

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI**



ĐỀ ÁN THẠC SĨ

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã ngành: 8380107

**Đề tài: PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI
PHƯỜNG HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH,
TỈNH BẮC NINH**

HỌC VIÊN: NGUYỄN NHƯ THÀNH

Hà Nội – 2025

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI**



ĐỀ ÁN THẠC SĨ

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã ngành: 8380107

**Đề tài: PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI
ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI PHƯỜNG
HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH,
TỈNH BẮC NINH**

HỌC VIÊN: NGUYỄN NHƯ THÀNH

GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN: PGS.TS. NGUYỄN THỊ NHUNG

Hà Nội - 2025

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài đề án này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể trong và ngoài trường.

Tôi xin chân thành cảm ơn các giảng viên Trường Đại học Mở Hà Nội đã tận tình giảng dạy và truyền đạt kiến thức các môn học cho tôi trong thời gian tôi học tập và nghiên cứu để hoàn thành chương trình đào tạo Thạc sĩ Luật kinh tế.

Đồng thời, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn tới PGS.TS Nguyễn Thị Nhung, cô đã tận tình chỉ bảo, hướng dẫn để tôi hoàn thành đề tài nghiên cứu của mình.

Tôi xin được cảm ơn các cô, các chú, các anh, các chị đang công tác tại UBND phường Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh đã hướng dẫn và tạo điều kiện cho tôi trong suốt thời gian nghiên cứu tại đơn vị giúp tôi tiếp nhận được thông tin cũng như thu được những số liệu thực tế về các vấn đề liên quan để hoàn thành đề tài đề án tốt nghiệp thạc sĩ này.

Trong quá trình thực hiện đề tài, còn có những hạn chế chủ quan và khách quan, do đó không tránh khỏi những thiếu sót, tôi rất mong nhận được sự nhận xét và đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo và độc giả để đề tài được hoàn thiện và có tính khả thi hơn nữa.

Xin chân thành cảm ơn!

LỜI CAM ĐOAN
CÔNG TRÌNH ĐƯỢC HOÀN THÀNH TẠI TRƯỜNG ĐẠI
HỌC MỞ HÀ NỘI

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi và được sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS. Nguyễn Thị Nhung. Các nội dung nghiên cứu, kết quả trong đề tài này là trung thực và chưa công bố bất kỳ hình thức nào trước đây. Những số liệu trong các bảng biểu phục vụ cho việc phân tích, nhận xét, đánh giá cũng như số liệu của các tác giả khác, cơ quan tổ chức khác đều có trích dẫn và chú thích nguồn gốc.

Nếu phát hiện có bất kỳ sự gian lận nào tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung đề án của mình.

Hà Nội, ngày.....tháng..... năm 2025

Tác giả

(Ký ghi rõ họ tên)

Người hướng dẫn khoa học:.....

Cán bộ phản biện 1:.....

Cán bộ phản biện 2:.....

Đề án thạc sĩ được bảo vệ tại HỘI ĐỒNG ĐÁNH GIÁ ĐỀ ÁN THẠC SĨ TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI, ngày.....tháng.....năm.....theo Quyết định số...../QĐ-ĐHM ngày...../...../.....

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
BLTTDS	Bộ luật Tổ tụng dân sự
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	i
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	iii
MỤC LỤC.....	iv
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC HÌNH VẼ, SƠ ĐỒ.....	viii
PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của việc thực hiện đề tài đề án.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài đề án	2
3. Mục đích, nhiệm vụ thực hiện đề án	4
4. Đối tượng và phạm vi thực hiện đề án	5
5. Phương pháp luận và phương pháp thực hiện đề án	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	6
7. Kết cấu của đề án	7
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN.....	8
1.1. Cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai	8
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của tranh chấp đất đai	8
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc của giải quyết tranh chấp đất đai.....	11
1.2. Khái quát chung về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	18
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân....	18
1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	19
1.2.3. Điều kiện đảm bảo thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	21
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI PHƯỜNG HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH	23

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân.....	23
2.1.1. Quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	23
2.1.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân.....	29
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	30
2.2.1. Tổng quan về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý đất đai tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	32
2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	35
2.2.3. Đánh giá chung về thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.....	42
CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI UBND VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI PHƯỜNG HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH.....	49
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	49
3.1.1. Phương hướng	49
3.1.2. Mục tiêu	50
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân.....	52
3.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai ...	52
3.2.2. Nâng cao năng lực, trình độ và trách nhiệm của cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp đất đai	52
3.2.3. Ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong giải quyết tranh chấp đất đai	56
3.2.4. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp	57

3.2.5. Tăng cường phối hợp liên ngành trong giải quyết tranh chấp đất đai	58
3.2.6. Nâng cao năng lực cán bộ và cơ sở vật chất cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai.....	59
KẾT LUẬN	61
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	viii

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1. Kết quả quản lý đất đai trên địa bàn phường Hạp Lĩnh.....	34
Bảng 2.2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh	36
Bảng 2.3. Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh ...	38
Bảng 2.4. Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh	41

DANH MỤC HÌNH VẼ, SƠ ĐỒ

Hình 2.1. Trình tự giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân	29
--	----

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc thực hiện đề tài đề án

Đất đai là một tài nguyên quan trọng, đóng vai trò thiết yếu trong sự phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của người dân. Tuy nhiên, với sự gia tăng dân số, tốc độ đô thị hóa nhanh chóng, và nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, tranh chấp đất đai trở thành một vấn đề phức tạp, thường xuyên xảy ra và gây ra nhiều hệ lụy nghiêm trọng.

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam, Ủy ban nhân dân là cơ quan được giao trách nhiệm quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động hòa giải và xử lý hành chính. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, việc áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân, đặc biệt ở cấp cơ sở, vẫn còn nhiều bất cập. Các hạn chế này bao gồm việc áp dụng không đồng nhất các quy định pháp luật, thiếu sự minh bạch trong quy trình giải quyết, và năng lực hạn chế của cán bộ chuyên trách. Điều này dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài, làm mất niềm tin của người dân vào hệ thống hành chính công, đồng thời gây áp lực lên hệ thống tòa án.

