



# THỰC TRẠNG TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI Ở VÙNG TÂY NGUYÊN VÀ TÂY NAM BỘ

Ts. Phạm Hữu Nghị



# Mức độ và xu hướng của các tranh chấp đất đai ở tỉnh Đắk Lắk

Loại tranh chấp	Mức độ	Xu hướng
1. Tranh chấp giữa đồng bào tại chỗ với nông trường, lâm trường	Trước: Phổ biến, căng thẳng	Nay: Giảm
2. Tranh chấp giữa đồng bào tại chỗ với đơn vị quân đội	Trước: Phổ biến, căng thẳng	Nay: Giảm
3. Tranh chấp giữa đồng bào tại chỗ với đồng bào di cư	Trước: Phổ biến, căng thẳng	Nay: Giảm

## Mức độ và xu hướng của các tranh chấp đất đai ở tỉnh Đắk Lắk

Loại tranh chấp	Mức độ	Xu hướng
4. Tranh chấp liên quan đến giải phóng mặt bằng, bồi thường	Phổ biến, căng thẳng	Không giảm
5. Tranh chấp liên quan đến các giao dịch đất đai (chuyển nhượng, cho thuê...)	Phổ biến	Tăng
6. Tranh chấp liên quan đến thừa kế QSDĐ	Còn ít	Có thể gia tăng
7. Tranh chấp liên quan đến ranh giới các thửa đất	Càng ngày càng nhiều	Tăng

# Mức độ và xu hướng của các tranh chấp đất đai ở tỉnh Sóc Trăng


Loại tranh chấp	Mức độ	Xu hướng
1. Tranh chấp liên quan đến đòi lại đất cũ	Trước đây: Phổ biến, căng thẳng	Giảm
2. Tranh chấp liên quan đến thừa kế quyền sử dụng đất	Phổ biến	Tăng
3. Tranh chấp liên quan đến các giao dịch đất đai (chuyển nhượng, cầm cố đất đai...)	Càng ngày càng phổ biến	Tăng
4. Tranh chấp liên quan đến ranh giới các thửa đất	Phổ biến	Tăng

## Mức độ và xu hướng của các tranh chấp đất đai ở tỉnh Sóc Trăng (tiếp)

Loại tranh chấp	Mức độ	Xu hướng
5. Tranh chấp liên quan đến giải phóng mặt bằng, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	Phổ biến, căng thẳng	Không giảm
6. Tranh chấp giữa chùa với các hộ gia đình sống trên đất của chùa	Mới Còn ít	
7. Tranh chấp giữa chùa với trường học/chính quyền	Mới Còn ít	

# Nguyên nhân của các tranh chấp đất đai: Qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý ở địa phương

- Do cơ quan nhà nước, công chức nhà nước đã tặc trách khi tổ chức đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất
- Do giá đất lên cao
- Do nhận thức của nhân dân về chính sách, pháp luật đất đai còn nhiều hạn chế



# **Nguyên nhân của các tranh chấp đất đai: Qua ý kiến của người dân và cán bộ quản lý ở địa phương (tiếp)**


- Do các quan hệ trong gia đình, thân tộc có nhiều biến đổi**
- Do các quan hệ với tôn giáo, với nhà chùa có sự thay đổi**



# TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI NHÌN TỪ GÓC ĐỘ CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT

# **Sự không ổn định và không thật nhất quán của chính sách đất đai- nguyên nhân sâu xa của những tranh chấp đất đai**

- Từ năm 1975, đất đai thuộc sở hữu của đồng bào dân tộc tại chỗ được chuyển hoá thành sở hữu nhà nước (do các nông trường, lâm trường nắm giữ), sở hữu tập thể (do các hợp tác xã nắm giữ).
- Tiếp đó, toàn bộ vốn đất đai được tuyên bố thuộc sở hữu toàn dân (Hiến pháp 1980).
- Từ những năm 1986-1987 đất đai lại được chia cho các hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài.
- Sự thay đổi của chính sách, pháp luật đất đai làm cho các quan hệ đất đai luôn bị xáo trộn. Đây chính là tiền đề cho các tranh chấp đất đai phát sinh.




# **Nhân dân không hài lòng với việc giải quyết tranh chấp đất đai có nguyên nhân chính sách, pháp luật không tính đến các đặc điểm của vùng đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống**

- Chính sách đất đai của Nhà nước ta đã không tính đến các đặc điểm về quan hệ sở hữu, tập tục, lối sống, thói quen và kỹ năng canh tác của đồng bào thiểu số tại chỗ.
- Đồng bào các dân tộc cần không gian sống để sinh tồn, để bảo lưu văn hoá, chứ không chỉ là mấy ha đất để canh tác.
- Chính vì vậy, một số vụ tranh chấp đất đai đã được giải quyết nhưng đồng bào vẫn không hài lòng và còn nhiều suy tư.

# Luật tục không được vận dụng để giải quyết các tranh chấp đất đai

- Ở Tây Nguyên không chỉ có đồng bào các dân tộc tại chỗ sinh sống mà còn có đồng bào Kinh, đồng bào các dân tộc thiểu số phía Bắc vào sinh sống.
- Ở Tây Nam Bộ có người Kinh, người Khmer, người Hoa sinh sống.
- Mỗi dân tộc đều có phong tục, tập quán của mình, vì vậy không thể đem luật tục của đồng bào tại chỗ ra để giải quyết các tranh chấp trong xã hội, trong đó có tranh chấp đất đai.



# Những khó khăn, vướng mắc khi giải quyết các tranh chấp đất đai

- Các chính sách về đất đai thay đổi nhanh chóng.
- Quy định không đầy đủ, không đồng bộ, không cụ thể, rõ ràng, không thật phù hợp với cuộc sống, cho nên khi các cơ quan, tổ chức áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết các tranh chấp đất đai gặp nhiều khó khăn.



