCĐĐ cho phép giải quyết vụ việc dựa trên lợi ích mong muốn của các bên. Hòa giải viên thường không yêu cầu các bên phải thuyết phục hay làm cho họ tin về những tình tiết thực tế, hơn nữa, họ cũng thiếu những cơ chế hỗ trợ điều tra hoặc kiểm nghiệm sự thật.

Bốn là, trong quan hệ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thì hoạt động hòa giải còn đặt trọng tâm vào khía cạnh duy trì mối quan hệ. Điều này mang ý nghĩa nhân văn của GQTC đất đai. Các bên có cơ hội thể hiện tình cảm, yêu cầu đảm bảo thực hiện về trật tự an toàn xã hội. Qua đó, bày tỏ sự quan tâm đến các quan hệ trong tương lai giữa các bên. GQTC đất đai bằng hòa giải có thể duy trì hoặc cải thiện quan hệ giữa các bên nhờ việc xem xét đến lợi ích và quan tâm thực tế của các bên, có thủ tục dễ dàng và áp dụng phương pháp cùng tham gia, xây dựng mô hình đàm phán và các kỹ thuật giải quyết vấn đề mang tính xây dựng, có cách quản lý xung đột đầy tính nhân văn... làm cho hòa giải trở thành một phương thức GQTC đất đai mềm dẻo chứ không cứng nhắc.

Trình tự thủ tục về HGTC đất đai phải tiến hành trên cơ sở thiện chí của các bên. Những yêu cầu này tạo điều kiện để có các cuộc đàm phán thẳng thắn và cởi mở và vì lợi ích của một bên hay của các bên có liên quan.

1.2.3. Nội dung hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

1.2.3.1. Căn cứ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai đã quy định thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai. Luật hòa giải ở cơ sở 2013 và Nghị

định 15/2014/NĐ-CP ngày 27/2/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hòa giải ở cơ sở. Theo đó, căn cứ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được thực hiện theo các căn cứ sau:

Một là, một bên hoặc các bên yêu cầu hòa giải về giải quyết tranh chấp đất đai. Hoạt động tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được tiến hành theo quy định khi một hoặc các bên tiến hành nộp đơn và yêu cầu hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở. Thông qua đó, hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai là hóa giải những mâu thuẫn giữa những người sử dụng đất với nhau. Khi có tranh chấp đất đai xảy ra trong cộng đồng dân cư, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên tranh chấp, Nhà nước sẽ tiến hành giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đó theo quy định của pháp luật để bảo vệ những quyền lợi hợp pháp của NSDD.

Thứ hai là khi hòa giải viên chứng kiến hoặc biết vụ, việc thuộc phạm vi hòa giải;

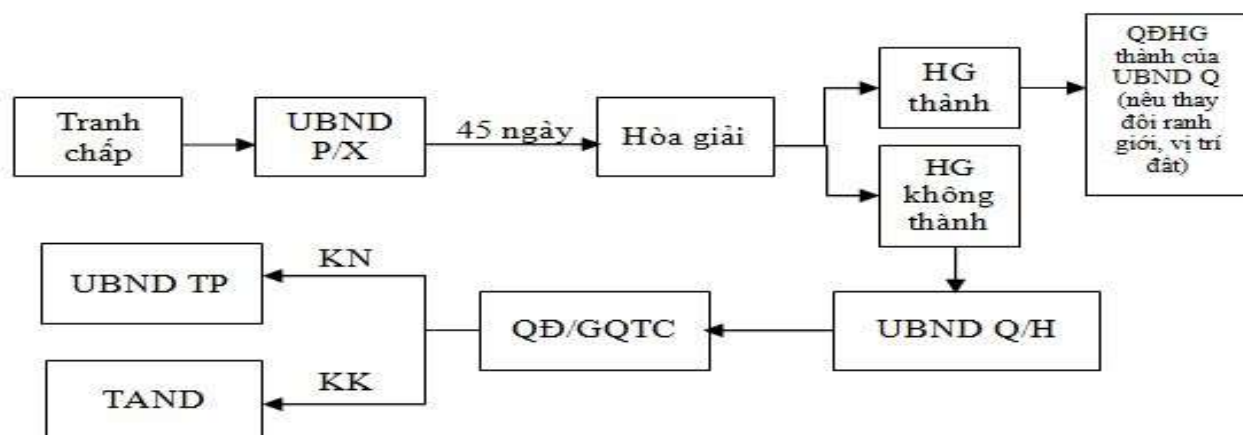
Ba là, theo phân công của tổ trưởng tổ hòa giải hoặc đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan. Khi nhận được vụ việc về TCĐĐ thì hòa giải tiến hành hòa giải các tranh chấp đất đai. Việc thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai được thực hiện trên cơ sở quyết định phân công hòa giải tranh chấp đất đai của các cơ quan chính quyền địa phương (Điều 16 Luật Hòa giải cơ sở).

1.2.3.2. Hình thức thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Theo căn cứ quy định tại Điều 202, Luật Đất đai năm 2013, thì:

“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”. Trường hợp 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. 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. Điều này được thực hiện thông qua biểu đồ tác giả ghi nhận dưới đây:



Trình tự thủ tục khi nhận được đơn như sau:

Bước 1: Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

b) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp 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. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;

c) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan. Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản về nội dung khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Khoản 5 Điều 202 của Luật Đất đai [20].

Trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

1.2.3.3. Chủ thể tham gia hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Hòa giải tranh chấp đất đai được quy định tại điều 202 – Luật Đất đai 2013, điều 88 – Nghị định 43/2014/NĐ-CP cụ thể [4]:

Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp 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. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;

Về người tiến hành hoà giải ở cơ sở: Việc hoà giải có thể do một hòa giải viên hoặc một số người trong tổ hoà giải tiến hành. Hòa giải viên ở cơ sở sẽ tiến hành hòa giải khi có một trong những căn cứ nêu trên, tuy nhiên nhiều khi các bên không thống nhất lựa chọn được hòa giải viên thì Tổ trưởng tổ hòa giải sẽ phân công hòa giải viên tiến hành hòa giải. Đồng thời, Tổ trưởng tổ hòa giải không phân công hòa giải viên tiến hành hòa giải nếu có căn cứ cho rằng hòa giải viên có quyền, lợi ích, nghĩa vụ liên quan đến vụ, việc hòa giải hoặc có lý do khác dẫn đến không thể bảo đảm khách quan, công bằng trong hòa giải. Trong quá trình hòa giải, nếu hòa giải viên vi phạm nguyên tắc hoạt động hòa giải hoặc nghĩa vụ khác của hòa giải viên thì tổ trưởng tổ hòa giải phân công hòa giải viên khác thực hiện việc hòa giải.

Tổ viên Tổ hoà giải có thể mời người ngoài Tổ hoà giải thực hiện việc hoà giải hoặc cùng tham gia hoà giải. Người được mời có thể là người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội và có uy tín đối với các bên tranh chấp. Trong từng trường hợp cụ thể, người được mời có thể là người thân thích, bạn

bè, người hàng xóm của một hoặc các bên, người cao tuổi, người biết rõ nguyên nhân tranh chấp. Trong trường hợp các bên tranh chấp ở các cụm dân cư có các tổ hoà giải khác nhau, thì các tổ hoà giải đó phối hợp để thực hiện việc hoà giải. Việc phối hợp hoà giải do Tổ trưởng hoặc người được Tổ trưởng phân công hoà giải thực hiện. Các tổ viên là người thực hiện việc hoà giải có thể trực tiếp phối hợp với nhau, nhưng phải báo cáo ngay với Tổ trưởng về việc phối hợp thực hiện việc hoà giải. Trong trường hợp không thể tiếp tục tiến hành hoà giải, tổ viên Tổ hoà giải có trách nhiệm báo cáo kịp thời cho Tổ trưởng và bàn giao công việc cho tổ viên khác được Tổ trưởng phân công (Điều 18 Luật Hoà giải cơ sở) [22].

1.2.3.4. Nguyên tắc thực hiện

Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai phải tuân theo một số nguyên tắc nhất định, đó là những quan điểm, tư tưởng chỉ đạo mà khi tiến hành hoạt động hoà giải phải tuân thủ một cách đầy đủ và toàn diện. Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản được ghi nhận tại Điều 4 nguyên tắc tổ chức, hoạt động hòa giải ở cơ sở như sau: [22]

Một là, hòa giải phải tôn trọng sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không bắt buộc hay áp đặt các bên tranh chấp trong hòa giải. Đây là nguyên tắc cơ bản của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai vì bản chất của hoà giải là việc hướng dẫn, giúp đỡ, thuyết phục các bên tranh chấp đạt được thoả thuận trên cơ sở tự nguyện. Trong giải quyết tranh chấp đất đai thì nguyên tắc đảm bảo quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp là nguyên tắc cơ bản đầu tiên. Cơ sở của nguyên tắc này là quyền tự chủ, tự định đoạt, tự do của các chủ thể.

Nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên thể hiện ở việc các bên chủ thể trong giải quyết tranh chấp đất đai có quyền tự nguyện lựa chọn phương thức hoà giải để giải quyết tranh chấp; có quyền lựa chọn thời gian, địa điểm phù hợp, lựa chọn phương pháp, quy trình, lựa chọn người hoà giải.

Các bên tranh chấp cũng có quyền tự do ý chí trong thảo luận các vấn đề hoặc các giải pháp do người hoà giải đưa ra, có quyền quyết định việc lựa chọn phương pháp giải quyết cho các vấn đề tranh chấp khi có sự đồng thuận của các bên tranh chấp hoặc chấm dứt việc hoà giải khi không đạt được mục đích chung, không đi đến thoả thuận chung để tìm kiếm hoặc lựa chọn một phương thức giải quyết tranh chấp khác với mục đích giải quyết dứt điểm tranh chấp. Đây là nguyên tắc chung trong giải quyết tranh đất đai nên đã được thể hiện trong Điều 202 Luật đất đai và Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Tuy vậy, các quy định về trình tự hòa giải tranh chấp đất đai cần thể hiện rõ những nội dung phản ánh nguyên tắc này trong đó bao gồm cả những quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia vụ việc hòa giải cũng như các quy định về trình tự hòa giải.

Hai là, Nhà nước có trách nhiệm tiến hành hoà giải và tạo điều kiện thuận lợi để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Đối với hoạt động hòa giải ở cơ sở xã, phường, thị trấn hòa giải viên phải hoà giải kịp thời, chủ động, kiên trì nhằm ngăn chặn xung đột, hạn chế những hậu quả xấu khác có thể xảy ra và đạt được kết quả hòa giải. Theo nguyên tắc này thì việc tạo điều kiện pháp lý bảo đảm cho việc thực hiện nguyên tắc kịp thời, chủ động trong hoạt động hoà giải ở cơ sở, Luật tổ chức hòa giải cơ sở 2013 và Nghị định hướng dẫn thi, theo đó thì quy định tại Điều 16 Luật Hòa giải cơ sở quy định cụ thể hơn là hòa giải ở cơ sở tiến hành hòa giải khi có một trong các căn cứ sau đây:

1. Một bên hoặc các bên yêu cầu hòa giải;
2. Hòa giải viên chứng kiến hoặc biết vụ, việc thuộc phạm vi hòa giải;
3. Theo phân công của tổ trưởng tổ hòa giải hoặc đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Ba là, hoà giải phải bảo đảm phù hợp với chính sách, pháp luật của Nhà nước, đạo đức xã hội, phong tục, tập quán tốt đẹp của nhân dân; phát huy tinh

thần đoàn kết, tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau giữa các thành viên trong gia đình, dòng họ và cộng đồng dân cư; quan tâm đến quyền, lợi ích hợp pháp của trẻ em, phụ nữ, người khuyết tật và người cao tuổi [23].

Khi giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đất đai trong nhân dân nếu hoà giải viên tranh chấp đất đai cần tuân thủ quy định trong Luật hòa giải cơ sở, Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thông thường khi mâu thuẫn xảy ra, mỗi bên tranh chấp đều đưa ra lý lẽ để tự bảo vệ mình cho mình là đúng, không nhìn nhận được cái sai của mình đã gây ra cho người khác. Nguyên tắc có lý có tình là một trong những nguyên tắc đặc trưng nhất đối với hoạt động hoà giải ở cơ sở so với loại hình hoà giải khác. Trong hoà giải ở cơ sở cần tuân theo các quy phạm đạo đức, đề cao yếu tố tình cảm, khuyên nhủ các bên ứng xử theo các chuẩn mực đạo đức. Trong quá trình thực hiện hoà giải, tổ viên Tổ hoà giải phải giữ bí mật thông tin về đời tư của các bên tranh chấp. Khi đã được các bên tranh chấp tin tưởng và thổ lộ thông tin thầm kín về đời tư của mình cho hoà giải viên, thì hoà giải viên không được phép tiết lộ thông tin đó cho người khác. Song cũng cần phân biệt giữa bí mật thông tin đời tư cá nhân và thông tin bí mật của các bên tranh chấp về hành vi bất hợp pháp mà họ đã thực hiện. Tuân thủ quy định về phát huy tinh thần đoàn kết, tương trợ và giúp đỡ những các thành viên trong gia đình, dòng họ và cộng đồng dân cư; quan tâm đến quyền, lợi ích hợp pháp của trẻ em, phụ nữ, người khuyết tật và người cao tuổi.

Bốn là, việc hoà giải tranh chấp đất đai phải đảm bảo tính khách quan, công minh, có lý, có tình, nội dung hòa giải không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, không xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng. Thông thường khi mâu thuẫn xảy ra, mỗi bên tranh chấp đều đưa ra lý lẽ để tự bảo vệ mình cho mình là đúng, không nhìn nhận được cái sai của mình đã gây ra cho người khác. Do đó người hoà giải phải thực sự khách quan, vô tư, công minh, đề cao lẽ phải, tìm cách

thuyết phục để mỗi bên hiểu rõ sai trái, không xuề xòa “dĩ hoà vi quý” cho xong việc. Hơn nữa sự công minh, khách quan, vô tư của người hoà giải sẽ là yếu tố để hai bên đặt lòng tin và cùng nhau giải quyết vụ việc. Nguyên tắc có lý có tình là một trong những nguyên tắc đặc trưng nhất đối với hoạt động hoà giải ở cơ sở so với loại hình hoà giải khác. Trong hoà giải ở cơ sở cần tuân theo các quy phạm đạo đức, đề cao yếu tố tình cảm, khuyên nhủ các bên ứng xử theo các chuẩn mực đạo đức. Tuy nhiên không chỉ áp dụng theo các quy phạm đạo đức nói chung, trong từng trường hợp cụ thể hoà giải viên cần phải hiểu và nắm vững các quy định của pháp luật để giải quyết sự việc và hướng dẫn các bên thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của công dân theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hoà giải, tổ viên Tổ hoà giải phải giữ bí mật thông tin về đời tư của các bên tranh chấp. Khi đã được các bên tranh chấp tin tưởng và thổ lộ thông tin thầm kín về đời tư của mình cho hoà giải viên, thì hoà giải viên không được phép tiết lộ thông tin đó cho người khác. Song cũng cần phân biệt giữa bí mật thông tin đời tư cá nhân và thông tin bí mật của các bên tranh chấp về hành vi bất hợp pháp mà họ đã thực hiện [24].

Bên cạnh đó, hoà giải phải tuân thủ nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, không xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng. Nguyên tắc này mang tính pháp lý cao và thường được áp dụng cho mọi loại hình hoà giải các tranh chấp kể cả việc hoà giải được thực hiện bởi Toà án và tổ chức trọng tài. Đối với hoà giải ở cơ sở, các tranh chấp, xích mích trong đời sống sinh hoạt hàng ngày liên quan đến sử dụng lối đi qua nhà, sử dụng điện, nước sinh hoạt, vệ sinh môi trường... thường liên quan đến nhiều người khác ngoài các bên tranh chấp, do đó Tổ hoà giải không thể vì mục đích đạt được hoà giải thành mà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Việc hoà giải phải tuân thủ nguyên tắc không xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng.