Tại phường Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, một khu vực đang phát triển mạnh mẽ, tình trạng tranh chấp đất đai có xu hướng gia tăng, đặc biệt trong bối cảnh quy hoạch đô thị, giải phóng mặt bằng, và chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Những tranh chấp này không chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân mà còn cản trở sự phát triển bền vững của địa phương. Những năm gần đây, phường Hạp Lĩnh có nhiều vụ việc tranh chấp đất đai phát sinh trong quá trình đô thị hóa và thay đổi quy hoạch. Việc thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân phường Hạp Lĩnh còn tồn tại một số hạn chế: năng lực chuyên môn của cán bộ giải quyết tranh chấp chưa đáp ứng yêu cầu, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đồng nhất; quy trình giải quyết đôi khi thiếu minh bạch, chậm trễ, khiến người dân mất niềm tin và dẫn đến khiếu kiện kéo dài; công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa được thực hiện hiệu quả, làm hạn chế nhận thức pháp luật của người dân trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp;... Do đó, tôi chọn đề tài:

“Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân và thực tiễn thực hiện tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh” làm đề án tốt nghiệp thạc sĩ với mong muốn đóng góp vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài đề án

Nghiên cứu về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai đã được nhiều nhà khoa học, chuyên gia pháp lý quan tâm trong những năm qua:

Nhóm nghiên cứu về quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai

Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai đã được xem xét rộng rãi trong nhiều công trình khoa học, trong đó nhấn mạnh vai trò của Luật Đất đai 2013. Đáng chú ý là các nghiên cứu đã phân tích điều 202 và 203 của Luật Đất đai 2013 về hòa giải tranh chấp tại cơ sở và quy trình chuyển giao tranh chấp lên cơ quan có thẩm quyền.

Đề án thạc sĩ của Nguyễn Thị Mai Lan, tốt nghiệp tại Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2019, với tên gọi *“Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính nhà nước”* là một công trình nghiên cứu có giá trị thực tiễn cao. Đề án đã tập trung phân tích hệ thống các quy định pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính nhà nước, làm rõ những điểm mạnh, hạn chế và bất cập trong các quy định hiện hành. Tác giả đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu pháp lý kết hợp với thực tiễn áp dụng tại các địa phương để minh chứng cho những vấn đề nảy sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Tạp chí Luật học (2020) đã đăng tải bài viết *“Những bất cập trong quy định về giải quyết tranh chấp đất đai,”* tập trung phân tích những hạn chế còn tồn tại trong hệ thống pháp luật Việt Nam liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai. Bài viết nhấn mạnh rằng, mặc dù pháp luật đất đai đã có nhiều cải tiến, nhưng vẫn tồn tại sự chồng chéo, thiếu rõ ràng giữa các quy định trong Luật Đất đai, Luật Khiếu nại và các văn bản liên quan. Điều này dẫn đến sự lúng túng trong việc xác định thẩm quyền giải quyết giữa cơ quan hành chính và cơ quan tư pháp. Ngoài ra, quy trình

giải quyết tranh chấp tại cơ quan hành chính còn dài dòng, thiếu minh bạch, gây mất lòng tin cho người dân. Bài viết cũng nêu bật các vấn đề như quyền lợi của người sử dụng đất không được bảo vệ đầy đủ và sự thiếu nhất quán trong áp dụng pháp luật tại các địa phương. Trên cơ sở đó, bài viết đã đề xuất một số giải pháp, như sửa đổi các quy định pháp luật để rõ ràng hơn, tăng cường đào tạo cho cán bộ giải quyết tranh chấp, và cải thiện cơ chế giám sát việc thực thi pháp luật.

Nhóm nghiên cứu về thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương

Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại các địa phương đã thu hút nhiều sự quan tâm từ các nhà nghiên cứu và cơ quan quản lý nhà nước. Các nghiên cứu này chỉ ra rằng tranh chấp đất đai tập trung nhiều tại các khu vực đô thị hoá nhanh, nơi mà giá trị đất đai gia tăng mạnh.

Đề án thạc sĩ của Trần Thị Hạnh, tốt nghiệp tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân năm 2021 với tên gọi “Thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp xã,” tập trung nghiên cứu sâu vào thực trạng và hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp cơ sở, cụ thể là cấp xã. Đề án đã phân tích vai trò của chính quyền xã trong việc tiếp nhận, xử lý và giải quyết các vụ tranh chấp đất đai theo quy định pháp luật. Thông qua việc khảo sát thực tế tại một số địa phương, tác giả đã chỉ ra những bất cập như: năng lực hạn chế của cán bộ cấp xã, sự thiếu rõ ràng trong quy trình giải quyết tranh chấp, và việc áp dụng pháp luật chưa đồng nhất. Đồng thời, đề án cũng nhấn mạnh những thách thức trong việc cân bằng lợi ích giữa các bên tranh chấp và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân. Từ đó, tác giả đề xuất các giải pháp cải thiện, bao gồm tăng cường đào tạo chuyên môn cho cán bộ cấp xã, hoàn thiện khung pháp lý, và xây dựng cơ chế hỗ trợ giám sát để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở.

Tại tỉnh Bắc Ninh, Báo cáo tổng kết của Sở Tài nguyên và Môi trường năm 2022 đã chỉ rõ những vấn đề nổi cộm trong giải quyết tranh chấp đất đai, đó là chồng lấn ranh giới đất, tranh chấp quyền sử dụng, và thiếu minh bạch trong thông tin quy hoạch. Báo cáo cũng chỉ ra rằng nhiều tranh chấp được giải quyết nhờ quy trình hòa giải nhưng vẫn tồn tại những tranh chấp không thể hòa giải được.