## . Khó khăn trong khâu xem xét, thẩm định

- Trong quá trình thẩm định nếu đương sự không hợp tác, không cho nhà chức trách xem xét, đo đạc, kiểm đếm.
- Có người dân nói: Tòa xử kiểu gì thì cứ xử thôi, tôi không quan tâm.
- Khi Tòa án xét xử, có giấy triệu tập đương sự vẫn không đến.



***. Khó khăn, vướng mắc trong phối hợp giữa các cơ quan***

- Tòa án yêu cầu ủy ban nhân dân yêu cầu trả lời về tính hợp pháp của quyền sử dụng đất có khi ủy ban nhân dân trả lời, có khi không trả lời.
- Việc xác minh về đất đai là vô cùng phức tạp, tốn nhiều thời gian và cần cả những phương tiện tối thiểu để khảo sát, đo đạc.



## . Khó khăn do hồ sơ không đầy đủ

- Hồ sơ địa chính, sơ đồ, trích lục bản đồ rất thiếu. Hồ sơ gốc cũng không đầy đủ, mỗi khi
- Thực tế giữa hiện trạng và bản đồ được lập theo không ảnh khác nhau nhiều.



## . Khó khăn do thiếu nguồn nhân lực

- Ở cấp huyện chỉ có 2- 3 công chức phụ trách các công việc đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai, quản lý khai thác khoáng sản.
- Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, nhân sự giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai chỉ có một người.
- Do thiếu người nên việc giải quyết các tranh chấp đất đai thường bị chậm trễ.



# Các bài học

1. Chính sách, pháp luật đất đai không tính đến yếu tố vùng, yếu tố dân tộc làm phát sinh những khó khăn, phức tạp trong quản lý và sử dụng đất, từ đó có thể nảy sinh những hậu quả khó lường



# Các bài học (tiếp)

2. Chính sách, pháp luật đất đai không ổn định và thiếu tính nhất quán làm cho nhân dân giảm niềm tin đối với chính sách, pháp luật đất đai của Nhà nước.




# Các bài học (tiếp)

**3. Không tập trung giải quyết những tồn đọng trong quản lý và sử dụng đất làm cho tình hình ngày càng trầm trọng. Nếu các thế hệ đi trước cứ “ngại việc”, không giải quyết triệt để các vấn đề đặt ra mà chỉ chạy theo thành tích thì chúng cứ tích lũy lại, thậm chí nhân lên nhiều lần gây khó khăn cho thế hệ sau và việc quản lý đất đai ở nước ta chưa biết khi nào mới đi vào nề nếp, trật tự và kỷ cương như mong muốn rất chính đáng của người dân Việt Nam.**


# Kiến nghị về giải quyết tranh chấp đất đai

- *Một là*, cần buộc các nhà chức trách khi được bổ nhiệm vào các chức vụ liên quan đến quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai phải nghiên cứu các văn bản pháp luật đất đai để giải quyết có hiệu quả loại tranh chấp chiếm đến 70%- 75% các tranh chấp, khiếu nại trong xã hội. Bên cạnh đó cần tuyên truyền cho đồng bào các dân tộc về chính sách, pháp luật đất đai.



# Kiến nghị về giải quyết tranh chấp đất đai (tiếp)

- *Hai là*, cần tăng cường cán bộ quản lý đất đai ở các cấp, nhất là ở cơ sở và ổn định đội ngũ cán bộ này, không thể để tình trạng cả một xã rất lớn (gần như một huyện ở phía Bắc) chỉ có một cán bộ địa chính, lại thường xuyên thay đổi hoặc chỉ có một cán bộ phụ trách công việc giải quyết tranh chấp đất đai tại Phòng Tài nguyên và Môi trường. Cần có Hội đồng giải quyết khiếu nại, tố cáo ở cấp huyện để đủ sức tham mưu cho Ủy ban nhân huyện giải quyết dứt điểm các tranh chấp đất đai.




# Kiến nghị về giải quyết tranh chấp đất đai (tiếp)

- *Ba là*, nên có quy định hướng dẫn về việc giải quyết từng loại tranh chấp đất đai như tranh chấp đất đai liên quan đến cầm cố đất đai, liên quan đến nhà chùa, trường học...
- *Bốn là*, cần tăng cường hoạt động lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và chỉnh lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không còn những sai sót dễ dẫn đến các tranh chấp đất đai.




# Kiến nghị về giải quyết tranh chấp đất đai (tiếp)

- *Năm là*, nên thừa nhận án lệ là nguồn pháp luật để giải quyết các trường hợp tương tự sau đó vì các tranh chấp đất đai là vô cùng đa dạng, phong phú, pháp luật không thể lường hết được các tình huống trong cuộc sống.



## Kiến nghị về giao đất, giao rừng cho cộng đồng dân cư và hộ gia đình

- Ở những nơi còn vốn đất, vốn rừng chưa giao cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng thì cần sớm giao đất, giao rừng cho cộng đồng dân cư (buôn, làng) để họ có cơ sở tự nhiên giữ gìn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc



## Kiến nghị về giao đất, giao rừng cho cộng đồng dân cư và hộ gia đình (tiếp)

- Cần rà soát lại các diện tích đất rừng do các tổ chức (nông, lâm trường, đơn vị quân đội) và cá nhân chiếm giữ một cách không chính đáng để có kế hoạch cụ thể giao lại càng sớm, càng tốt cho các hộ gia đình thuộc các dân tộc thiểu số trồng rừng, chăm sóc, nuôi dưỡng rừng.