1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Hiệu quả giải quyết tranh chấp là những kết quả đạt được trong quá trình các bên có liên quan giải quyết những mâu thuẫn phát sinh trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Có thể nói rằng vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, đang có vai trò quan trọng trong thiết chế pháp luật của mỗi một quốc gia. Đồng thời, đây cũng chính là điều hết sức quan trọng nhằm góp phần xây dựng và hoàn thiện thị trường bất động sản. Bởi lẽ, xuất phát từ bản chất và tầm quan trọng của hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai giữ một vị trí cốt lõi cho bảo đảm cho sự phát triển bền vững của tất cả các quốc gia. Cùng với sự quan tâm của các quốc gia trên thế giới thì trong xu thế ấy, Việt Nam cũng đang tiến hành hoàn thiện hệ thống pháp luật về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Để vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thì cần có các yếu tố đảm bảo làm nền tảng cơ bản cho quá trình thực hiện đạt hiệu quả cao. Cụ thể là:

Một là, yếu tố về hệ thống văn bản pháp luật: hành vi vi phạm pháp luật về trong quá trình thực hiện hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cần được quy định rõ trong các văn bản pháp luật. Hệ thống pháp luật về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cần đảm bảo quy định rõ ràng, chi tiết và có hướng dẫn cụ thể về phương thức, trình tự, thủ tục, chế tài, đảm bảo thực hiện bằng các công cụ như thế nào...Ngoài ra, hệ thống văn bản cần mang tính chất dự báo, các quy định mang tính chất điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh rộng và hiệu quả.

Vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở hiện nay đã và đang trở thành vấn đề được các quốc gia trong khu vực và trên thế giới quan tâm, chú trọng. Đối với vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai

tại cấp chính quyền cơ sở nói nói riêng ở nước ta hiện nay đã và đang trở thành vấn đề nhận được nhiều quan tâm của các cơ quan NN có thẩm quyền và toàn xã hội. Nhận thức được tầm quan trọng của lĩnh vực này, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước cũng như điều chỉnh hiệu quả các quan hệ xã hội phát sinh thì pháp luật ngày càng được sửa đổi, bổ sung một cách hoàn thiện hơn, trong đó có nội dung về đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Ở nước ta hiện nay, tại Hiến pháp 2013 – luật cơ bản của nhà nước có giá trị pháp lý cao nhất là cơ sở pháp lý cơ bản cho văn bản luật và dưới luật triển khai chi tiết quy định về vấn đề này. Cùng với Hiến pháp, các văn bản luật cũng quy định theo hướng ngày càng hoàn thiện và phù hợp hơn về nội dung hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta, đáp ứng với yêu cầu chính trị, quá trình xây dựng kinh tế - xã hội ở nước ta trong tình hình mới.

Luật hòa giải cơ sở và Luật đất đai 2013 về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được quy định làm nền tảng cơ bản và tạo ra cơ chế xử lý tương đối hoàn thiện đối với những mâu thuẫn tranh chấp đất đai. Thông qua các quy định trên đã thể hiện rõ nét sự tiến bộ của Nhà nước ta trong việc quan tâm đến vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta hiện nay. Văn bản pháp lý này đã quy định nhiều nội dung phù hợp tạo điều kiện tối đa để cho việc hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Ngoài ra, Luật Hòa giải 2013, Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã và đang góp phần trong hoạt động hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở hiện nay.

Như vậy, có thể thấy pháp luật quy định khá thống nhất và xuyên suốt về vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Điều này tạo điều kiện để bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích của các chủ thể ở nước ta

hiện nay; thể hiện rõ nét sự quan tâm thường xuyên và ý nghĩa của Đảng và Nhà nước ta đối với vấn đề này ở nước ta. Đồng thời, cùng với hoạt động ban hành các văn bản hướng dẫn nêu trên đã giúp cho quá trình áp dụng những quy định của pháp luật về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta được thực hiện một cách hoàn thiện hơn. Phù hợp với xu thế phát triển trên thế giới hiện nay là vừa xây dựng và phát triển kinh tế xã hội nhưng đề cao vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nhằm phát triển một cách bền vững. Từ đó, hình thành nền tảng pháp lý cơ bản trong việc thực thi hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong tiến trình phát triển đất nước ta hiện nay và trong tương lai.

Hai là, yếu tố về cơ cấu tổ chức các cơ quan có thẩm quyền trong việc hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thực hiện pháp luật về vấn đề này. Việc kiện toàn bộ máy tổ chức từ Trung ương xuống địa phương, tổ chức mang tính chất hệ thống chính là điều kiện tiên quyết trong việc bắt buộc các chủ thể có hành vi vi phạm phải thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật quy định.

Ba là, yếu tố về năng lực cán bộ, công chức trong quá hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cũng góp phần quan trọng không thể tách rời trong hoạt động nói trên. Năng lực, trình độ của đội ngũ cán bộ, môi trường làm việc, trình độ năng lực của các cán bộ, công chức, cơ sở vật chất là những yếu tố căn bản cho việc hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Môi trường làm việc tốt của cơ quan, người tiến hành tố tụng trong hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự phát triển của cán bộ, công chức cũng như quyết định đến chất lượng, hiệu quả hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị trong lĩnh vực này nói riêng và thi hành pháp luật nói chung. Thực tế cho thấy không ít cơ quan, tổ chức, đơn vị có môi trường

làm việc, năng lực trình độ của các cán bộ, công chức không tốt dẫn đến những hậu quả có thể nhìn thấy được như: chất lượng, hiệu quả làm việc kém; mất đoàn kết; thậm chí cán bộ, công chức có trình độ, năng lực xin thôi việc hoặc chuyển công tác... Để xây dựng một môi trường làm việc tốt, mỗi cơ quan, tổ chức, đơn vị, nhất là đối với người phụ trách phải xác định đây là một nhiệm vụ cần được ưu tiên hàng đầu song song với việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của từng lĩnh vực nói chung và trong vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng. Việc bảo đảm điều kiện về cơ sở vật chất như phòng làm việc, bàn, ghế, điện thoại, máy vi tính... và các văn phòng phẩm khác phục vụ cho việc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn. Ngoài ra, các cơ quan nhà nước cần quan tâm đến chức năng là đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức đáp ứng với yêu cầu xây dựng và phát triển đất nước cũng như góp phần giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta hiện nay. Quá trình xây dựng môi trường làm việc cũng như nâng cao chất lượng trình độ cho các cán bộ, công chức làm công tác trong lĩnh vực này là một trong những nội dung, nhiệm vụ hàng đầu mà cơ quan, tổ chức hay đơn vị phải quan tâm thực hiện, đáp ứng với yêu cầu công việc, nhiệm vụ đã được đề ra.

Bốn là, yếu tố về kinh tế, vật chất đảm bảo cho hoạt động thi hành của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là điều kiện không thể thiếu ở nước ta trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước cũng như thực thi pháp luật. Cuối cùng, yếu tố về ý thức chấp hành pháp luật của các chủ thể trong quan hệ pháp luật hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là điều kiện nền tảng cho hoạt động chấp hành pháp luật trong thực tiễn. Chấp hành pháp luật tốt hay không đều xuất phát từ mỗi ý thức của cá nhân, tổ chức nói chung..Tuy nhiên, để hình thành ý thức của mỗi con người thì cần có một thời gian dài cũng như phương pháp cụ thể thông qua những hoạt động hướng đến việc xây dựng ý thức của các chủ thể về vấn đề bảo vệ môi trường trong

quá trình xây dựng và phát triển đất nước, đáp ứng với yêu cầu nhiệm vụ của tình hình mới.

Việc xác định các yếu tố có liên quan trong quá trình hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở có tác động qua lại, tương hỗ và phối hợp lẫn nhau. Do vậy, trong quá trình thực hiện thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các chủ thể có liên quan cần vận dụng và thực hiện một cách hợp lý nhằm đảm bảo để có kết quả cao trong thực tiễn thi hành.

1.3. Cơ sở pháp lý về giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

1.3.1. Quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Sự can thiệp của Nhà nước đối với chính sách về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thể hiện qua các chính sách quản lý vĩ mô, qua hệ thống văn bản pháp luật. Các chính sách quản lý vừa trực tiếp, vừa gián tiếp tác động tới việc triển khai chính sách hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Sự tác động trực tiếp thể hiện qua những chính sách trực tiếp liên quan tới hoạt động này. Đó là những quy định về nội dung quản lý, phương pháp, điều kiện, tiêu chuẩn... Sự tác động gián tiếp thể hiện ở chỗ các chính sách quản lý nhà nước có tạo ra môi trường thuận lợi hay khó khăn cho công tác kiểm soát thực thi chính sách về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Ở nước ta thì việc thực thi chính sách về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được quy định tại các văn bản pháp lý như sau:

- *Luật hòa giải ở cơ sở 2013*

- *Chính phủ (2014), Nghị định 15/2014/NĐ-CP ngày 27 tháng 2 năm 2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật hòa giải cơ sở, Hà Nội;*

Trong nội dung của Luật hòa giải cơ sở và văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định về phạm vi điều chỉnh, nguyên tắc, Hòa giải viên, tổ hòa giải và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong hoạt động hòa giải ở cơ sở. Với 33 điều thì Luật hòa giải cơ sở và 20 điều của Nghị định 15/2014/NĐ-CP ngày 27 tháng 2 năm 2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật hòa giải cơ sở đã tạo nền tảng quan trọng trong quá trình tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Hoạt động ban hành các văn bản hướng dẫn nêu trên đã giúp cho quá trình áp dụng những quy định của pháp luật về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta được thực hiện một cách hoàn thiện hơn. Trên cơ sở tuân thủ quy định của nước ta và áp dụng trực tiếp trong hoạt động trong lĩnh vực này, Việt Nam đã xây dựng và ban hành những quy định nhằm điều chỉnh vấn đề hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở phù hợp với hoàn cảnh thực tiễn ở nước ta. Hình thành nền tảng pháp lý cơ bản trong việc thực thi pháp luật hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở Việt Nam, góp phần không nhỏ nhằm ngăn chặn những tranh chấp phát sinh tại các địa phương ở nước ta hiện nay và trong tương lai.

1.3.2. Các văn bản hướng dẫn luật đất đai về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở

Vấn đề về thực hiện hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng hiện nay đã và đang được nhà nước ta quan tâm, chú trọng trong giai đoạn xây dựng và phát triển hiện nay. Những quy định trong pháp luật đất đai về hoạt động quản lý nhà nước đối với hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã đáp ứng, thậm chí vượt qua nhiều các tiêu chuẩn nhằm phục vụ cho quá trình xây dựng các đất nước trong giai đoạn hiện nay. Đối với vấn đề về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã và đang trở thành vấn đề nhận được nhiều quan tâm của các cơ quan NN có thẩm quyền

và toàn xã hội. Nhận thức được tầm quan trọng của lĩnh vực này, đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước cũng như điều chỉnh hiệu quả các quan hệ xã hội phát sinh thì pháp luật ngày càng được sửa đổi, bổ sung một cách hoàn thiện hơn, trong đó có nội dung về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Hiện nay, theo quy định tại điều 202 và 203 Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành là cơ sở, nền tảng pháp lý cơ bản cho văn bản luật và dưới luật triển khai chi tiết quy định về vấn đề này. Luật đất đai 2013 đã quy định tại điều 202 và 203 [20] đã tạo ra cơ chế trong hoạt động quản lý nhà nước đối với hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói chung. Văn bản pháp lý này đã quy định nhiều nội dung phù hợp tạo điều kiện tối đa cho công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động có hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong giai đoạn hiện nay.

Đồng thời, một số Nghị định hướng dẫn đã được những cơ quan có thẩm quyền ban hành nhằm hướng dẫn thi hành pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thông qua một số văn bản sau:

- Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Hà Nội;

- Chính phủ (2017), Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

Trên cơ sở tuân thủ quy định của sự vận động khách quan của đất nước trong tình hình mới, Việt Nam đã xây dựng và ban hành những quy định nhằm điều chỉnh vấn đề hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở phù hợp với hoàn cảnh thực tiễn ở nước ta. Hình thành nền tảng pháp lý cơ bản trong việc thực thi pháp luật về quản lý vấn đề đất đai ở Việt Nam, góp phần không nhỏ trong quá trình xây dựng và phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay. Như vậy, có thể thấy pháp luật quy định khá thống

nhất và xuyên suốt về vấn đề hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng và giải quyết tranh chấp đất đai nói chung. Điều này tạo điều kiện để công tác quản lý về đất đai đã thể hiện sự quan tâm thường xuyên và ý nghĩa của Đảng và Nhà nước ta đối với vấn đề này ở nước ta khi khẳng định vai trò quan trọng của đất đai khi xây dựng đất nước. Đồng thời, cùng với hoạt động ban hành các văn bản hướng dẫn nêu trên đã giúp cho quá trình áp dụng những quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động hòa giải cơ sở ở Việt Nam thực hiện một cách hoàn thiện hơn. Từ đó hình thành nền tảng pháp lý cơ bản trong việc thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong tiến trình phát triển đất nước trong quá trình hội nhập kinh tế - quốc tế hiện nay

Tiểu kết chương

Hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là một trong những lĩnh vực quan trọng đối với đất nước ta trong giai đoạn hiện nay. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội thì việc xây dựng và hoàn thiện chủ trương, chính sách về giải quyết tranh chấp đất đai ở nước ta hiện nay. Điều này đã và đang tạo nên những tác động mạnh mẽ trong việc thiết lập và hoàn chỉnh một hệ thống QLNN về đất đai đối với nước ta đáp ứng với yêu cầu của công cuộc xây dựng và phát triển đất nước trong tình hình mới. Việc xác định đặc điểm có liên quan đến hoạt động hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở sẽ hỗ trợ một phần lớn trong việc thiết lập các quy phạm pháp luật chặt chẽ nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về đất đai nhằm giải quyết các tranh chấp tại cấp chính quyền địa phương. Đây việc làm cần thiết cho nước ta khi các cá nhân, tổ chức trong việc giải quyết các tranh chấp trng lĩnh vực đất đai và, khẳng định tính tất yếu khách quan của các hoạt động QLNN về đất đai. Ngoài ra, với những quy định về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã góp phần bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ được pháp luật điều chỉnh. Cùng với thời gian thì những quy định về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã được thay đổi nhằm phù hợp hơn với sự phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta giai đoạn mới. Chương I của Luận văn đã phân tích một cách khái quát cơ sở lý luận về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta hiện nay, bao gồm: Khái niệm về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, các đặc điểm, vai trò và các công cụ của NN sử dụng để quản lý trong lĩnh vực này. Đồng thời, tác giả cũng triển khai nghiên cứu về nội dung quy định pháp luật về vấn đề này. Trên cơ sở lý luận về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở Chương I, tác giả vận dụng thực tiễn tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, đánh giá thực trạng công tác áp dụng các quy định trong hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, kết quả đạt được trong việc áp dụng và những hạn chế, khó khăn gặp phải trong quá trình thi hành, từ đó tìm ra nguyên nhân của những kết quả đạt được cũng như nguyên nhân của những hạn chế được trình bày trong Chương 2 của luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI CẤP CHÍNH QUYỀN CƠ SỞ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