Những nghiên cứu này nhận định rằng mặc dù UBND cấp xã, phường là cơ quan gần dân nhất, có vai trò quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp đất đai, nhưng thực tiễn thực hiện tại nhiều địa phương vẫn còn tồn tại những hạn chế lớn, như: Năng lực chuyên môn của cán bộ địa chính và cán bộ phụ trách giải quyết tranh chấp còn yếu; Thiếu sự phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan có liên quan trong việc giải quyết tranh chấp; Nhận thức pháp luật của người dân còn hạn chế, dẫn đến việc không tuân thủ các quy trình, thủ tục được quy định. Mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp đất đai, vẫn còn tồn tại một số khoảng trống cần tiếp tục làm rõ: Đặc điểm cụ thể của tranh chấp đất đai tại các địa phương đang trong quá trình đô thị hóa, như phường Hạp Lĩnh, chưa được nghiên cứu sâu; Hiệu quả thực tế của các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp cơ sở vẫn còn là một vấn đề mở; Các yếu tố kinh tế - xã hội và đặc thù địa phương ảnh hưởng đến tình hình tranh chấp đất đai chưa được phân tích đầy đủ.

Đề tài “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân và thực tiễn thực hiện tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh*” sẽ góp phần làm rõ những vấn đề nêu trên. Cụ thể, đề tài không chỉ phân tích cơ sở pháp lý mà còn đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật tại một địa phương cụ thể, từ đó đề xuất các giải pháp mang tính thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh nói riêng và các địa phương tương tự nói chung.

3. Mục đích, nhiệm vụ thực hiện đề án

Mục đích thực hiện đề án

Đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030.

Nhiệm vụ thực hiện đề án

- Làm rõ những vấn đề lý luận của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

4. Đối tượng và phạm vi thực hiện đề án

Đối tượng thực hiện đề án

Đối tượng thực hiện đề án là pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân.

Phạm vi thực hiện đề án

Phạm vi không gian: Đề án nghiên cứu tại Ủy ban nhân dân phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Phạm vi thời gian: Phân tích thực trạng thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2022-2024, các vụ việc năm 2025, các giải pháp và kiến nghị đến năm 2030.

5. Phương pháp luận và phương pháp thực hiện đề án

Phương pháp luận

Đề án áp dụng phương pháp luận nghiên cứu xã hội học pháp lý kết hợp với các phương pháp nghiên cứu chuyên ngành nhằm đánh giá thực trạng và tìm ra các giải pháp cải tiến quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp cơ sở. Phương pháp luận này dựa trên sự kết hợp giữa lý thuyết pháp lý và thực tiễn thực thi pháp luật trong bối cảnh cụ thể của địa phương.

Đề tài sử dụng phương pháp hệ thống, toàn diện và tiếp cận từ đa chiều. Cụ thể, việc nghiên cứu pháp luật sẽ được thực hiện trên cơ sở lý luận pháp lý về giải quyết tranh chấp đất đai, bao gồm các khái niệm cơ bản, quy trình, cơ chế và cơ sở pháp lý của việc giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đặc biệt, phương pháp tiếp cận thực tiễn là quan trọng trong việc làm sáng tỏ

mối quan hệ giữa các quy định pháp lý và thực tế áp dụng tại phường Hạp Lĩnh, nơi công tác giải quyết tranh chấp đất đai có thể gặp phải các yếu tố xã hội, văn hóa, và các yếu tố khác ảnh hưởng đến quá trình thực hiện.

Phương pháp thực hiện đề án

Phương pháp thu thập và phân tích tài liệu được sử dụng để nghiên cứu các văn bản pháp luật hiện hành về đất đai bao gồm: Luật Đất đai 2024, các nghị định, thông tư hướng dẫn, cũng như các văn bản liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai. Đồng thời, các báo cáo, tài liệu nội bộ của Ủy ban nhân dân phường Hạp Lĩnh như: biên bản hòa giải, hồ sơ giải quyết tranh chấp và các báo cáo tổng kết, cũng được khai thác để làm rõ thực tiễn thực hiện.

Phương pháp so sánh và phân tích định tính được áp dụng để đối chiếu thực tiễn tại phường Hạp Lĩnh với các quy định pháp luật hiện hành và kinh nghiệm ở các địa phương khác. Việc kết hợp các phương pháp này không chỉ đảm bảo tính toàn diện cho nghiên cứu mà còn giúp đưa ra các giải pháp cụ thể và thiết thực nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

6.1. Ý nghĩa khoa học:

Nghiên cứu này có giá trị trong việc phát triển lý luận pháp lý liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai, đặc biệt là trong bối cảnh các quy định pháp luật tại Việt Nam ngày càng trở nên phong phú và phức tạp. Đề án sẽ làm rõ những cơ sở pháp lý, các quy trình và thủ tục pháp lý hiện hành về giải quyết tranh chấp đất đai tại các cơ quan hành chính, đặc biệt là tại Ủy ban nhân dân. Bằng cách phân tích và đánh giá các quy định pháp luật hiện hành, đề án sẽ giúp làm sáng tỏ những bất cập trong thực tiễn áp dụng và cách thức cải thiện quy trình giải quyết tranh chấp. Đây là một đóng góp quan trọng cho lý luận về pháp luật đất đai, giúp nâng cao chất lượng công tác pháp lý trong việc quản lý và giải quyết tranh chấp đất đai tại các địa phương.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn:

Nghiên cứu có ý nghĩa đặc biệt trong việc đánh giá hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, nơi có những đặc thù về dân cư và quản lý đất đai. Thực tế cho thấy rằng, dù pháp luật về đất đai đã được xây dựng khá đầy đủ, nhưng việc áp dụng và thực thi tại các địa phương, đặc biệt là tại các cơ quan hành chính cấp phường, vẫn còn gặp nhiều vướng mắc. Đề án sẽ phân tích các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật tại cơ sở, bao gồm năng lực của cán bộ thực thi pháp luật, sự hiểu biết của người dân về các quyền lợi và nghĩa vụ của họ trong lĩnh vực đất đai, cũng như các yếu tố xã hội và văn hóa ảnh hưởng đến quá trình giải quyết tranh chấp. Từ đó, đề án sẽ đưa ra những giải pháp thiết thực nhằm cải thiện công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương. Các giải pháp này không chỉ mang lại lợi ích về mặt cải cách hành chính, mà còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của họ, đồng thời giảm thiểu các tranh chấp không đáng có. Hơn nữa, việc nghiên cứu và đưa ra những đề xuất cải tiến chính sách có thể làm cơ sở để cải thiện quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại nhiều địa phương khác trong tương lai, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của xã hội.