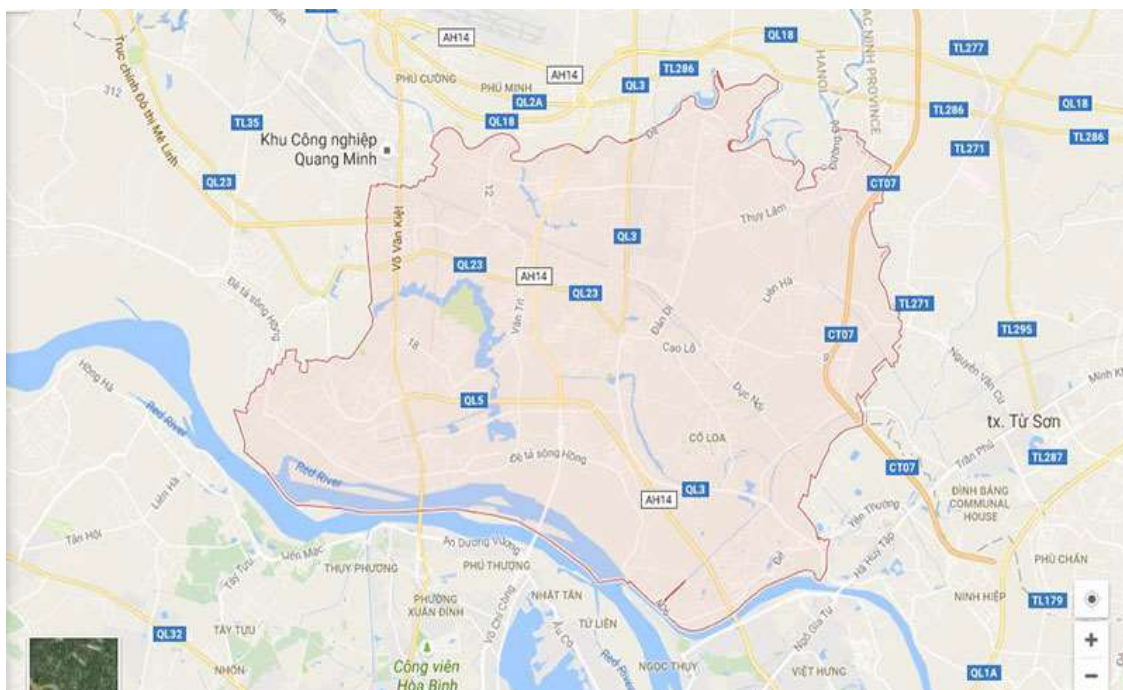
2.1. Tình hình tranh chấp đất đai tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Huyện Đông Anh là một huyện ngoại thành, ở vị trí cửa ngõ phía Bắc của Thủ đô Hà Nội, nằm trong vùng quy hoạch phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ và du lịch đã được Chính phủ và Thành phố phê duyệt, là đầu mối giao thông quan trọng nối Thủ Đô Hà Nội với các Tỉnh phía Bắc. ng diện tích đất tự nhiên: 18.230 ha; trong đó: Đất nông nghiệp 9.785 ha. Huyện có 23 xã, 1 thị trấn; 156 thôn, làng và 62 tổ dân phố; đến nay Huyện có 85 làng văn hoá, trong đó có 35 làng văn hoá cấp thành phố; dân số trên 331.000 người, trong đó: dân cư đô thị chiếm 11% [41] [42] [43] [44] [45]

- Có 33,3 km đường sông (sông Hồng, sông Đuống, sông Cà Lồ) và 20 km sông nội Huyện (sông Thiếp – Ngũ Huyện Khê)

- Có 33 km đường sắt, 4 ga thuộc các tuyến Hà Nội đi Lào Cai; Hà Nội - Thái Nguyên và có đường QL3, quốc lộ Thăng Long - Nội Bài, QL 23.

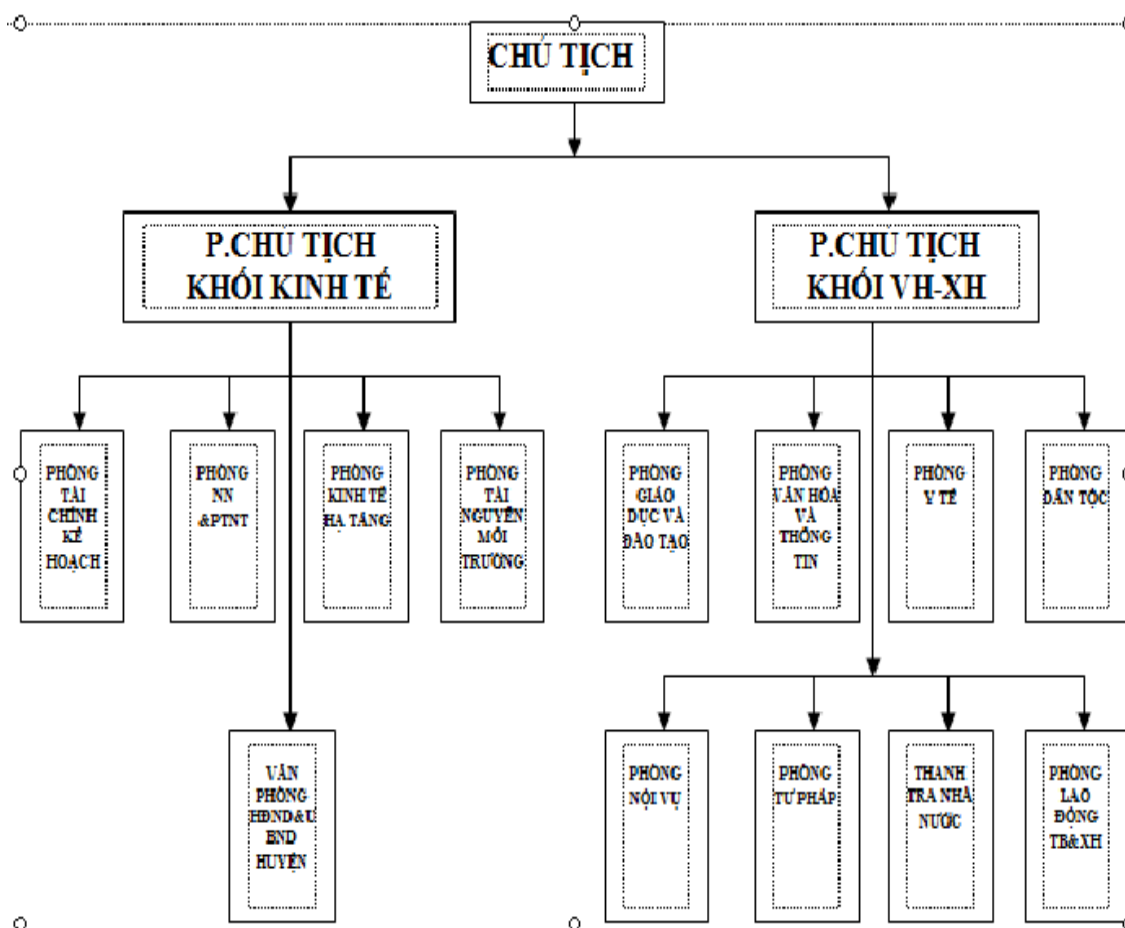
- Về Công nghiệp, huyện Đông Anh có các khu công nghiệp lớn là Đông Anh và Thăng Long. Ngoài ra, trên địa bàn Huyện còn có một số làng nghề truyền thống đang được đầu tư và phát triển mạnh tại các xã Liên Hà, Vân Hà, Dục Tú.... Theo số liệu thống kê toàn huyện có hơn 750 công ty TNHH, 458 công ty cổ phần, hơn 100 doanh nghiệp tư nhân và một số công ty nhà nước và hơn 10.000 hộ kinh doanh cá thể. Huyện Đông Anh có là đầu mối giao thông với của các tuyến giao thông huyết mạch nối với thành phố Hà Nội. Do đó, việc giao lưu với các vùng trong nước và các nước trong khu vực cũng như trên thế giới rất thuận lợi [48]. Bản đồ hành chính huyện Đông Anh, Hà Nội [48]:



Cùng với vị trí địa lý đó đã tạo điều kiện thuận lợi cho huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã có bước phát triển sản xuất hàng hoá và mở rộng giao lưu kinh tế - xã hội với các tỉnh trong cả nước và quốc tế. Những năm qua, được sự quan tâm, đầu tư của các cấp chính quyền từ T.Ư đến TP Hà Nội, một loạt dự án trọng điểm phát triển cơ sở hạ tầng đã được triển khai, góp phần thay đổi tổng thể diện mạo huyện Đông Anh. Có thể kể tới các công trình là tuyến đường Trường Sa - Hoàng Sa (QL5 kéo dài) với tổng chiều dài đi qua địa bàn huyện khoảng 13km. Lộ trình giao cắt với đường Võ Nguyên Giáp, đường Võ Văn Kiệt (đường Bắc Thăng Long - Nội Bài) góp phần quan trọng kết nối hạ tầng giao thông tại khu vực phía Bắc Thủ đô Hà Nội, tạo nên hệ thống giao thông đồng bộ cho trục đường Vành đai 2. Phương tiện đi từ các tỉnh Hải Phòng, Hải Dương có thể dễ dàng di chuyển đến Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài, hoặc đi các tỉnh phía Bắc. Tuyến đường Võ Nguyên Giáp với chiều dài 10,5 km kết nối Trung tâm TP với Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài có ý nghĩa đặc biệt đối với mục tiêu thúc đẩy phát triển đô thị trung tâm phía Bắc sông Hồng. Không chỉ dừng lại ở phạm vi Thủ đô, QL 3 mới (Cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên) với chiều dài 61 km được khánh thành năm

2014 đã góp phần giảm tải cho QL3 (cũ). Tuyến đường mở ra cơ hội để Hà Nội thiết lập và tăng cường giao lưu, phát triển kinh tế với các tỉnh, TP vùng núi phía Bắc [48]

Về tổ chức UBND huyện Đông Anh được tổ chức theo sơ đồ sau [48]:



Hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông được coi là điểm nhấn của huyện Đông Anh đã cụ thể hóa Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện lần thứ 28 nhiệm kỳ 2016 - 2020 bằng Chương trình số 06-Ctr/HU về “Nâng cao hiệu quả công tác quản lý quy hoạch, quản lý khai thác tiềm năng đất đai, bảo vệ môi trường và giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện giai đoạn 2016 - 2020” [48]. Định hướng những năm tới, huyện tiếp tục đẩy mạnh công tác lập, rà soát điều chỉnh, quản lý quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch để việc đầu tư xây dựng cũng như phát triển các ngành kinh tế phù hợp với quy hoạch phát triển chung của huyện. Tăng cường quản lý và khai thác tốt nhất các quy hoạch đã

được phê duyệt, kết hợp với chủ động kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư có năng lực nhằm đẩy mạnh quá trình phát triển đô thị bảo đảm phát triển bền vững theo hướng “xanh - văn hiến - văn minh - hiện đại”. Đẩy mạnh khai thác, sử dụng có hiệu quả tiềm năng các loại đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo vệ môi trường. Cùng với đó, tập trung đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, coi đây là khâu đột phá để đáp ứng tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị...[48]

Có nhiều điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội, nhưng trong những năm gần đây, huyện Đông Anh cũng đang phải đối mặt với nhiều thách thức khác, trong đó có diễn biến phức tạp về quá trình đô thị hóa. Việc gia tăng về số vụ có liên quan đến TC đất đai cơ bản đã ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự tại địa phương.

Thực tế về các tranh chấp đất đai theo thống kê trên địa bàn huyện Đông Anh theo thống kê của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh thể hiện qua bảng số liệu và biểu đồ sau:

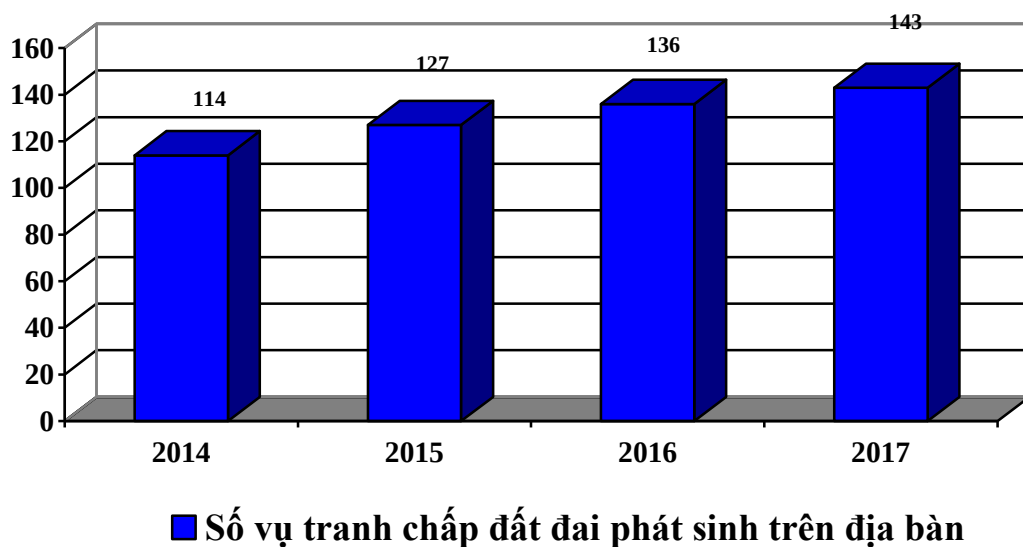
BẢNG 2.1: BẢNG SỐ LIỆU TÌNH HÌNH TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2014 - 2017

STT	2014	2015	2016	2017
Số vụ tranh chấp đất đai phát sinh trên địa bàn	114	127	136	143

(Nguồn: Báo cáo tổng kết của phòng Tài nguyên Môi trường huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giai đoạn từ 2014 -2017)[41] [42] [43] [44] [45]

Được thể hiện bằng biểu đồ sau:

**BIỂU ĐỒ 2.1.: TÌNH HÌNH TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI XẢY RA
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI
ĐOẠN 2014 -2017**



Theo bảng số liệu và biểu đồ nêu trên phần nào đã phản ánh tính chất phức tạp trong những vụ việc về giải quyết tranh chấp đất đai diễn ra trên địa bàn huyện Đông Anh. Tuy nhiên, trong giai đoạn vừa qua thi thông qua việc thực hiện nghiêm túc quy định về Luật Đất đai cũng như Luật tổ chức Hòa giải cơ sở đã và đang đáp ứng yêu cầu tổng hoạt động nhằm tạo điều kiện xử lý triệt để những tranh chấp phát sinh cũng như đảm bảo cho tình hình an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội ở trên địa bàn được đảm bảo, giảm nguy cơ xấu, đồng thời, làm tăng uy tín và lòng tin của nhân dân vào hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đặc biệt là hoạt động tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại các UBND các cấp. Đồng thời, thông qua quá trình về QLNN về vấn đề này đã đảm bảo cho công tác quản lý về vấn đề này của các cơ quan NN có thẩm quyền trên thực tế đạt hiệu quả cao.

2.2. Tình hình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

2.2.1. Tình hình về tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh

Hoạt động của UBND các cấp và các tổ hòa giải trong công tác hòa giải trong tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong giai đoạn vừa qua. Trong quá trình tiến hành hoạt động hòa giải trong tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh thì các cơ quan hành chính nhà nước cũng như các tổ hòa giải đã quán triệt, thực hiện nghiêm túc Chỉ thị 15-CT/TW ngày 7/7/2007 của Bộ Chính trị và tinh thần Nghị quyết số 08-NQ/TW, Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị về cải cách tư pháp; Chỉ thị của Huyện ủy về tăng cường QLNN trong giải quyết TCĐĐ; đảm bảo đúng nguyên tắc trong quá trình tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở theo đúng quy định của pháp luật. Các tổ hòa giải tại các địa phương trên địa phương trên địa bàn huyện Đông Anh. Ngoài ra, đã chủ động phối hợp với cơ quan tiến hành tố tụng để giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo đúng quy định của pháp luật về vấn đề này. Đối với những vụ việc tranh chấp đất đai có tính chất phức tạp thì trong hoạt động hòa giải đã cử Hòa giải viên có kinh nghiệm tham gia phối hợp ngay từ trong quá trình tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai để nắm chắc các tình tiết khách quan của vụ án, đảm bảo cho việc hòa giải đúng pháp luật [48].

Theo báo cáo tổng kết của UBND huyện Đông Anh thì công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở diễn vô cùng phức tạp. Do đó, đã phối hợp với các cơ quan tư pháp có liên quan tiến hành các hoạt động nhằm thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình trong quá trình tiến hành hòa giải nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng. Công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở giữ vai trò quan trọng trong hoạt

động giải quyết các vụ án dân sự diễn ra trên địa bàn huyện trong giai đoạn hiện nay. Theo thống kê của UBND huyện Đông Anh thì trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã tiến hành hoạt động này đã có một kết quả quan trọng được thể hiện bằng bảng số liệu như sau:

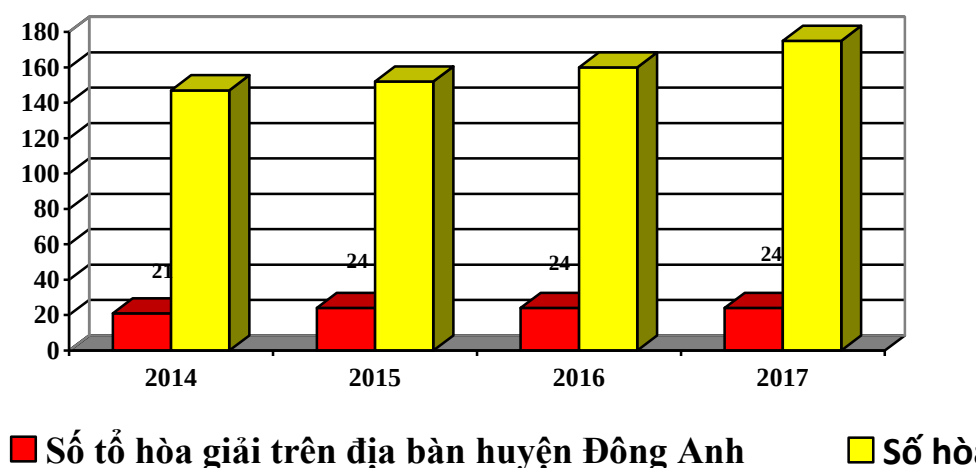
**BẢNG 2.2: BẢNG SỐ LIỆU VỀ TỔ HÒA GIẢI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
ĐÔNG ANH GIAI ĐOẠN 2014 – 2017 [41] [42] [43] [44] [45]**

STT	2014	2015	2016	2017
Số tổ hòa giải trên địa bàn huyện Đông Anh	21	24	24	24
Số hòa giải viên	147	152	160	175

(Nguồn: Báo cáo tổng kết của phòng TNMT huyện Đông Anh từ 2014 -2017)

Được thể hiện bằng biểu đồ sau:

**BIỂU ĐỒ 2.2: TÌNH HÌNH TỔ HÒA GIẢI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
ĐÔNG ANH GIAI ĐOẠN 2014 – 2017**



**BẢNG 2.3: BẢNG SỐ LIỆU VỀ TỔ HÒA GIẢI TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐÔNG ANH TIẾN HÀNH HÒA GIẢI CÁC VỤ TCĐĐ
GIAI ĐOẠN 2014 -2017**

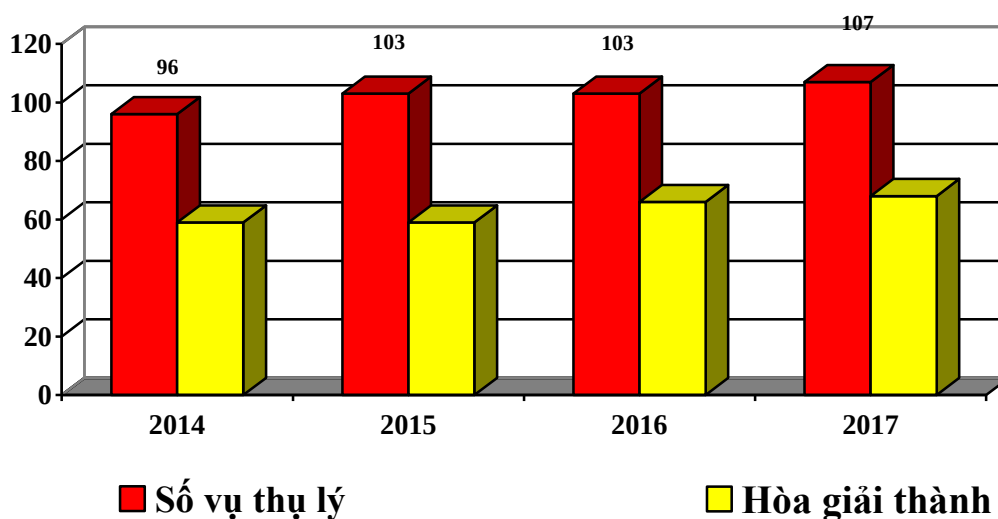
STT	2014	2015	2016	2017
Số vụ thụ lý	96	103	103	107
Hòa giải thành	59	59	66	68

(Nguồn: Báo cáo tổng kết của phòng TNMT huyện Đông Anh từ 2014 -2017)

[41] [42] [43] [44] [45]

Được thể hiện bằng biểu đồ sau:

**BIỂU ĐỒ 2.3: BIỂU ĐỒ TỔ HÒA GIẢI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH
TIẾN HÀNH HÒA GIẢI CÁC VỤ TCĐĐ GIAI ĐOẠN 2014 -2017**



Qua bảng số liệu thống kê và biểu đồ nhận thấy số tổ hòa giải viên và số liệu về hòa giải viên trên địa bàn huyện Đông Anh giai đoạn 2014 – 2017 có sự thay đổi: số lượng tổ hòa giải và số liệu về hòa giải viên tăng qua các năm. Ngoài ra, đa phần các vụ HGTCĐĐ đều được thực hiện thông qua hoạt

động hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở. Điều này khẳng định sự quan tâm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai thông qua biện pháp hòa giải tại chính quyền cơ sở là các tổ hòa giải tại các tổ dân phố nói chung.

2.2.2. Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hình thức hòa giải do UBND cấp xã tổ chức thực hiện

Về chủ trương, đường lối của chính quyền của UBND huyện Đông Anh trong công tác về hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Khẳng định vai trò quan trọng của công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh nói riêng và tại thành phố Hà Nội nói chung trên cơ sở tuân thủ và đưa vào thi hành các văn bản pháp luật về công tác quản lý nhà nước về HGTC đất đai tại các xã cũng như các quy định của pháp luật về vấn đề này. Để cụ thể hoá cho công tác này trên địa bàn của Huyện đạt hiệu quả thì việc ban hành các chủ trương đường lối về vấn đề này có thể kể đến một số văn bản như sau:

Ủy ban nhân dân huyện tham mưu Huyện ủy thành phố ban hành Chỉ thị số về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn huyện Đông Anh về Chỉ thị về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng trong công tác quản lý đất đai, thực hiện nghiêm chỉ thị số 35-CT/TW của Bộ Chính trị, Chỉ thị 15-CT/TU của Thành ủy Hà Nội và Chỉ thị 16-CT/HU của Huyện ủy. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân huyện đã phong trào nhằm tăng cường công tác QLNN về đất đai. Thực hiện nghiêm túc kế hoạch số 114 ngày 11 tháng 4 năm 2017 về thực hiện chương trình công tác trọng tâm của BCH Đảng bộ huyện Đông Anh về “Nâng cao hiệu quả công tác nắm tình hình, phòng ngừa, phát hiện sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai, góp phần đảm bảo an ninh nông thôn trên địa bàn huyện”. Qua đó, xác định công tác trọng tâm và tiến hành phân công nhiệm vụ một các cụ thể cho từng đơn vị có liên quan nhằm tạo tiền đề quan trọng trong hoạt động hòa giải trong tranh chấp đất đai trên địa bàn

Huyện. Từ đó, tiến hành phân công và quán triệt cho các UBND cấp xã đảm bảo cho hoạt động này có thể thực hiện đạt hiệu quả trên thực tiễn trong giai đoạn vừa qua. Đặc biệt, để cho công tác HGCS đạt hiệu quả cao thì Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện, UBND các xã, phường trên địa bàn đã có sự phối hợp, chỉ đạo tổ chức thanh tra chuyên ngành việc chấp hành các quy định của pháp luật về hòa giải trong tranh chấp đất đai, tiến hành sơ kết cũng như xem xét rút kinh nghiệm về hoạt động hòa giải trong tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện trong giai đoạn vừa qua.

Trong giai đoạn vừa qua thì số vụ UBND các xã trên địa bàn huyện Đông Anh đã tiến hành được các hoạt động về hòa giải theo bảng số liệu dưới đây:

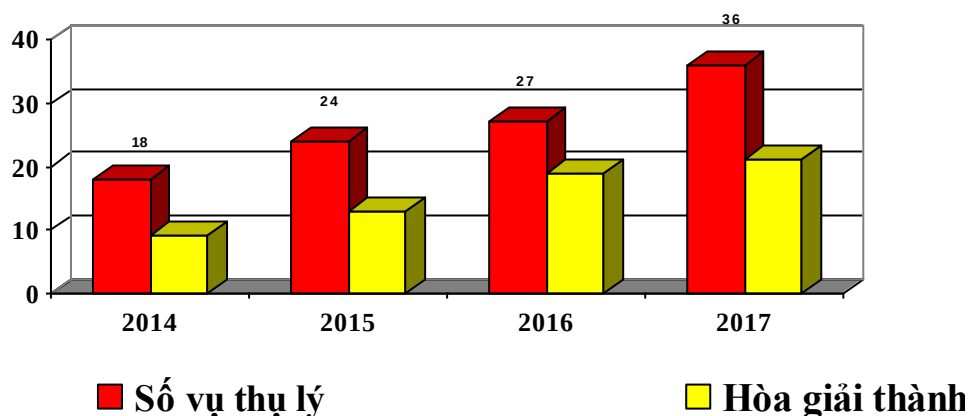
BẢNG 2.4: SỐ LIỆU TÌNH HÌNH UBND XÃ TỔ CHỨC HÒA GIẢI TCĐĐ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH GIAI ĐOẠN 2014 – 2017

STT	2014	2015	2016	2017
Số vụ thụ lý	18	24	27	36
Hòa giải thành	09	13	19	21

(Nguồn: Báo cáo tổng kết của phòng TNMT huyện Đông Anh từ 2014 -2017)

[41] [42] [43] [44] [45]

BIỂU ĐỒ 2.4: BIỂU ĐỒ TÌNH HÌNH UBND XÃ TỔ CHỨC HÒA GIẢI TCĐĐ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH GIAI ĐOẠN 2014 -2017



Dựa vào bảng số liệu và biểu đồ trên ta nhận thấy hòa giải tranh chấp đất đai do UBND cấp xã tiến hành có vai trò quan trọng. Tuy nhiên thì việc giải

quyết tranh chấp đất đai được UBND cấp xã giải quyết chỉ chiếm tỷ lệ 1/3 trong hoạt động giải quyết tranh chấp tại cấp chính quyền cơ sở. Qua đó, càng cho thấy và khẳng định vai trò quan trọng của tổ hòa giải tại địa phương thông qua hoạt động thực tiễn trong giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động hòa giải.

2.3. Đánh giá thực trạng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

2.3.1. Những kết quả đạt được và nguyên nhân

** Quán triệt và thực hiện nghiêm túc các văn bản pháp luật cũng như xây dựng và hoàn thiện quy chế công tác ngành, đóng góp quan trọng trong việc thực hiện hoạt động về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua phương thức hòa giải tại cấp chính quyền cơ sở trong những năm qua.*

Những văn bản điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thông qua phương thức hòa giải là vô cùng phức tạp trước sự phát triển, hội nhập của thành phố trong giai đoạn qua. Do đó, nhận thức được những khó khăn nêu trên thì lãnh đạo UBND huyện Đông Anh và các cơ quan chính quyền địa phương trên địa bàn huyện Đông Anh đã ban hành các văn bản về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở được xem là kim chỉ nam cho các hoạt động hòa giải các tranh chấp này trong thực tiễn quản lý NN về Đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh. Bên cạnh đó, từ thực tiễn công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã tích cực đóng góp nhằm xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật hình sự dựa trên nền tảng là quy định của Hiến pháp, Luật đất đai, Luật hòa giải cơ sở. Đây thực sự là sự cố gắng lớn lao của các ngành, các cấp trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn trong những năm trở lại đây.

** Đối với quá trình quản lý và thực thi pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh. Cùng*

với sự ra đời và áp dụng vào thực tiễn pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở có nhiệm vụ quản lý và báo cáo tình hình lên ngành tòa án cấp trên. Các cấp chính quyền địa phương của huyện Đông Anh đã hoàn thiện hệ thống công nghệ thông tin, tiếp tục cập nhật hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở vào hệ thống cổng thông tin quản lý các cơ quan hành chính nhà nước nói chung. Đây là việc làm hết sức quan trọng góp phần thực hiện chức năng quản lý của các cơ quan cấp trên đối với tình hình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh nói chung. Đồng thời, nhằm kết nối các thông tin của cơ quan NN với cá nhân, tổ chức để có sự thông tin hai chiều thì UBND huyện Đông Anh và các thị trấn và xã trên địa bàn huyện đã xây dựng hệ thống cổng thông tin điện tử, trong đó đã có mục rõ ràng về các quyết định về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

* *Đối với hoạt động* hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở giai đoạn từ 2014 đến năm 2017 đã và đang trở thành một trong những phương châm hoạt động của UBND huyện Đông Anh trong thời gian qua. Điều này được thể hiện bằng bảng số liệu sau:

BẢNG 2.5: BẢNG HOẠT ĐỘNG THỤ LÝ VÀ GIẢI QUYẾT CÁC VỤ VIỆC TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2014 -2017

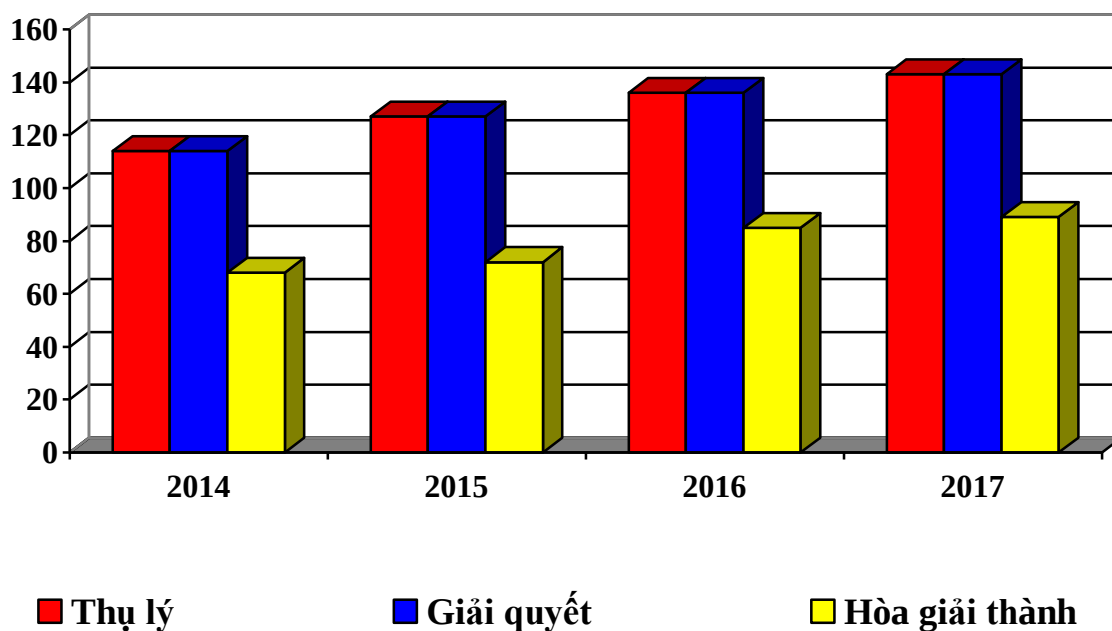
Năm	2014	2015	2016	2017
Thụ lý	114	127	136	143
Giải quyết	114	127	136	143
Hòa giải thành	68	72	85	89

(nguồn: Báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh [41]

[42] [43] [44] [45]

Số liệu trên được thể hiện bằng biểu đồ như sau:

BIỂU ĐỒ 2.5: BIỂU ĐỒ THỂ HIỆN HOẠT ĐỘNG THỤ LÝ VÀ GIẢI QUYẾT CÁC VỤ VIỆC TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2014 -2017



Theo báo cáo mới nhất thì năm 2017 UBND hai cấp đã hòa giải thành 89 vụ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là bước tiến quan trọng trong công tác giải quyết các vụ tranh chấp đất đai diễn ra trên địa bàn. Qua biểu đồ và số liệu ta nhận thấy số lượng vụ tranh chấp đất đai có sự biến động không giống nhau qua từng giai đoạn. Thông qua việc thực hiện chức năng giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại UBND hai cấp trên địa bàn huyện Đông Anh đã và đang tạo tiền đề quan trọng đảm bảo lợi ích cho các chủ thể có liên quan trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại địa phương thời gian qua [38].