7. Kết cấu của đề án

Ngoài phần mục lục, danh mục các hình, các bảng, phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, đề án gồm 3 chương chính như sau:

Chương 1: Cơ sở lý luận và pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Chương 2: Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân và thực tiễn áp dụng tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND và thực tiễn áp dụng tại phường Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN

1.1. Cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của tranh chấp đất đai

1.1.1.1. Khái niệm tranh chấp đất đai

Trong lĩnh vực pháp lý, tranh chấp đất đai là một hiện tượng pháp lý phổ biến và phức tạp, gắn liền với quá trình thực hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các quyền, nghĩa vụ khác có liên quan. Từ góc độ khoa học pháp lý, nhiều quan điểm đã được đưa ra nhằm lý giải và định hình khái niệm tranh chấp đất đai. Có quan điểm cho rằng tranh chấp đất đai là sự bất đồng giữa các bên trong quan hệ pháp luật đất đai về việc xác lập, thực hiện hoặc bảo vệ quyền sử dụng đất. Quan điểm này đặt trọng tâm vào quyền sử dụng đất như là đối tượng tranh chấp chính, và xem đây là hệ quả tất yếu của các quan hệ xã hội phát sinh trên cơ sở pháp luật đất đai.

Một số học giả khác tiếp cận khái niệm tranh chấp đất đai từ góc độ hành vi pháp lý, cho rằng tranh chấp đất đai là sự mâu thuẫn giữa các chủ thể có liên quan, được thể hiện bằng các hành vi pháp lý cụ thể như khiếu nại, tố cáo, khởi kiện nhằm yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ngoài ra, cũng có quan điểm nhìn nhận tranh chấp đất đai như một dạng của tranh chấp dân sự, trong đó các bên không thống nhất về quyền, nghĩa vụ phát sinh từ việc sử dụng đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Từ việc phân tích các quan điểm nêu trên, có thể đưa ra khái niệm: *Tranh chấp đất đai là sự mâu thuẫn, xung đột giữa các chủ thể trong quan hệ pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, được thể hiện thông qua hành vi pháp lý như khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện và cần được giải quyết theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.* Khái niệm này phản ánh đầy đủ cả về nội dung, hình thức lẫn tính chất pháp lý của tranh chấp đất đai trong hệ thống pháp luật hiện hành.

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025), khái niệm tranh chấp đất đai được quy định rõ tại khoản 47 Điều 3, cụ thể như sau: *"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."*

1.1.1.2. Đặc điểm tranh chấp đất đai

Đối tượng tranh chấp đất đai là quyền sử dụng đất. Đây là đặc trưng quan trọng để phân biệt với các loại tranh chấp dân sự khác. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nên cá nhân, tổ chức chỉ có quyền sử dụng đất chứ không có quyền sở hữu. Tranh chấp phát sinh khi các bên có mâu thuẫn hoặc không thống nhất trong việc xác lập, thực hiện hay bảo vệ quyền sử dụng đất, bao gồm cả các trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các bên không có căn cứ pháp lý rõ ràng. Ngoài ra, tranh chấp cũng có thể liên quan đến các tài sản gắn liền với đất.

Chủ thể tranh chấp đất đai bao gồm các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài – là những người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người khác. Trong một số trường hợp, cơ quan nhà nước cũng có thể là chủ thể tranh chấp, ví dụ khi có khiếu kiện về thu hồi đất hoặc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đặc biệt, chủ thể tranh chấp có thể bao gồm cả các bên có quyền lợi liên quan như người sử dụng đất liền kề hoặc đồng sử dụng đất.

Nội dung tranh chấp đất đai rất đa dạng, song phổ biến nhất gồm ba nhóm chính: (1) Tranh chấp về quyền sử dụng đất – là loại tranh chấp trực tiếp nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang bị tranh chấp; (2) Tranh chấp về ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất liền kề; (3) Tranh chấp về các nghĩa vụ tài chính hoặc trách nhiệm pháp lý phát sinh từ việc sử dụng đất như tranh chấp trong thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung là đất đai sau ly hôn hoặc tranh chấp về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Các tranh chấp đất đai thường có tính chất phức tạp, kéo dài, dễ gây mất ổn định an ninh trật tự tại địa phương. Vì vậy, Nhà nước đã có quy định rõ ràng về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 203 Luật Đất đai 2013, theo hướng phân định giữa tranh chấp có và không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời khuyến khích các bên tự hòa giải trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ngoài ra, các văn bản hướng dẫn như Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT cũng góp phần làm rõ quy trình, hồ sơ và trình tự giải quyết tranh chấp đất đai.

1.1.1.3. Các dạng tranh chấp đất đai

Căn cứ theo hướng dẫn tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tranh chấp đất đai hiện nay được chia thành ba dạng chính như sau:

Tranh chấp về quyền sử dụng đất

Đây là dạng tranh chấp phổ biến và phức tạp nhất trong thực tiễn. Nội dung tranh chấp tập trung vào việc xác định ai là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với một thửa đất cụ thể. Dạng tranh chấp này thường xảy ra khi cả hai bên đều có căn cứ hoặc giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, hoặc không bên nào có giấy tờ nhưng đều đang chiếm hữu, sử dụng đất lâu dài. Theo Điều 203 Luật Đất đai 2013, tranh chấp về quyền sử dụng đất phải được hòa giải tại cơ sở trước khi nộp đơn yêu cầu giải quyết lên Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền. Khi giải quyết tranh chấp, cơ quan chức năng sẽ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ pháp lý liên quan, quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp và được UBND cấp xã xác nhận.

Tranh chấp về quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất

Dạng tranh chấp này phát sinh từ việc một hoặc các bên vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, hoặc khi phân chia quyền sử dụng đất sau các sự kiện pháp lý như thừa kế, ly hôn, hợp tác đầu tư... Đây là loại tranh chấp dân sự có liên quan đến đất đai, được điều chỉnh bởi cả Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2013. Thẩm quyền giải quyết loại tranh chấp này thuộc về

Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Mặc dù tranh chấp có liên quan đến đất đai nhưng nội dung chính là xác định quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong mối quan hệ dân sự.