Có thể nêu vụ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở như sau:

Vụ hòa giải vụ việc đập tường rào, xây nhà trên đất của hàng xóm:

Anh Phạm Tiến Dậu, trú tại Đội 1, ngõ 2, thôn Tăng My, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh phản ánh vụ việc anh Nguyễn Thế Mạnh, trú tại Cầu Lớn, xã Nam Hồng cho người đập phá tường rào, hủy hoại tài sản, lấn chiếm đất đai của gia đình để xây nhà trái phép trên đất hàng xóm. Nhận được thông tin thì sau khi nhận được đơn của anh Phạm Tiến Dậu, UBND xã đã cử cán bộ xuống kiểm tra hiện trạng, đo đạc và lập biên bản hiện trường. UBND xã thành lập tổ công tác hòa giải xuống làm việc kiểm tra hiện trạng của hai hộ gia đình liền kề, căn cứ để giải quyết hài hòa. Mục đích của chính quyền xã là đo đạc lại tổng thể diện tích đất của cả ba hộ gia đình (đất của anh Mạnh và 2 hộ liền kề) vì trước kia đây là khu đất của cùng một chủ, trải qua rất nhiều lần chuyển nhượng mới chia ra làm ba thửa đất như hiện tại. Cùng với đó, xã dựa trên những căn cứ của các văn bản của các cơ quan nhà nước cấp huyện cung cấp để xác định lại diện tích một cách chính xác nhất.

Về việc yêu cầu gia đình anh Mạnh tạm dừng việc thi công, UBND xã đã cho mời anh Mạnh đến để làm việc về vấn đề này. Khi xảy ra việc tranh chấp giữa 2 gia đình UBND xã đã có lập biên bản và yêu cầu anh Mạnh dừng nhưng anh Mạnh không chấp hành. Nhưng do xã chưa đo đạc được chính xác nên cũng chưa thể khẳng định lỗi sai là của ai. Do vậy cũng chưa thể sử dụng biện pháp cưỡng chế. Nếu khi xác định rõ mức độ sai phạm, xã sẽ kiến nghị cơ quan chức năng huyện xử lý theo đúng quy định pháp luật. Quá trình tiến hành việc mua bán giữa 2 hộ gia đình của thửa đất anh Mạnh đang xây dựng lãnh đạo thôn không hề được biết, nhưng trước khi gia đình anh Mạnh xây nhà; Phó chủ tịch xã, cán bộ địa chính, thanh tra xây dựng và tôi được mời đến buổi làm việc thống nhất ranh giới giữa 2 hộ gia đình. Đã thống nhất khi nào gia đình anh Mạnh làm nhà chỉ cần mời trưởng thôn đến cầm dây cước từ ngoài kéo thẳng vào trong theo bức tường, công trình vệ sinh của nhà anh Nhiệm (anh vợ anh Dậu) đồng ý cho anh Mạnh phá đi để anh Mạnh kéo dây thông vào trong. Biên bản kiểm tra hiện trạng đất đai phục vụ giải quyết hòa

giải tranh chấp đất đai. Đến khi gia đình anh Mạnh mức đất để xây móng, khi hàng xóm gọi điện thoại cho anh Nhiệm để thông báo việc thợ nhà anh Mạnh làm đổ hay cố ý phá thì anh Nhiệm có gọi trưởng thôn và anh Dương - Phó chủ tịch xã đến nhưng do anh Dương đến muộn nên tôi có tham gia với anh Nhiệm rằng: “Có thể do trong quá trình máy xúc mức đất vô tình làm đổ, anh Mạnh sẽ lên xin lỗi và khắc phục hậu quả sau”. Nhưng khi mời anh Mạnh lên thì phải rất lâu sau đó anh Mạnh mới xuất hiện và cho rằng đất của Mạnh ở đâu thì anh ta cứ làm, không phải chịu trách nhiệm. Mặc dù cơ quan chức năng đã đình chỉ xây dựng để giải quyết vụ việc nhưng công trình nhà bị "tổ" xây dựng trên đất hàng xóm vẫn tiếp tục thi công, bất chấp pháp luật. Xã đã 2 lần mời 2 gia đình lên để hòa giải (vào ngày 16 và 18/5/2018) nhưng không thành. Vì hai gia đình đều đã có cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên xã hướng dẫn các bên khởi kiện ra Tòa án để giải quyết theo quy định.

Thông qua vụ tranh chấp trên đã khẳng định vai trò của cấp chính quyền địa phương trong hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Đồng thời, khẳng định sự quan tâm của các cơ quan nhà nước trong hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đảm bảo tình hình hoạt động về an ninh chính trị trên địa bàn. Đặc biệt đối với vấn đề giải quyết các vụ tranh chấp đất đai trên địa bàn thì UBND hai cấp trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã thực hiện các quy định một cách nghiêm túc, trong đó tiến hành hòa giải theo đúng các quy định về pháp luật Luật đất đai, Luật hòa giải cơ sở đối với các chủ thể, giải thích và tuyên truyền pháp luật về Đất đai để tránh việc xâm phạm đến quyền lợi của các bên trong quan hệ pháp luật về đất đai vừa qua.

** Nguyên nhân thành công*

** Quan điểm của Đảng, Nhà nước, của cấp ủy Đảng thành phố và huyện về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở là cơ sở đầu tiên cho những thành tựu trong lĩnh vực này. Những quan điểm của Đảng, của*

Nhà nước, của cấp ủy Đảng thành phố và huyện về vấn đề này là những kim chỉ nam quan trọng trong công tác thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai tại các THG và tại UBND các xã trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Là nền tảng cơ sở quan trọng cho hoạt động thực hiện trên thực tế nói chung. Cùng với sự nhận thấy vai trò quan trọng của vấn đề HGTC đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thì UBND huyện Đông Anh đã chỉ đạo UBND các xã, các thôn đã vận dụng có hiệu quả trong việc xây dựng nên đường lối cụ thể nhằm đạt hiệu quả cao trong quá trình thực hiện trong thực tiễn nói chung. Do đó, thành tựu trong quá trình thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chính là có sự chỉ đạo, định hướng đúng đắn của các cơ quan, ban ngành trên địa bàn thành phố.

** Sự quan tâm của Thành ủy và cấp ủy các cấp*

Bên cạnh những yếu tố để UBND huyện Đông Anh nói chung và các xã nói riêng đạt được những kết quả trong việc hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói chung thì sự quan tâm của Thành ủy và cấp ủy các cấp cũng là sự động viên, là yếu tố quan trọng góp phần vào kết quả như trên.

Với sự lãnh đạo, chỉ đạo của thành ủy và cấp ủy các cấp những năm qua các địa phương đã có sự đổi mới nhằm áp dụng có hiệu quả để thực hiện trên thực tế quy định về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở Bên cạnh đó, các cán bộ, công chức, HGV cũng luôn tích cực nghiên cứu các văn bản hướng dẫn thi hành. Khắc phục những khó khăn từ bên trong và bên ngoài trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Thành ủy và cấp ủy các cấp thì đạt được những kết quả cao trong công tác trong lĩnh vực này. Ngoài ra, việc đánh giá cao vai trò lãnh đạo, chỉ đạo của cấp ủy đã thẳng thắn chỉ ra những hạn chế, tồn tại trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở sẽ góp phần trong việc định hướng đi cho quá trình thực hiện các quy định về lĩnh vực này đạt hiệu quả cao

** Sự nỗ lực của cán bộ lãnh đạo, nhân viên, đội ngũ công chức, hòa giải viên, tổ viên tổ hòa giải trong công tác hòa giải về tranh chấp đất đai*

Phải nhìn nhận một cách khách quan rằng đội ngũ cán bộ quản lý, công chức, HGV, TV tổ hòa giải có phẩm chất chính trị và năng lực chuyên môn đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh. Có tinh thần mạnh dạn đổi mới, xây dựng được các kế hoạch tổ chức hòa giải nhằm giải quyết các mâu thuẫn phát sinh trong lĩnh vực đất đai đảm bảo yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên thực tế phát sinh tại địa phương.

2.3.2. Những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh còn gặp một số hạn chế và khó khăn về góc độ pháp lý cũng như thực tiễn áp dụng. Cụ thể như:

Một là, xuất phát từ quy định về quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nói riêng và cả nước còn nhiều bất cập, chưa thống nhất (cấp giấy chứng nhận QSDĐ xảy ra hiện tượng chồng lấn, không thống nhất, đất của người này cấp cho người khác, cho mượn hoặc đổi đất, khi cấp giấy CNQSDĐ không xác định nguồn gốc cấp đất cho người quản lý, sử dụng). Thực tiễn giải quyết tranh chấp về đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh đã cho thấy lỗ hổng của công tác QLNN về đất đai chưa đảm bảo. Vẫn còn sơ sài và thiếu sót, đặc biệt là hoạt động về đăng ký đất đai, biến động đất đai, hoạt động về thống nhất các sổ sách, giấy tờ đúng quy định. Không có sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc đo đạc chưa chính xác. Từ đó, đã cho thấy vấn đề QLNN về đất đai trên địa bàn của huyện Đông Anh nói riêng và cả nước nói chung chưa được chú trọng, chưa làm triệt để

nên đã xảy ra nhiều sai sót trong quá trình QLNN về đất đai, từ đó, gây ra khó khăn trong quá trình giải quyết tranh chấp về đất đai nói chung.

Quy định của pháp luật Việt Nam về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở còn bộc lộ nhiều thiếu sót hạn chế. Việc tiến hành hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh vấp phải khó khăn trong công tác quản lý điều hành. Từ đó, xảy ra những sai phạm trong quá trình giải quyết tranh chấp về đất đai trên địa bàn. Cụ thể:

Vụ việc ông Tô Văn Thiện, (người được ủy quyền từ ông Tô Văn Đích, ông Thiện là con trai của ông Tô Văn Đích), trú tại thôn Sơn Du, xã Nguyên Khê (Đông Anh, Hà Nội) phản ánh về việc chính quyền sở tại có sự “mập mờ” trong việc giải quyết tranh chấp đất giữa gia đình ông Đích và gia đình bà Tô Thị Vĩnh, gây thiệt hại về kinh tế và đời sống của gia đình. Theo đơn thư, vào tháng 10/2015, bà Tô Thị Vĩnh (trú tại thôn Sơn Du, Nguyên Khê, Đông Anh, HN) có đơn kiện đòi quyền sử dụng mảnh đất của ông Tô Văn Đích có diện tích 442 m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 8 trên địa giới hành chính do xã Nguyên Khê quản lý. Trước sự việc trên, căn cứ vào hồ sơ, tài liệu liên quan, UBND huyện Đông Anh đã ra Quyết định số 7175/QĐ-UBND ngày 17/12/2010, công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Tô Văn Đích. Tuy nhiên, sau đó TP. Hà Nội lại có Quyết định số 5712/QĐ-UBND ngày 07/12/2011, yêu cầu phía UBND huyện Đông Anh hủy QĐ số 7175 ngày 17/12/2010 nêu trên. Đồng thời, yêu cầu tiến hành xác minh, giải quyết lại việc tranh chấp giữa ông Đích và bà Vĩnh.

Từ đó tới nay, sự việc vẫn chưa được giải quyết, việc tranh chấp kéo dài năm này qua năm khác, dẫn tới việc xây dựng nhà ở tại mảnh đất trên của gia đình ông Thiện bị dừng lại, gia đình ông phải đi ở nhờ. Trong khi gia đình ông Tô Văn Đích có truyền thống cách mạng lâu đời. Cụ Vương Thị Phị (mẹ ông Đích) được công nhận là Mẹ Việt Nam anh hùng, bản thân ông Đích, ông

Thiện đều là những cựu chiến binh trong cuộc chiến tranh bảo vệ Tổ quốc, giành độc lập dân tộc. Để chứng minh, ông Đích đã cung cấp cho PV hàng loạt văn bản, giấy tờ xác nhận nguồn gốc đất của các cụ cao niên, các trưởng thôn, cán bộ thôn các thời kỳ trước cũng như các biên lai thu thuế sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003. Sau khi có Quyết Định 5712/QĐ-UBND ngày 7/12/2011 của TP. Hà Nội, phía UBND huyện Đông Anh giao phòng TNMT huyện phối hợp cùng UBND xã Nguyên Khê xác minh, giải quyết lại việc tranh chấp đất nhằm giải quyết sớm sự việc, tránh việc đơn thư kéo dài. Theo đó, phòng TNMT đã ra Công văn số 326/TNMT ngày 02/6/2015, đề nghị xác minh, cung cấp các hồ sơ giấy tờ liên quan phục vụ công tác giải quyết tranh chấp đất giữa ông Tô Văn Đích và bà Tô Thị Vĩnh. Nội dung công văn nêu rõ: UBND xã Nguyên Khê thành lập hội đồng hòa giải, thông báo kết quả xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng diện tích đất đang tranh chấp trên và báo cáo về UBND huyện Đông Anh trước ngày 15/06/2015. Tuy nhiên, từ đó tới nay, chính quyền sở tại chưa có bất kỳ một hành động nào liên quan để xác minh lại nguồn gốc đất, giải quyết việc tranh chấp đất nêu trên. Đại diện UBND xã Nguyên Khê, ông Vũ Văn Phương – Bí Thư xã cho hay: “Bà Tô Thị Vĩnh là người chuyên đi kiện, cứ có đơn thư của bà Vĩnh thì rất phức tạp...”. Theo Cán bộ địa chính xã : “Giữa ông Đích và bà Vĩnh là họ hàng, vụ tranh chấp đã kéo dài nhiều năm nay, sự việc đã có nhiều văn bản của huyện Đông Anh, của TP. Hà Nội chỉ đạo giải quyết”. Cán bộ địa chính cũng cho biết thêm: Công văn số 326 của phòng TNMT huyện, khi anh Thiện (con trai ông Đích) đưa lên tôi mới biết, để tôi kiểm tra lại bên bộ phận văn thư xem có nhận được công văn đó không ...” (!?). Bên cạnh đó, khi được hỏi về biên bản buổi hội nghị hòa giải ngày 22/08/2012, ông Quân cho biết: “không có buổi hòa giải hôm đó”. Nhưng khi PV đưa ra giấy mời đích danh ông Đích và ông Thiện lên trụ sở UBND xã để họp hòa giải tranh chấp đất thì ông Quân bắt đầu đi tìm. Sau một hồi, câu trả lời cuối cùng là: “Không có biên bản buổi họp

hòa giải hôm đó”. Trước những sự việc trên, dư luận đặt khá nhiều câu hỏi về vụ việc. Liệu rằng, câu trả lời của vị địa chính xã có hợp tình hợp lý hay không ? Ở đây, phải chăng, đang có sự “mập mờ”, “phớt lờ” chỉ đạo của cấp trên, khi mà toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan tới việc tranh chấp này ông Quân đều giữ một bản, nhưng riêng công văn của phòng TNMT huyện được gửi gần 6 tháng trước thì chính quyền sở tại không biết đã nhận được chưa?

Ngoài ra, hệ thống văn bản bản quy phạm pháp luật mặc dù đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn thiếu và chưa đồng bộ, chưa rõ ràng từ đó gây nên tình trạng ảnh hưởng đến hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn.