Tranh chấp về mục đích sử dụng đất

Tranh chấp về mục đích sử dụng đất phát sinh khi giữa các chủ thể sử dụng đất hoặc giữa người sử dụng đất với cơ quan quản lý nhà nước không thống nhất về mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Ví dụ, một bên sử dụng đất cho mục đích ở nhưng được cấp theo mục đích sản xuất nông nghiệp, hoặc có trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng nhưng lại chưa được cấp giấy chứng nhận phù hợp. Loại tranh chấp này cũng có thể phát sinh trong các dự án thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng khi người dân không đồng thuận với việc chuyển đổi mục đích sử dụng. Theo Điều 52 và Điều 57 Luật Đất đai 2013, việc thay đổi mục đích sử dụng đất phải được cấp có thẩm quyền cho phép và phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Việc giải quyết tranh chấp trong trường hợp này sẽ dựa trên các văn bản quy hoạch sử dụng đất đã được công bố và quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc của giải quyết tranh chấp đất đai

1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm giải quyết tranh chấp đất đai

a. Khái niệm giải quyết tranh chấp đất đai

Theo quy định tại Khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, tranh chấp đất đai là “tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”. Từ đó, có thể hiểu rằng, giải quyết tranh chấp đất đai là việc xử lý những mâu thuẫn liên quan đến quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục luật định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời đảm bảo trật tự, kỷ cương trong quản lý và sử dụng đất đai.

Hoạt động này không chỉ đơn thuần là xử lý mâu thuẫn giữa các cá nhân hoặc tổ chức mà còn phản ánh vai trò của Nhà nước trong việc điều tiết, quản lý tài nguyên đất đai – một tài sản công có giá trị kinh tế và xã hội cao. Việc giải quyết

tranh chấp đất đai góp phần quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và duy trì trật tự, an ninh trong cộng đồng.

Từ quy định này, có thể hiểu rằng giải quyết tranh chấp đất đai là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc cơ quan tư pháp, tiến hành xem xét và áp dụng quy định pháp luật để xử lý các bất đồng phát sinh giữa các chủ thể trong quan hệ đất đai, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp, ổn định trật tự xã hội và tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Một số quan điểm học thuật về khái niệm này có thể kể đến như sau:

Quan điểm của PGS.TS Nguyễn Đăng Dung (Trường Đại học Quốc gia Hà Nội) cho rằng: *Giải quyết tranh chấp đất đai là quá trình vận dụng đồng bộ các biện pháp pháp lý, hành chính, hòa giải hoặc tư pháp nhằm làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp, qua đó chấm dứt tình trạng mâu thuẫn, bảo đảm sự ổn định của quan hệ đất đai*". Quan điểm này nhấn mạnh vai trò tổng hợp của các công cụ pháp lý và tính ổn định của quản lý đất đai.

TS. Phạm Duy Nghĩa (Viện Nghiên cứu Chính sách và Pháp luật) lại tiếp cận từ góc độ quản trị công: *"Giải quyết tranh chấp đất đai không chỉ là một quy trình hành chính hoặc tố tụng, mà còn là một hành vi quản trị thể hiện năng lực điều tiết của Nhà nước trong mối quan hệ giữa quyền lực và quyền lợi giữa các chủ thể sử dụng đất."* Theo đó, giải quyết tranh chấp không đơn thuần là áp dụng pháp luật, mà còn là thước đo hiệu quả quản lý và niềm tin công dân vào bộ máy nhà nước.

Từ việc phân tích các quan điểm nêu trên, có thể đưa ra khái niệm: *Giải quyết tranh chấp đất đai là hoạt động của cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân có thẩm quyền, nhằm xác minh, đánh giá và đưa ra quyết định xử lý các bất đồng phát sinh trong quan hệ sử dụng đất, trên cơ sở quy định của pháp luật đất đai và pháp luật liên quan, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên và duy trì trật tự trong quản lý, sử dụng đất*. Khái niệm này phản ánh đầy đủ cả về nội dung, hình thức lẫn tính chất pháp lý của giải quyết tranh chấp đất đai trong hệ thống pháp luật hiện hành.

b. Đặc điểm giải quyết tranh chấp đất đai

Thứ nhất, Gắn chặt với quyền đại diện sở hữu toàn dân của Nhà nước đối với đất đai:

Giải quyết tranh chấp đất đai mang một đặc điểm pháp lý cơ bản, xuất phát từ nguyên tắc sở hữu toàn dân về đất đai được quy định tại Điều 53 Hiến pháp 2013 và khẳng định tại Khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai 2024: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”. Điều này có nghĩa rằng, người dân chỉ có quyền sử dụng đất – một loại quyền tài sản đặc biệt (được khẳng định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015) – chứ không phải quyền sở hữu tuyệt đối.

Vì vậy, khi xảy ra tranh chấp đất đai, Nhà nước không chỉ đứng ở vai trò trung gian để giải quyết như các tranh chấp dân sự thông thường mà còn là bên đại diện chủ sở hữu toàn dân, trực tiếp quản lý và điều tiết việc sử dụng đất đai. Điều này đặt giải quyết tranh chấp đất đai vào vị thế đặc thù, vừa mang tính chất điều chỉnh các quan hệ dân sự giữa các bên, vừa mang tính chất hành chính – quản lý nhà nước. Chính vì lẽ đó, các cơ quan hành chính nhà nước, đặc biệt là UBND các cấp, có vai trò rất quan trọng trong quá trình giải quyết tranh chấp, thể hiện quyền đại diện của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

Thứ hai, Đối tượng tranh chấp thường là tài sản có giá trị lớn, có yếu tố lịch sử, xã hội:

Đất đai không chỉ là tài sản vật chất có giá trị cao (đặc biệt ở các địa phương đang phát triển nhanh như Bắc Giang, Bắc Ninh, Hà Nội...), mà còn gắn liền với yếu tố lịch sử, gia đình, dòng họ và xã hội. Tranh chấp đất đai không chỉ liên quan đến quyền sử dụng hiện tại mà còn liên quan đến quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng, phân chia di sản thừa kế, chuyển nhượng, tặng cho... Đây là những quan hệ pháp lý đan xen giữa Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành khác như Luật Nhà ở, Luật Xây dựng.

Sự phức tạp này đòi hỏi cơ quan giải quyết tranh chấp phải có hiểu biết sâu rộng về nhiều lĩnh vực pháp luật và kỹ năng thẩm tra, xác minh thực tế, đồng thời phải xử lý trên tinh thần tôn trọng lịch sử sử dụng đất của cộng đồng dân cư. Điều

này lý giải vì sao các tranh chấp đất đai thường kéo dài và dễ phát sinh nhiều khiếu kiện, đặc biệt ở những địa bàn có lịch sử sử dụng đất lâu đời.

Thứ ba, Trình tự giải quyết có tính bắt buộc qua hòa giải tại UBND cấp xã:

Một đặc điểm rất riêng của giải quyết tranh chấp đất đai là việc hòa giải tại UBND cấp xã là thủ tục bắt buộc trước khi chuyển vụ việc lên cấp có thẩm quyền cao hơn, theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 và tiếp tục được kế thừa tại Luật Đất đai năm 2024.

Cụ thể: "Tranh chấp đất đai mà các bên không tự hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải. UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hòa giải trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn." – (Khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai 2024). Hơn nữa luật đất đai năm 2024 cũng đã rút ngắn thời gian giải quyết hoà giải tranh chấp đất đai từ 45 ngày xuống còn 30 ngày.

Thứ tư, Có cơ chế giải quyết đa dạng hành chính và tư pháp:

Giải quyết tranh chấp đất đai cho phép các bên lựa chọn giữa con đường hành chính và con đường tư pháp, tùy thuộc vào tính chất tranh chấp và điều kiện chứng minh quyền sử dụng đất:

- Theo Khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai 2024.

+ Nếu có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc giấy tờ hợp lệ khác), các bên được quyền khởi kiện trực tiếp tại Tòa án nhân dân – cơ quan tư pháp có thẩm quyền.

+ Nếu chưa có Giấy chứng nhận, các bên có thể lựa chọn gửi đơn yêu cầu giải quyết tại UBND cấp có thẩm quyền (huyện hoặc tỉnh) theo thủ tục hành chính.

Thứ năm, Đòi hỏi kết hợp nhiều lĩnh vực chuyên môn, pháp lý, kỹ thuật, xã hội:

Khác với các tranh chấp dân sự thông thường, giải quyết tranh chấp đất đai cần sự phối hợp đa ngành: pháp lý – kỹ thuật – xã hội. Trong thực tiễn, hồ sơ tranh chấp đất đai thường đòi hỏi các tài liệu kỹ thuật như: bản đồ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận, sơ đồ thửa đất, biên bản xác định mốc giới... cùng với các tài liệu pháp lý (hợp đồng chuyển nhượng, di chúc, giấy tờ nguồn gốc sử dụng đất...). Đồng thời,

yếu tố xã hội như sự thừa nhận của cộng đồng, xác minh từ người dân địa phương, thông lệ sử dụng đất trong lịch sử cũng đóng vai trò không nhỏ.

Việc giải quyết tranh chấp vì thế phải huy động các cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị đo đạc địa chính... phối hợp chặt chẽ với cơ quan giải quyết tranh chấp để đảm bảo tính chính xác và toàn diện.

Thứ sáu, Dễ phát sinh khiếu kiện phức tạp, ảnh hưởng đến an ninh trật tự:

Một đặc điểm không thể không nhắc đến là tính nhạy cảm của các vụ tranh chấp đất đai. Bởi đối tượng có giá trị lớn, gắn bó với đời sống kinh tế – tinh thần của người dân, lại liên quan đến lịch sử sử dụng kéo dài, nên các vụ việc thường mang tính chất căng thẳng, dễ khiêu nộ đông người, vượt cấp, đặc biệt trong các trường hợp có dấu hiệu bất cập từ phía chính quyền hoặc chậm trễ giải quyết.

Pháp luật đất đai vì thế luôn yêu cầu chính quyền cơ sở phải giải quyết đúng thẩm quyền, đúng trình tự, đảm bảo dân chủ – công khai – minh bạch (theo các nguyên tắc tại Điều 6 Luật Đất đai năm 2024). Nếu không đảm bảo các yếu tố này, dễ dẫn đến bùng phát khiếu nại, tố cáo kéo dài và ảnh hưởng đến ổn định xã hội tại địa phương.

1.1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai

Theo quy định tại Điều 245 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025), việc giải quyết tranh chấp đất đai phải tuân thủ 03 nguyên tắc cơ bản sau:

Bảo đảm công khai, khách quan, dân chủ, đúng pháp luật và kịp thời

Đây là nguyên tắc cốt lõi nhằm đảm bảo tính minh bạch và chính xác trong quá trình giải quyết tranh chấp. Việc công khai thể hiện qua việc thông tin về quy trình, hồ sơ và kết quả giải quyết được công bố rõ ràng, để các bên tranh chấp và người dân giám sát. Khách quan nghĩa là cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phải độc lập, không thiên vị, dựa trên chứng cứ và quy định pháp luật chứ không chịu ảnh hưởng bởi cảm tính hay sức ép từ bất kỳ bên nào. Tính dân chủ được bảo đảm qua việc các bên tranh chấp có quyền được trình bày ý kiến, cung cấp

tài liệu, chứng cứ và yêu cầu bảo vệ quyền lợi. Việc giải quyết phải đúng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng có liên quan, đồng thời phải đảm bảo được thực hiện trong thời hạn quy định để tránh kéo dài gây thiệt hại cho các bên.