Hai là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân trong hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chưa phát huy tối đa. Đầu tiên là các cơ quan có liên quan trong quản lý đất đai, quản lý biến động bất động sản mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng kinh nghiệm còn hạn chế, chưa phát huy tối đa chức năng, nhiệm vụ đã được pháp luật quy định. Bên cạnh đó, đối với các tổ chức, cơ quan NN có thẩm quyền đã được quy định vai trò, chức năng và ghi nhận tại Hiến pháp, cụ thể hóa trong Luật đất đai, Luật hòa giải cơ sở, các văn bản hướng dẫn có liên quan đã quy định sẵn song trên thực tế việc nhận thức và thực hiện vấn đề này chưa thật sự đạt hiệu quả cao. Ngoài ra một số tổ chức, cá nhân trên địa bàn huyện Đông Anh nói riêng chưa có ý thức, chưa chấp hành nghiêm pháp luật về kinh doanh bất động sản nên việc xảy ra tình trạng các cá nhân, tổ chức vì lợi ích của bản thân mà thực hiện những hành vi từ nhỏ đến lớn gây hậu quả đến quyền và lợi ích các chủ thể có liên quan là điều hoàn toàn dễ hiểu— đây là thực trạng mà chúng ta cần nhìn nhận một cách nghiêm túc và là vấn đề cần giải quyết trong quá trình thi hành pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh trong những năm tới.

Ba là, về vấn đề nghiên cứu hồ sơ trong giai đoạn tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh chưa được tiến hành đầy đủ: Đối với vấn đề này thì việc tiến hành nghiên cứu hồ sơ vụ án tranh chấp đất đai của các bên có liên quan mặc dù đã được tiến hành phân công nhưng trên thực tế chưa thật sự đạt hiệu quả cao. Hiện nay, khi đề cập đến các vụ án hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh thì nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do một số những người hòa giải viên còn thiếu kỹ năng nghiệp vụ, chuyên môn và còn chủ quan trong hoạt động chuẩn bị hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh dẫn đến tình trạng hòa giải không thành, từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến yêu cầu của hoạt động giải quyết án tranh chấp đất đai cũng như công tác bảo đảm quyền và lợi ích của các chủ thể trong hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh nói chung

Bốn là, đánh giá không đầy đủ, toàn diện hoặc không chính xác các chứng cứ, tài liệu về vụ án có trong hồ sơ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh và các chứng cứ, tài liệu được bổ sung trước khi xét xử và tại phiên tòa. Trong quá trình áp dụng về vấn đề về chứng cứ để giải quyết án hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh chưa đạt nhằm đạt hiệu quả cao về cơ bản chưa được xem xét một cách nghiêm túc và chính xác. Đa phần hiện nay tại hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương thì các chủ thể không đưa ra các căn cứ nhằm giải quyết các vụ việc đảm bảo. Trong quá trình đó, xuất phát từ nguyên nhân khách quan và chủ quan thì việc áp dụng không chính xác những chứng cứ, tài liệu này có thể dẫn đến việc áp dụng pháp luật để dẫn đến việc tiến hành hòa giải không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích các chủ thể hoặc có thể xử lý không đúng các vụ án tranh chấp đất đai theo quy định pháp luật hiện hành [47].

Năm là, vướng mắc trong cách tìm hiểu áp dụng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở của Hòa giải viên mang tính hình thức, chất lượng xét xử không cao. Phần lớn, hòa giải viên thực chất là những người kiêm nhiệm hoặc trong tổ hòa giải, kinh nghiệm tiếp xúc với các tranh chấp về đất đai chưa nhiều. Những năm gần đây thì các tranh chấp về đất đai diễn ra đa dạng, phức tạp nên trong quá trình tiến hành hòa giải chưa nắm được các kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ; trình độ hiểu biết pháp luật chưa đảm bảo. Việc tìm hiểu quy định pháp luật đôi lúc chưa kịp thời, chưa nghiêm túc, nên quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở còn nhiều vi phạm. Bên cạnh đó, thì hoạt động quản lý của các cơ quan quản lý cấp trên đối với UBND cấp dưới chưa đảm bảo từ đó xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Cần thiết phải ban hành các quy định cơ chế nâng cao chất lượng đội ngũ Hòa giải viên; cơ chế quản lý cũng như trách nhiệm đáp ứng với yêu cầu của hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói chung, phương hướng thay đổi chính là sửa đổi theo các yêu cầu đối với Hòa giải viên theo tinh thần cải cách tư pháp.

Sáu là, người dân chưa hiểu hết quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng và tại các cơ quan tiến hành tố tụng nói riêng. Về phía đương sự nói chung trong vụ án về tranh chấp đất đai nói chung thì không hợp tác trong hoạt động hòa giải tranh chấp tại địa phương. Đương sự không cung cấp các tài liệu, có ảnh hưởng trong quyết định tiến hành hòa giải của các bên. Đương sự không cho đo vẽ đất đai, tỏ thái độ không hợp tác. Sự bất hợp tác của đương sự dẫn đến việc cấp chính quyền cơ sở không giải quyết được mâu thuẫn chủ yếu về đất đai nói chung. Hoạt động phối hợp giữa các ban, các ngành trong chính quyền cơ sở như Mặt trận tổ quốc, tổ chức Đảng, phụ nữ... để giải thích, thuyết phục đương sự hợp tác chưa đáp ứng yêu cầu đề ra [35].

Bảy là, UBND cấp chính quyền cơ sở chưa thật sự quan tâm, chỉ đạo trong công tác quản lý nhà nước về hòa giải, chưa thấy hết vị trí, vai trò của công tác hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở. Công chức tư pháp cấp xã chưa chủ động, kịp thời tham mưu cho UBND cùng cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác hòa giải ở cơ sở nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai nói riêng. Việc củng cố về tổ chức, hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ, hỗ trợ kinh phí không được thực hiện thường xuyên dẫn đến hoạt động của một số tổ hòa giải và hòa giải viên chưa thật sự nhiệt tình, trong công tác còn hình thức đôi khi mang nặng tính mệnh lệnh, không thuyết phục và chưa thật sự trở thành những cam kết chung để các bên tranh chấp, mâu thuẫn nghiêm chỉnh thực hiện. Một số tổ hòa giải áp dụng không đúng, chưa đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai, vì vậy ảnh hưởng đến kết quả hòa giải. Cơ cấu tổ chức của tổ hòa giải thường xuyên bị thay đổi do thay đổi thành viên trong tổ. Hoạt động của tổ hòa giải còn hạn chế, thời gian dành cho công tác hòa giải không nhiều và chưa đi vào chiều sâu. Về kinh phí chi cho công tác hòa giải chậm, chưa động viên kịp thời cho hòa giải viên khi thực hiện nhiệm vụ. Kỹ năng hòa giải cũng như kiến thức pháp luật của đa số hòa giải viên còn hạn chế, nhiều tổ viên tổ hòa giải lớn tuổi làm việc chủ yếu dựa vào kinh nghiệm, phạm vi hòa giải rộng, nhiều vụ việc liên quan đến nhiều lĩnh vực nhạy cảm như quan hệ gia đình, đất đai nên hòa giải viên thường ngại va chạm, từ đó mục đích hòa giải không đạt được. Tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ hòa giải tranh chấp đất đai chưa đáp ứng yêu cầu thực tế, việc hòa giải ở cơ sở chủ yếu dựa vào kinh nghiệm của những người làm công tác hòa giải... [29]

Tám là, khó khăn vướng mắc trong việc triệu tập người bị kiện để tiến hành hoạt động hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai. Như vậy, nếu người bị kiện cố tình trốn tránh việc tham gia hòa giải thì tranh chấp sẽ kéo dài thời gian hòa giải mà nếu chưa qua hòa giải được ở địa phương thì Tòa án

không thụ lý đơn khởi kiện mà hiện nay cũng chưa có chế tài nào quy định xử lý đối với trường hợp này [30]. Tranh chấp đất đai phải qua hòa giải tại cấp chính quyền địa phương theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 hiện nay thì UBND cấp xã phải phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận để tiến hành hòa giải. Trong thực tế, xảy ra nhiều trường hợp vấn đề về thành phần hòa giải chưa được thực hiện đúng.[33]. Các vụ hoà giải trên đây tuy không đúng với quy định của Luật Đất đai song, không có gì đáng nói, nếu đã được hòa giải thành.

*** Nguyên nhân của hạn chế, tồn tại**

Nguyên nhân đầu tiên: Hệ thống các quy định pháp luật về giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở theo luật hiện hành về phương diện nội dung và hình thức chưa thật sự chặt chẽ và hoàn thiện. Xuất phát những hạn chế trong hệ thống pháp luật ở Việt Nam là do pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ra đời trong bối cảnh chúng ta chưa có kinh nghiệm trong việc xây dựng và áp dụng pháp luật. Bên cạnh đó, các quy định nhằm quản lý đối với hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở của các chủ thể chưa thật sự triệt để, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến việc không lường trước được những tranh chấp có thể phát sinh trong hoạt động này. Đồng thời, quá trình xây dựng và hoàn thiện cũng như áp dụng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chưa đáp ứng với yêu cầu của quá trình xây dựng và phát triển đất nước. Việc tiếp thu pháp luật của các nước tiên tiến trên thế giới vào pháp luật nội địa chưa được chuẩn bị kỹ về mọi mặt trong quá trình xây dựng và thực hiện. Kỹ năng lập pháp của nước ta chưa được hoàn thiện đã làm cho việc xây dựng những quy định trong lĩnh vực này còn gặp nhiều hạn chế.

Nguyên nhân thứ hai: trên địa bàn huyện Đông Anh còn thiếu kinh nghiệm trong việc giải quyết các tranh chấp về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Quá trình quản lý, kiểm tra giám sát và thực hiện quy

định của Luật đất đai và Luật hòa giải cơ sở về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chưa thật sự đạt hiệu quả cao. Cơ quan NN có thẩm quyền chưa chủ động sử dụng các công cụ chính sách hợp lệ được pháp luật cho phép để thực hiện chức năng nhiệm vụ của mình. Sự liên kết giữa các cơ quan NN với nhau trong quá trình thực hiện chưa thật sự được chú trọng. Điều này thể hiện khi xảy ra các hành vi vi phạm vào quyền và lợi ích hợp pháp các chủ thể nói chung thì các chủ thể chưa thể vận dụng các quy định pháp luật cũng như yêu cầu các cơ quan NN có thẩm quyền chấm dứt các hành vi vi phạm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên có liên quan. Đồng thời, chưa có một thiết chế chế tài nhằm xử lý triệt để các hành vi vi phạm của các bên có liên quan. Đây chính là một trong những nguyên nhân để xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở chưa được hiệu quả trong thực tiễn thi hành.

Nguyên nhân thứ ba: Về phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa bàn huyện Đông Anh có vai trò trong việc giải quyết các tranh chấp về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cũng như các cán bộ Hòa giải viên trong hoạt động xét xử và giải quyết tranh chấp về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở còn nhiều hạn chế. Các lực lượng cán bộ, công chức chưa được cung cấp trang thiết bị, cơ sở vật chất, kỹ thuật cũng như phương tiện đầy đủ để có thể thực hiện tốt các công việc theo yêu cầu. Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ chuyên trách thực hiện công tác giải quyết các tranh chấp về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở còn hạn chế; phương tiện kỹ thuật phục vụ công tác kiểm tra, xác minh, xử lý tranh chấp chưa đáp ứng được đòi hỏi của thực tiễn. Bên cạnh đó, đối với một số trường hợp rõ ràng có hành vi sai phạm, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của các chủ thể khác thì cần thiết có một thiết chế xử lý nghiêm khắc và cụ thể.

Nguyên nhân thứ tư: Để xử lý vấn đề giải quyết các tranh chấp về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thì cần có sự liên kết của nhiều cơ quan hữu quan vì để thi hành quyết định hòa giải cần có sự tham gia của nhiều đơn vị nên trên thực tế thì rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Ngoài ra, một số cán bộ chưa đáp ứng với yêu cầu nhiệm vụ, kiến thức, năng lực, trình độ còn hạn chế ảnh hưởng đến quá trình giải quyết các hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Lực lượng cán bộ chuyên trách còn ít chưa đáp ứng yêu cầu, đơn cử như việc quản lý hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở quá mỏng, trong khi đó các đối tượng thì rất nhiều mảnh khoe, lợi dụng các quy định pháp luật để lách luật. Vấn đề về quyền hạn của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, UBND các cấp chưa đáp ứng với công tác trong hoạt động về quản lý về đất đai trong thực tế. Cơ sở pháp lý, chế tài xử phạt đối với các hành vi vi phạm hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở vừa thiếu, vừa chưa đủ mạnh, dẫn đến hạn chế tác dụng giáo dục, phòng ngừa, răn đe đối với những hành vi vi phạm. Rất ít trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, vi phạm quyền và lợi ích người sử dụng đất, có dấu hiệu lừa đảo nhưng chưa được xử lý. Ngoài ra, tình hình kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực đất đai tại cấp chính quyền cơ sở còn gặp nhiều khó khăn. Công tác quản lý chưa thật sự hiệu quả, những trường hợp gây nên hậu quả về đất đai chưa được phát hiện nhanh chóng và kịp thời đã gây ra nhiều thiệt hại cho nhiều đối tượng, chủ thể trong quan hệ của QLNN về đất đai trong thời gian qua.

Nguyên nhân thứ năm: Việc kiểm tra, giám sát thực hiện pháp luật đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh nói riêng và cả nước nói chung chưa đạt hiệu quả cao. Chưa quan tâm đúng mức giáo dục các chủ thể trong hoạt động về xây dựng và phát triển QLNN về đất đai. Đồng thời, quá trình để xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật đất đai đó là công tác về quy hoạch chưa đạt hiệu quả cao, khiến cho hoạt động quản lý và phòng chống vi phạm pháp luật chưa đạt

yêu cầu. Các cơ quan NN có thẩm quyền chưa quan tâm đúng mức đối với công tác xây dựng và phát triển QLNN, thống nhất trong quản lý đất đai, , công tác kiểm tra, giám sát về vấn đề chưa được tiến hành thường xuyên. Công tác thanh tra, kiểm tra về các chủ thể kinh doanh các chủ thể nói chung chỉ mang tính kế hoạch hình thức. Công tác QLNN về đất đai chưa được đầu tư và thực hiện nghiêm túc. Công tác tuyên truyền, giáo dục về đất đai chưa đáp ứng với hiện tại. Công tác quản lý đất đai, kiểm kê đất đai chưa đủ vững mạnh đáp ứng với yêu cầu đất nước trong tình hình mới.

Nguyên nhân thứ sáu: Hoạt động kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh nói riêng và cả nước nói chung trong thực tế chưa được quan tâm đúng mức và còn nhiều hạn chế, thiếu sót. Ở một số cơ quan có liên quan như các đơn vị có liên quan như Sở Tài nguyên môi trường, ủy ban nhân dân các cấp chưa thực hiện tốt chức năng kiểm tra, giám sát để từ đó tiến hành xử lý các hành vi vi phạm trong QLDD một cách có hiệu quả. Nhìn chung, đội ngũ chuyên trách làm công tác kiểm tra, giám sát còn thiếu, chưa đáp ứng yêu cầu. Từ công tác chỉ đạo điều hành đến việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho đội ngũ cán bộ chuyên trách còn yếu, tinh thần trách nhiệm trong công tác chưa cao dẫn đến tình trạng kiểm tra, giám sát tại một số địa phương còn sơ sài. Sau thanh tra, kiểm tra không tiến hành phúc tra lại các lỗi vi phạm từ đó ảnh hưởng đến quá trình khắc phục những vi phạm của đơn vị được kiểm tra, làm giảm hiệu quả công tác thi hành pháp luật về HGTCĐ chưa đạt hiệu quả cao.