Ưu tiên hòa giải tại cơ sở và khuyến khích thỏa thuận giữa các bên

Luật Đất đai 2024 tiếp tục nhấn mạnh vai trò của hòa giải – một giải pháp mang tính cộng đồng, tiết kiệm chi phí và thời gian, góp phần giữ gìn tình làng nghĩa xóm, ổn định trật tự xã hội. Theo quy định tại khoản 2 Điều 245, trong quá trình giải quyết tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền cần tạo điều kiện để các bên thương lượng, thỏa thuận với nhau trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng và tôn trọng lẫn nhau. Hòa giải tại UBND cấp xã được khuyến khích thực hiện trước khi chuyển vụ việc lên cấp cao hơn. Trong trường hợp tranh chấp không thể hòa giải thành công, thì việc tiếp cận các cơ quan tài phán như Tòa án nhân dân hoặc UBND cấp có thẩm quyền là cần thiết.

Tôn trọng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Nguyên tắc này nhằm đảm bảo rằng mọi quyết định giải quyết tranh chấp phải xuất phát từ cơ sở pháp lý rõ ràng và tôn trọng quyền lợi chính đáng của người dân. Việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp phải dựa vào các chứng cứ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2024, quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch. Đồng thời, phải đảm bảo không xâm phạm quyền lợi của người sử dụng đất hợp pháp cũng như người đang sinh sống ổn định trên đất phù hợp quy định pháp luật, nhất là các đối tượng yếu thế như hộ nghèo, dân tộc thiểu số, người cao tuổi.

1.1.2.3. Các hình thức giải quyết tranh chấp đất đai

Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) quy định rõ về các hình thức giải quyết tranh chấp đất đai tại Chương XIII, từ Điều 243 đến Điều 247, bao gồm: thương lượng, hòa giải, giải quyết tại cơ quan hành chính và giải quyết tại Tòa án.

Giải quyết tranh chấp thông qua Thương lượng

Thương lượng là hình thức đầu tiên được khuyến khích thực hiện. Theo khoản 1 Điều 243 Luật Đất đai 2024, các bên tranh chấp có quyền tự thỏa thuận với nhau để giải quyết bất đồng về quyền sử dụng đất. Hình thức này không cần sự can thiệp của cơ quan nhà nước, giúp tiết kiệm thời gian, chi phí, đồng thời duy trì mối quan hệ xã hội giữa các bên. Việc thương lượng thành công sẽ được ghi nhận bằng văn bản làm cơ sở pháp lý, tránh phát sinh tranh chấp lặp lại.

Giải quyết tranh chấp thông qua Hòa giải

Nếu thương lượng không thành, các bên có thể yêu cầu UBND cấp xã tổ chức hòa giải theo khoản 2 Điều 243 và Điều 244. Đây là bước trung gian bắt buộc đối với một số loại tranh chấp trước khi đưa vụ việc ra Tòa án hoặc cơ quan hành chính (trừ trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất mà có giấy chứng nhận rõ ràng). Hòa giải phải được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, có biên bản ghi nhận kết quả hòa giải. Nếu hòa giải thành, các bên thi hành theo biên bản. Nếu không thành, các bên được quyền khởi kiện theo quy định.

Giải quyết tranh chấp thông qua Cơ quan hành chính

Đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức mà ít nhất một bên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có liên quan đến việc xác định nguồn gốc đất, thì đương sự có quyền lựa chọn gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cấp tỉnh có thẩm quyền (theo Điều 246). Chủ tịch UBND sẽ ra quyết định giải quyết trên cơ sở hồ sơ, tài liệu và kết quả xác minh. Đây là thủ tục hành chính, không cần đưa ra Tòa án, và được xem là phương án giải quyết nhanh, đặc biệt trong những địa phương có điều kiện hạn chế tiếp cận hệ thống tư pháp.

Giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án

Đây là hình thức giải quyết mang tính tài phán cao nhất. Theo khoản 3 Điều 243 Luật Đất đai 2024, mọi cá nhân, tổ chức đều có quyền khởi kiện tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền, kể cả khi đã hoặc chưa hòa giải. Tòa án sẽ giải quyết trên cơ sở chứng cứ, lời khai và quy định pháp luật. Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là cơ sở cuối cùng để các bên thực hiện và các cơ

quan thi hành án cưỡng chế nếu cần thiết. Hình thức này phù hợp với các tranh chấp phức tạp, có giá trị lớn hoặc không thể giải quyết qua thương lượng, hòa giải.

1.2. Khái quát chung về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân là hoạt động thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhằm giải quyết những xung đột, mâu thuẫn về quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cũng có những đặc điểm riêng như sau:

Thứ nhất, giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân là hoạt động giải quyết tranh chấp bằng con đường hành chính. Ủy ban nhân dân là cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, được thành lập để thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước tại địa phương. Hoạt động của Ủy ban nhân dân là hoạt động quản lý nhà nước mang tính thường xuyên, liên tục và tương đối ổn định. Trong đó, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai là một mặt hoạt động của Ủy ban nhân dân, mà kết quả của hoạt động này là một quyết định hành chính — Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Nội dung của hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân bao gồm trình tự, thủ tục phục vụ cho việc kiểm tra, xác minh, kết luận về chứng cứ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, đối chiếu với các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ hai, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân được bảo đảm thi hành.

Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành. Nếu như, thương lượng và hòa giải là phương thức giải quyết tranh chấp mà không có cơ quan tài phán tham gia giải quyết thì việc thực hiện kết quả

của quá trình thương lượng, hòa giải hoàn toàn phụ thuộc thiện chí của các bên mà không có bất cứ một sự đảm bảo nào. Hoặc giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án cũng phải thông qua một cơ quan thi hành án mới thực hiện công tác cưỡng chế thi hành khi một trong các bên không chấp hành bản án. Như vậy, Ủy ban nhân dân vừa là cơ quan đưa ra phán quyết, vừa là chủ thể tổ chức việc thi hành phán quyết.

Thứ ba, Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã là điều kiện bắt buộc trước khi các bên có sự lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai. Kể từ Luật Đất đai năm 2013, quy định hòa giải là thủ tục đầu tiên của quá trình giải quyết tranh chấp đất đai được ghi nhận. Trường hợp các bên không thể tự hòa giải thương lượng được với nhau thì việc giải quyết tranh chấp sẽ thông qua Tổ hòa giải ở cơ sở. Nếu hòa giải ở cơ sở vẫn không đạt được sự thống nhất thì các bên có quyền gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tranh chấp tổ chức việc hòa giải.