Tiểu kết chương

Chính quyền cơ sở của huyện Đông Anh trong những năm qua đã tiến hành các hoạt động thực hiện chức năng, nhiệm vụ, qua đó khẳng định vai trò to lớn của chính quyền cơ sở trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trên địa bàn huyện trước tình hình diễn biến phức tạp của

các tranh chấp này trên thực tế thời gian qua. Vấn đề đặt ra là cần phải thực hiện các biện pháp đảm bảo cho việc thực hiện hoạt động giải quyết các tranh chấp về đất đai trên địa bàn đạt hiệu quả theo yêu cầu đề ra, đúng với ý nghĩa và mục đích của chính sách giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung theo pháp luật tổ tụng dân sự hiện hành ở nước ta hiện nay. Việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan chính quyền địa phương trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai đã đạt được những kết quả khả quan, đem lại lợi ích cho xã hội nói chung. Cơ quan hành chính địa phương thông qua hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đã chủ động đã khẳng định và áp dụng đạt hiệu quả cao đảm bảo đúng quy định của pháp luật về việc giải quyết các tranh chấp về đất đai. Nhằm làm tốt công tác trên thì UBND các cấp đã tăng cường hoạt động xét xử, tuyên truyền pháp luật, tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền như Ủy ban nhân dân địa phương, các cơ quan ban ngành có liên quan trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai và phối hợp với các bên có liên quan nhằm phổ biến pháp luật về giải quyết tranh chấp đạt hiệu quả cao. Tuy nhiên, bên cạnh việc đạt kết quả trong hoạt động giải quyết các tranh chấp về bất động sản nói chung thì vẫn còn một số tồn tại, hạn chế trong việc nâng cao vai trò của hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong lĩnh vực nói trên.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN TẠI HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Từ những hạn chế trong quá trình thi hành pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại huyện Đông Anh nói riêng và cả nước nói chung, có thể thấy rằng yêu cầu về việc đảm bảo giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả đã và đang trở thành một trong những yêu cầu cấp thiết. Xây dựng và phát triển đất nước thì yêu cầu về hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong giai đoạn hiện nay ở nước ta ngày càng trở nên cấp bách.

Một là, tiến hành hoạt động hoàn thiện các quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cần quan triệt quan điểm, chủ trương phát triển của Đảng, bảo đảm hài hoà giữa phát triển kinh tế, bảo đảm công bằng xã hội và quyền lợi của các chủ thể, thống nhất công tác quản lý nhà nước về giải quyết tranh chấp đất đai. Đảm bảo quyền của các chủ thể trong quá trình tiến hành các giao dịch có liên quan đến vấn đề tranh chấp đất đai. Từ đó, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đất đai, góp phần quan trọng trong hoạt động phát triển nền kinh tế đất nước ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Quá trình xây dựng các quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở cần xuất phát và nằm trong tổng thể các chính sách, định hướng mang tính quốc gia về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đồng thời, các quy định phải đảm bảo phù hợp giữa các quy định giữa luật nội dung và luật hình thức nói chung. Sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng nhằm áp dụng có hiệu quả trong thực tiễn. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần ban hành văn bản mới để điều chỉnh các quan hệ xã hội trong hoạt động xử lý các tranh chấp đất đai. Quá trình áp dụng pháp luật phải phát

huy động bộ sức mạnh của các biện pháp được quy định trong luật hành chính, hình sự, dân sự, kinh tế trong việc hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, bảo đảm sự hài hoà giữa phát triển kinh tế và yêu cầu phát triển hệ thống kinh doanh bất động sản ở nước ta, đáp ứng yêu cầu phát triển của nền kinh tế - xã hội trong tình hình mới [30].

Hai là, quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan chính quyền địa phương trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai. Thông qua quá trình giải quyết các quy định cụ thể có liên quan đến hoạt động giải quyết nhằm đảm bảo việc giải quyết đạt hiệu quả từ phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có các quy định cụ thể đó tạo điều kiện cho các cơ quan tiến hành tổ tụng có thể thực hiện hoạt động các giải quyết tranh chấp nói chung và tranh chấp về đất đai nói riêng đã và đang thực hiện đúng chương trình cải cách tư pháp của các cơ quan tư pháp nói chung. Việc hoàn thiện pháp luật đã đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp đúng quy định pháp luật, tăng cường năng lực, quyền hạn của cơ quan tư pháp nói chung. Đồng thời, đảm bảo tinh thần của công cuộc cải cách tư pháp được ghi nhận rõ trong đường lối chỉ đạo của Đảng cộng sản Việt Nam. Đầu từ các trang thiết bị hoàn chỉnh, đáp ứng với quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở có hiệu quả ở nước ta hiện nay.

Ba là, xây dựng và ban hành đầy đủ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai trong giai đoạn hiện nay. Các cơ quan QLNN cần thiết có sự phân công nhiệm vụ một cách rõ ràng đáp ứng yêu cầu về CCTP cũng như tăng cường chức năng, nhiệm vụ trong hoạt động về giải quyết tranh chấp trong đất đai, từ đó, giảm thiểu sự chồng chéo, chồng chéo trong quá trình thực hiện. Tạo nên mối liên kết trong việc thực hiện giải quyết tranh chấp từ đó góp phần chủ động hội nhập kinh tế quốc tế ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Bốn là, trên cơ sở các phân tích, đánh giá trên đây, chúng tôi cho rằng, pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai trong điều kiện kinh tế thị trường, cần được sửa đổi, bổ sung hoàn thiện theo hướng: Khuyến khích việc hòa giải các tranh chấp đất đai trong nhân dân và đề cao vai trò của chính quyền và các đoàn thể quần chúng ở cơ sở trong việc vận động nhân dân hòa giải các tranh chấp đất đai.

3.1. Các giải pháp nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai tại chính quyền cơ sở

Thứ nhất, cần có sự thống nhất hoạt động hòa giải nói chung với hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng. Cần có những quy định hướng dẫn trong công tác về hòa giải tranh chấp đất đai cụ thể hơn. Trong hoạt động về hòa giải tranh chấp đất đai nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng thì cần làm rõ hơn vai trò của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cùng cấp và một số tổ chức có liên quan như Mặt trận tổ quốc.... Thông qua hoạt động về xác định thành phần về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua cấp chính quyền cơ sở thì xác định rõ vai trò, trách nhiệm. Từ đó, xác định rõ cơ quan có thẩm quyền đề tạo điều kiện quan trọng trong công tác tiến hành hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai đạt hiệu quả cao. Cần thiết xem xét, nghiên cứu quy định nhằm hoàn thiện quy định về QLSDĐ tại Luật đất đai nói chung và hòa giải TCQSDĐ ở cấp chính quyền cơ sở nói riêng đáp ứng với sự phát triển của đất nước trong tình hình mới.

Hai là, để công tác giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đạt hiệu quả cao trong thời gian tới thì cần thiết thực hiện một số giải pháp nhằm tăng cường hiệu quả việc xét xử các tranh chấp có liên quan thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần hoàn thiện pháp luật nói chung, quy định giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng. Công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật tổ về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng là

nền tảng cơ bản cho hoạt động hòa giải cấp chính quyền địa phương, đây cũng là tiền đề để thực thi trong thực tiễn. Đây là yêu cầu quan trọng làm cơ sở cho việc bảo đảm ADPL trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, tiến hành hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng, đảm bảo cho công tác giải quyết tranh chấp ở nước ta trong thực tiễn. Ngoài ra, cần chú trọng công tác giải thích và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật về đất đai trong thực tiễn. Đây cũng là công việc khó khăn và phức tạp, đòi hỏi nâng cao năng lực và trí tuệ ngang tầm với thực tiễn của đời sống kinh tế - xã hội luôn biến động và phong phú.

Ba là, tiến hành chức công tác tổng kết kinh nghiệm về hòa giải tranh chấp đất đai để nhìn nhận các kết quả đạt được và những hạn chế cần khắc phục. Bên cạnh đó, việc xác định quyết định giải quyết tranh chấp đúng đắn, chính xác, có tính mẫu mực để các cơ quan chính quyền địa phương học tập và những quyết định đã ban hành chưa chính xác, chưa thoả đáng, còn có những sai lầm trong xem xét, đánh giá chứng cứ, trong việc chọn quy phạm pháp luật để rút kinh nghiệm.

Bốn là, nâng cao ý thức trách nhiệm của những cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Để cho công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại UBND huyện Đông Anh đạt kết quả cao thì cần thiết trong công tác thực hiện nó bản thân các chủ thể có vai trò để từ đó các chủ thể có liên quan phải nâng cao ý thức trách nhiệm, làm tốt vai trò đã được giao phó. Khẳng định rằng, việc hình thành ý thức, trách nhiệm trong việc trong hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở về cơ bản phải thông qua một quá trình lâu dài cần thiết đội ngũ cơ quan, tổ chức phải thường xuyên trao đổi kiến thức, tập trung nghiên cứu, học tập để nâng cao phẩm chất chính trị, nâng cao hiểu biết của mình. Để nâng cao chất lượng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng và hoạt động của chính quyền địa phương nói

riêng cần phải thường xuyên nâng cao lý luận chính trị, trình độ chuyên môn, phẩm chất đạo đức cho Hòa giải viên. Từ đó, xây dựng và phát triển đội ngũ Hòa giải viên đủ về số lượng, bảo đảm về chất lượng, đồng thời tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ nhằm bảo đảm nguồn nhân lực sẵn sàng cho điều kiện mới.

Năm là, nâng cao hiệu quả đảm bảo thi hành hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng.

Để nâng cao hiệu quả và chất lượng hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở thì cần thiết phải nâng cao trình độ năng lực chuyên môn, bồi dưỡng phẩm chất chính trị nhất là kiến thức về xã hội cho đội ngũ Hòa giải viên nhằm phục vụ cho hoạt động là vấn đề cần quan tâm. Vì hiện nay, đa số các hòa giải viên ít tuy đã có trình độ Luật và lý luận chính trị, nhưng kiến thức về quản lý kinh tế, quản lý nhà nước về đất đai,. Vấn đề đào tạo bồi dưỡng Hòa giải viên, phải có kế hoạch quy hoạch cụ thể tránh tình trạng cử đi học một cách tràn lan, vừa ảnh hưởng đến hoạt động quản lý của cơ quan chính quyền địa phương từ đó ảnh hưởng đến hoạt động hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở trong quá trình cải cách tư pháp hiện nay. Ngoài ra, cần thiết phải nâng cao chất lượng, hiệu quả thi đội ngũ cán bộ, Hòa giải viên phải có bản lĩnh chính trị, phẩm chất đạo đức tốt, nhất là đạo đức nghề nghiệp. Làm tốt công tác giáo dục chính trị tư tưởng cho cán bộ công chức trong ngành, đặc biệt là việc triển khai, quán triệt các Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc và các Nghị quyết của Bộ Chính trị về cải cách tư pháp nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm, ý thức tổ chức kỷ luật đề cao trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, đơn vị.

Sáu là, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến cho người về các quy định của pháp luật là một trong nhiệm vụ hàng đầu trong công tác giải quyết chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta hiện nay. Để đáp ứng

những yêu cầu này thì các cấp chính quyền địa phương nói chung và UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nói riêng, công tác tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật luôn luôn là một trong những công tác quan trọng nhất, góp phần nâng cao sự hiểu biết về pháp luật của nhân dân, tác động tích cực lên trật tự trị an của xã hội trên cả nước cũng như trên địa bàn thành phố trong giai đoạn hiện nay. Để làm được điều này thì các cơ quan chính quyền địa phương cần có sự phối hợp với các cơ quan như Công an, Tòa án, Viện kiểm sát, Sở tư pháp....trong công tác thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho quần chúng nhân dân trong vấn đề đất đai nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng. Trong đó cố gắng kiện toàn lại các câu lạc bộ hiện có, đổi mới hình thức sinh hoạt câu lạc bộ sao cho phù hợp với công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật. Triển khai các Văn bản pháp luật về đất đai bằng nhiều hình thức khác nhau, trong đó đẩy mạnh hình thức tuyên truyền miệng, giới thiệu văn bản luật theo hướng tăng cường trao đổi, đối thoại, giải đáp những vướng mắc từ phía người được tuyên truyền nhằm nâng cao tính chủ động tìm hiểu và tiếp cận kiến thức pháp luật của cán bộ và nhân dân.

3.2. Nhóm giải pháp cụ thể nhằm đảm bảo thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Thực tiễn công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh chưa thực sự đạt được những kết quả như mong muốn, số vụ việc hòa giải thành công chiếm tỉ lệ không cao. Do vậy, trong thời gian tới, cần tăng cường công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở, nâng cao số vụ việc hòa giải thành công, giúp các bên đạt được thỏa thuận, chấm dứt tranh chấp. Để làm được việc này, khi hòa giải tranh chấp đất đai cấp chính quyền cơ sở cần nắm rõ, thực hiện tốt các công việc sau:

Một là, thẩm tra, xác minh, tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất. Thành lập hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; có thể mời đại diện dòng họ; 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.

Hai là, trong hoạt động hòa giải TCĐĐ phải đầy đủ thành phần. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm các nội dung theo đúng quy định pháp luật.

Ba là, đổi mới cơ chế giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong đó, đổi mới về mô hình tổ chức bộ máy giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực đất đai: Cần tăng cường trách nhiệm giải quyết khiếu nại của cơ quan hành chính nhà nước bằng các biện pháp: Xác định rõ chế độ trách nhiệm của thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước là người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại; tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại; chấn chỉnh những tồn tại, yếu kém, xử lý nghiêm những người vi phạm, thiếu trách nhiệm trong công tác giải quyết khiếu nại. Đồng thời, bảo đảm, tăng cường tính độc lập, khách quan của Tòa án trong việc xét xử các vụ án hành chính, các cấp Tòa án cần được bố trí theo khu vực, vùng, không theo cấp hành chính lãnh thổ nhằm bảo đảm tính độc lập khi xét xử các vụ án hành chính của Tòa án.

Xây dựng và hoàn thiện về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực đất đai: Tiếp tục hoàn thiện và thực hiện nghiêm các quy định về tổ chức đối thoại; luật sư tham gia quá trình giải quyết khiếu nại; công khai,

minh bạch các tài liệu, chứng cứ của các bên; tăng cường việc “tranh tụng” để phá vỡ tính “khép kín” trong quá trình giải quyết khiếu nại. Đồng thời, quy định thẩm quyền, căn cứ, thủ tục xem xét lại khiếu nại trong một số trường hợp cụ thể khi phát hiện việc giải quyết khiếu nại có vi phạm pháp luật; các vụ việc khiếu nại phức tạp, kéo dài... Song song với giải pháp đối với trình tự, thủ tục bằng con đường hành chính, cũng cần phải đơn giản, rút gọn một số thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án hành chính trong trường hợp vụ việc đơn giản, rõ ràng, có căn cứ để phán quyết và bảo đảm, tăng cường hiệu lực xử vụ án hành chính của Tòa án, thông qua việc nghiên cứu có cơ chế hữu hiệu thi hành bản án hành chính.

Nâng cao chất lượng nguồn nhân sự giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực đất đai: Đối với các cơ quan hành chính nhà nước, cần xây dựng quy hoạch, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ làm công tác tham mưu giải quyết khiếu nại theo hướng chuyên nghiệp, am hiểu lý luận và thực tiễn, giỏi về áp dụng pháp luật đất đai và các pháp luật có liên quan, có kỹ năng thành thạo khi giải quyết khiếu nại, phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và thẩm quyền, trách nhiệm giải quyết khiếu nại của thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước ở các cấp trong quản lý về đất đai. Đối với Ngành Tòa án, phải từng bước đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ thẩm phán tại cơ sở đào tạo, bồi dưỡng trong nước hoặc nước ngoài, nâng cao trình độ, kiến thức chuyên môn và bổ túc kinh nghiệm xét xử. Đồng thời, cần thường xuyên tổ chức các hội nghị, hội thảo tổng kết, rút kinh nghiệm, đặc biệt là những khóa bồi dưỡng riêng về công tác xét xử án hành chính, nhất là trong lĩnh vực đất đai.

Có thể nói, hòa giải tranh chấp đất đai cấp chính quyền cơ sở trong giai đoạn vừa qua đã có những kết quả tích cực, nhưng vẫn còn nhiều tồn tại, hạn chế. Tiếp tục hoàn thiện pháp luật và đổi mới cơ chế giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai, đòi hỏi phải có nhiều giải pháp đồng bộ, kịp thời và đặt trong mối quan hệ phụ thuộc, tác động lẫn nhau như: Tăng

cường sự lãnh đạo của Đảng, đổi mới tư duy nhận thức, tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, bảo đảm cơ sở vật chất cho công tác giải quyết tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai và các giải pháp hỗ trợ khác. Tuy nhiên, bài viết này chỉ đưa ra một vài giải pháp trao đổi cùng bạn đọc với hy vọng nâng cao hiệu quả cơ chế giải quyết tranh chấp hành chính về đất đai trong giai đoạn hiện nay, hướng tới mục tiêu đảm bảo công lý hành chính, quyền bình đẳng của người dân với cơ quan công quyền, góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam

** Một số giải pháp khác:*

Thứ nhất, tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy đảng và vai trò của Mặt trận TQVN và các tổ chức thành viên các cấp đối với công tác hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai. Là một tổ chức quần chúng trong cơ chế Đảng lãnh đạo, Nhà nước quản lý, Nhân dân làm chủ, Tổ hoà giải không thể đứng ngoài sự lãnh đạo của Đảng, không thể thiếu vai trò quản lý của Nhà nước và sự tham gia của Mặt trận và các tổ chức đoàn thể xã hội trong hoạt động hoà giải. Ủy ban Mặt trận các cấp và các tổ chức thành viên thường xuyên phối hợp chặt chẽ và phối hợp thực hiện tốt những quy định của pháp luật về hòa giải nhằm tăng cường mối liên hệ mật thiết giữa Nhân dân với Nhân dân, giữa Nhân dân với Đảng và Nhà nước.

Thứ hai, tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, quán triệt đường lối, chủ trương của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước để không ngừng nâng cao nhận thức và trách nhiệm của cả hệ thống chính trị và mọi tầng lớp Nhân dân đối với vị trí, vai trò của công tác hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai.

Thứ ba, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, phát huy vai trò, trách nhiệm của cơ quan Tư pháp trong công tác hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai, nhất là trong việc phối hợp với Ủy ban MTTQ và các tổ chức thành

viên cùng cấp của Mặt trận để thực hiện tốt công tác hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai.

Thứ tư, hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công tác hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo khả thi. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hoàn thiện hệ thống pháp luật hòa giải ở cơ sở tranh chấp đất đai để hoạt động hòa giải ngày càng mang lại hiệu quả thiết thực hơn.

Thứ năm, tiếp tục củng cố, kiện toàn nâng cao chất lượng tổ hòa giải và hòa giải viên thông qua việc rà soát số lượng, chất lượng đội ngũ hòa giải viên; chuẩn hóa các tiêu chuẩn, điều kiện để được công nhận là hòa giải viên; bồi dưỡng kiến thức pháp luật, kỹ năng hòa giải; tạo điều kiện cho hòa giải viên giao lưu, học hỏi kỹ năng hòa giải thông qua các hoạt động như thi hòa giải viên giỏi, học hỏi kinh nghiệm. Kiện toàn bộ máy tổ chức cấp chính quyền cơ sở theo hướng sắp xếp phân công cán bộ, phù hợp với trình độ năng lực kinh nghiệm, sở trường nhằm phát huy hết khả năng, vai trò của họ trong quá trình công tác. Tiến hành xây dựng đội ngũ cán bộ đảm bảo về chất lượng, ổn định lâu dài phù hợp với tinh thần cải cách tư pháp của Nghị quyết số 49 – NQ/TW ngày 02 tháng 06 năm 2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020. Về phía lãnh đạo, cần tăng cường công tác quản lý chỉ đạo điều hành nhằm phát huy tinh thần của cán bộ, công chức làm nhiệm vụ hòa giải tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở. Tăng cường công tác thanh tra nghiệp vụ, ý thức tổ chức kỷ luật, từ đó nâng cao tinh thần trách nhiệm của người cán bộ, công chức để có hướng chỉ đạo, xử lý vụ việc tranh chấp đảm bảo chính xác, kịp thời và mang lại hiệu quả cao.

Thứ sáu, trang bị cơ sở vật chất, phương tiện làm việc cho cơ quan quản lý nhà nước và hòa giải viên. Tạo điều kiện cho các hòa giải viên trong việc tiếp cận thông tin và ứng dụng công nghệ thông tin. Đặc biệt, UBND các cấp quan tâm bảo đảm kinh phí hoạt động cho công tác hòa giải ở cơ sở tranh

chấp đất đai; giải quyết kịp thời, đầy đủ các chính sách, chế độ cho hoà giải viên và kinh phí cho hoạt động hoà giải để động viên những người làm công tác hoà giải, qua đó góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác hoà giải ở cơ sở tranh chấp đất đai.

Thứ bảy, kết hợp chặt chẽ công tác hoà giải ở cơ sở tranh chấp đất đai với hoàn thiện quy chế dân chủ ở cơ sở tranh chấp đất đai; cuộc vận động xây dựng đời sống văn hóa ở khu dân cư; phong trào xây dựng nông thôn và thực hiện chuẩn tiếp cận pháp luật ở cơ sở tranh chấp đất đai. Thực hiện tốt giải pháp này là cơ sở quan trọng để góp phần đảm bảo tình hình an ninh trật tự ở địa phương, hạn chế các vụ việc tiêu cực và các xích mích trong cộng đồng dân cư.

Thứ tám, thực hiện nghiêm túc chế độ thông tin, báo cáo; công tác thanh tra, kiểm tra; sơ kết, tổng kết và khen thưởng đối với công tác hoà giải ở cơ sở tranh chấp đất đai. Qua đó giúp ngành Tư pháp chủ động nắm bắt được thông tin về tổ chức và hoạt động hoà giải ở cơ sở một cách sát thực để đôn đốc, hướng dẫn, chỉ đạo hoạt động sát thực, biết được cách làm hay, những nơi hoạt động có hiệu quả để nhân rộng mô hình trên địa bàn tỉnh. Hàng năm, thực hiện tốt việc sơ kết, tổng kết công tác hoà giải ở cơ sở để kịp thời biểu dương khen thưởng các tập thể và cá nhân có thành tích trong hoạt động hoà giải ở cơ sở tranh chấp đất đai.

Tiểu kết chương

Để công tác thi hành các quy định của pháp luật về hoà giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở đạt kết quả tốt, nghiêm chỉnh tuân thủ pháp luật, trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đã xây dựng một số giải pháp. Giải pháp cơ bản nhất là hoàn thiện pháp luật về hoà giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, tăng cường sự lãnh đạo và phát huy năng lực của các chủ thể trong quá trình thi hành pháp luật. Một số giải

pháp quan trọng khác như tăng cường công tác hướng dẫn, giải thích pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong quá trình thi hành, tăng cường phối hợp hoạt động của các cơ quan có trách nhiệm áp dụng pháp luật và tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến cho các chủ thể về pháp luật hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

KẾT LUẬN

Các quy định về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở tại UBND huyện Đông Anh có vị trí, vai trò vô cùng quan trọng trong gia đình và xã hội, là nguồn lực và tiềm năng to lớn của đất nước.. Pháp luật – công cụ quản lý xã hội của nhà nước cũng phát huy tốt ý nghĩa của mình trong việc hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở nói riêng và cả nước nói chung trong giai đoạn hiện nay. Nhìn chung các quy định của Luật đất đai, Luật hòa giải cơ sở và các văn bản hướng dẫn thi hành hiện hành đã quy định tương đối đầy đủ, hợp lý những vấn đề cần thiết để hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan ở nước ta hiện nay. Tuy nhiên, trong thực tế, khi triển khai cũng như quá trình áp dụng quy định về hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta hiện nay đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, tuy nhiên, bên cạnh đó thì vẫn có những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, áp dụng trên thực tế còn có nhiều nguyên nhân khác nhau, các quy định bảo vệ tương đối tốt các quyền của các chủ thể chưa thực sự được áp dụng phổ biến, chưa quản lý được công tác về đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp ở nước ta hiện nay. Do đó, bản thân các chủ thể nói chung cũng như các cơ quan chức năng cần có những biện pháp hữu hiệu để tôn trọng một cách chính xác các quyền lợi mà pháp luật đã đưa ra các quyết định này.

Có thể nói rằng, việc nghiên cứu, đánh giá nghiêm túc và khoa học về những mặt tích cực, những tồn tại, hạn chế, từ đó đề ra giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở, nâng cao vai trò của hòa giải ở cơ sở trong đời sống xã hội là hết sức cần thiết và là một nhiệm vụ hàng đầu, quan trọng nhất trong công tác quản lý nhà nước đối với công tác hòa giải ở cơ sở trên địa bàn huyện Đông Anh. Thời gian qua trên địa bàn huyện chưa có nghiên cứu về hòa giải ở cơ sở

để tạo cơ sở cho nhiệm vụ quản lý nhà nước của các cơ quan có thẩm quyền và việc tổ chức xây dựng, thực hiện hòa giải ở cơ sở được thực hiện tốt. Tin chắc rằng, thông qua việc hoàn thiện luận văn thạc sỹ đã góp phần đề xuất các giải pháp về công tác hòa giải để kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và đối tượng thực hiện vận dụng vào quá trình triển khai các nhiệm vụ về quản lý nhà nước và tổ chức triển khai công tác hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở phù hợp nhằm phát huy tình đoàn kết, tinh thần tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong cộng đồng dân cư, giữ vững an ninh, trật tự an toàn xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của từng cá nhân và của cả cộng đồng trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở.

Trong khuôn khổ của luận văn thạc sỹ, người viết không có tham vọng trình bày được đầy đủ tất cả những vấn đề liên quan đến việc hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở mà chỉ tập trung giải quyết những vấn đề nổi bật và cơ bản nhất. Mục đích cuối cùng là nhằm góp phần tạo ra một môi trường pháp lý thuận lợi, bảo đảm lợi ích thiết thực của các chủ thể nói chung quá trình hòa giải giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp chính quyền cơ sở ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về “Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020
2. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 49 – NQ/TW ngày 02 tháng 06 năm 2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020;
3. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị về “Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020”.
4. Chính phủ, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai đã quy định thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai
5. Chính phủ, Nghị định 15/2014/NĐ-CP ngày 27/2/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Hòa giải cơ sở
6. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Văn kiện đại hội Đảng thời kỳ đổi mới (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*, Nxb Chính trị quốc gia.
7. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), *Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ X*, Nxb Chính trị quốc gia.
8. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia.
9. Phạm Thị Hương Lan, Luận án “*Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*” của tác giả;
10. Nguyễn Thị Minh (2012), *Hòa giải trong thương mại, thực trạng hoạt động và xu hướng phát triển ở Việt Nam*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, số chuyên đề pháp luật về hòa giải.
11. Lưu Bình Nhưỡng (2012), *Hòa giải tranh chấp lao động*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số chuyên đề pháp luật về hòa giải.

12. Nghiên cứu *Hòa giải trong tranh chấp đất đai tại Việt Nam, phân tích pháp luật hiện hành, các thực tiễn và các khuyến nghị cho cải cách* – Báo cáo của Cơ quan phát triển Quốc tế Australia và Quỹ Châu Á
13. Nhà xuất bản từ điển bách khoa (2010), *Từ điển Luật học*.
14. Quốc hội (1946), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1946.
15. Quốc hội (1959), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1959.
16. Quốc hội (1980), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1980.
17. Quốc hội (1992), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992.
18. Quốc hội (2001), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001).
19. Quốc hội (2013), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.
20. Quốc hội (2013), Luật Đất đai ngày 26/11/ 2003, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội..
21. Quốc Hội (1993), Luật Đất đai năm 1993, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
22. Quốc hội (2015), Luật Hòa giải cơ sở ngày 20/6/2013, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
23. Trần Văn Quảng (1999), *Hòa giải – một phương thức phát huy dân chủ ở cơ sở*, Thông tin khoa học pháp lý số 2, Hà Nội.
24. Trần Văn Quảng (2004), “*Chế định hòa giải trong pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam – Cơ sở lý luận và thực tiễn*”, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

25. Trần Văn Quảng (2008), *Các phương thức thương lượng, hòa giải, trung gian ở Việt Nam* của, hội thảo “Giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng tư pháp – thực tiễn Việt Nam và kinh nghiệm quốc tế”, Bộ Tư pháp và Tổ chức phát triển quốc tế Canada (Dự án hỗ trợ cải cách pháp luật) đồng tổ chức ngày 23-24/8/2008.
26. Trần Văn Quảng (2012), *Một số vấn đề về chế định hòa giải trong pháp luật tố tụng dân sự Việt Nam*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, số chuyên đề pháp luật về hòa giải.
27. Nguyễn Minh Thăng (2005), *Những điều hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất cần biết*, NXb Tư pháp, Hà Nội.
28. Nguyễn Phương Thảo (2012), *Quản lý nhà nước về công tác hòa giải ở cơ sở*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số chuyên đề pháp luật về hòa giải.
29. Lưu Quốc Thái (2006) *Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật Đất đai năm 2003*”, Tạp chí Khoa học pháp luật số 2.
30. Lê Đức Thịnh (2008), *Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh khi thu hồi đất nông nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa hiện nay*, tại Hội thảo “ *Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*” ngày 08-09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
31. Mai Thị Tú Oanh năm (2013), *Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta”* , Luận án tiến sĩ, Học viện Khoa học xã hội.
32. Nguyễn Xuân Trọng, Trần Hoài Nam (2010), *Vướng mắc về pháp luật liên quan đến giải pháp tranh chấp, khiếu nại về đất đai*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 16.
33. Nguyễn Quang Tuyền (2004), *Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án*, Tạp chí Tòa án số 14, Hà Nội.
34. Thanh Tú (2002), *Vướng mắc khi áp dụng chế định hòa giải trong quá trình giải quyết các vụ án dân sự*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 7, Hà Nội.

35. Tòa án nhân dân tối cao, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ (2002), *Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân*.
36. Tòa án nhân dân tối cao (1976), Tập hệ thống hóa luật lệ về tố tụng dân sự, Hà Nội.
37. Trung tâm Từ điển học (2007), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng.
38. Xuân Trường (2012), *Vai trò của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong hoạt động hòa giải cơ sở*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Số chuyên đề pháp luật về hòa giải.
39. *Từ điển tiếng Việt* – Nhà xuất bản Đà Nẵng
40. Ủy ban Dự thảo sửa đổi Hiến pháp năm 1992 (2012), *Báo cáo tổng kết việc thi hành Hiến pháp năm 1992*.
41. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (2013), *Báo cáo tổng kết năm 2013*, Đông Anh, Hà Nội.
42. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (2014), *Báo cáo tổng kết năm 2014*, Đông Anh, Hà Nội.
43. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (2015), *Báo cáo tổng kết năm 2015*, Đông Anh, Hà Nội.
44. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (2016), *Báo cáo tổng kết năm 2016*, Đông Anh, Hà Nội.
45. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (2017), *Báo cáo tổng kết năm 2017*, Đông Anh, Hà Nội.
46. Viện Nghiên cứu khoa học pháp lý (1992), Tập Sắc lệnh do Chủ tịch Hồ Chí Minh ký về Nhà nước và pháp luật, Hà Nội.
47. Vụ phổ biến, giáo dục pháp luật - Bộ Tư pháp, *Báo cáo tổng kết hoạt động hòa giải ở cơ sở trong thời gian thực hiện Pháp lệnh Tổ chức và hoạt động hòa giải ở cơ sở*, tại Hội thảo “Nghiên cứu về công tác hòa giải cơ sở” tại Huế tháng 1/2010
48. <http://donganh.hanoi.gov.vn/>