1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân được hiểu là hệ thống các quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, điều chỉnh quan hệ phát sinh trong quá trình hòa giải, giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền, nghĩa vụ sử dụng đất đai giữa các bên, được thực hiện bởi Ủy ban nhân dân các cấp theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình.

Khác với việc giải quyết tại Tòa án – cơ quan xét xử, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân chủ yếu mang tính hành chính, đặt trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước về đất đai. Đây cũng là điểm nhấn quan trọng thể hiện vai trò của UBND với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai (Điều 4 Luật Đất đai 2024).

Nội dung của hệ thống pháp luật này chủ yếu quy định về:

+ Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của UBND các cấp (xác định theo tính chất tranh chấp, đối tượng tranh chấp và điều kiện chứng minh quyền sử dụng đất).

+ Trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai bắt buộc tại UBND cấp xã.

+ Thủ tục hành chính giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp huyện hoặc tỉnh khi các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ).

+ Trách nhiệm của UBND, cơ quan tài nguyên và môi trường, cán bộ địa chính và các cơ quan phối hợp liên quan trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Thứ nhất, pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND phản ánh vai trò của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Luật Đất đai 2024 đã kế thừa quan điểm xuyên suốt từ Hiến pháp 2013, nhấn mạnh rằng đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Do đó, khi phát sinh tranh chấp, cơ quan quản lý nhà nước – cụ thể là UBND các cấp – có vai trò chủ động, trực tiếp hòa giải, xác minh, ra quyết định hành chính (nếu thuộc thẩm quyền) để đảm bảo quyền lợi các bên và lợi ích công cộng.

Thứ hai, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã là bắt buộc. Khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai 2024 quy định: “Tranh chấp đất đai mà các bên không tự hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải. UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hòa giải trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn.” Việc quy định thủ tục hòa giải bắt buộc nhằm giảm tải tranh chấp đưa lên Tòa án hoặc UBND cấp trên, góp phần duy trì an ninh trật tự và tăng cường vai trò của chính quyền cơ sở.

Thứ ba, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND mang tính hành chính, không phải xét xử. Theo Khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai 2024:

+ UBND cấp huyện, tỉnh chỉ giải quyết tranh chấp đất đai khi các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và không có tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất.

+ Nếu các bên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, họ chỉ có thể khởi kiện tại Tòa án – UBND không còn thẩm quyền. Đặc điểm này thể hiện sự phân định rõ ràng giữa cơ chế hành chính và cơ chế tư pháp (xét xử tại Tòa án).

Thứ tư, quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND thường mang tính phối hợp liên ngành, đòi hỏi sự tham gia của nhiều cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai, cán bộ địa chính cơ sở, tổ dân phố hoặc trưởng thôn... Việc này phản ánh đặc điểm kỹ thuật – xã hội phức tạp của tranh chấp đất đai, bởi lẽ ngoài yếu tố pháp lý (giấy tờ, hồ sơ...), còn có yếu tố thực địa (mốc giới, bản đồ địa chính) và yếu tố lịch sử – xã hội (quá trình sử dụng, nguồn gốc đất...).

Thứ năm, pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND đòi hỏi tính dân chủ, công khai, minh bạch. Điều 6 Luật Đất đai 2024 xác định nguyên tắc công khai, dân chủ, khách quan và kịp thời. Do tranh chấp đất đai thường gắn liền với lợi ích to lớn và lịch sử sử dụng lâu dài, nên nếu không đảm bảo minh bạch, dễ phát sinh khiếu nại, tố cáo vượt cấp, kéo dài, gây mất ổn định tại địa phương.

Như vậy, có thể thấy pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND là một bộ phận đặc thù trong hệ thống pháp luật đất đai, thể hiện vai trò quản lý của Nhà nước và chính quyền địa phương trong việc đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời giữ gìn ổn định xã hội. Việc nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật này là hết sức cần thiết, nhất là trong bối cảnh tranh chấp đất đai ngày càng gia tăng và phức tạp hiện nay.

1.2.3. Điều kiện đảm bảo thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Thứ nhất, điều kiện kinh tế: Việc giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND đòi hỏi sự đầu tư về nhân lực, tài chính và cơ sở vật chất. Các địa phương cần được bố trí ngân sách hợp lý để hỗ trợ hoạt động của tổ chức hòa giải ở cơ sở, trang bị phương tiện kỹ thuật (máy móc, phần mềm quản lý đất đai, hệ thống bản đồ địa chính), và nâng cao trình độ cho cán bộ chuyên trách. Đặc biệt, ở những vùng sâu, vùng xa như tỉnh Điện Biên, điều kiện kinh tế còn khó khăn sẽ ảnh hưởng trực tiếp

đến khả năng tổ chức thực hiện các quy trình xác minh, đo đạc, thu thập tài liệu trong quá trình giải quyết tranh chấp. Luật Đất đai năm 2024 tại Điều 239 khuyến khích Nhà nước đầu tư phát triển hệ thống thông tin đất đai và xây dựng dữ liệu phục vụ cho công tác quản lý và giải quyết tranh chấp.

Thứ hai, điều kiện chính trị: Sự ổn định chính trị là tiền đề quan trọng để đảm bảo pháp luật được thực hiện nghiêm túc, thống nhất. Việc giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND mang tính hành chính – chính trị cao, đòi hỏi sự lãnh đạo thống nhất từ cấp ủy Đảng, sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng (tư pháp, tài nguyên – môi trường, thanh tra...). Khi các cấp chính quyền thể hiện quyết tâm cao và minh bạch trong xử lý vụ việc, người dân sẽ có niềm tin hơn vào chính quyền và pháp luật. Đây là yếu tố chính trị then chốt bảo đảm tính hiệu lực và hiệu quả của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ ba, điều kiện xã hội: Trình độ dân trí, nhận thức pháp luật và sự hiểu biết về quyền sử dụng đất của người dân ảnh hưởng lớn đến quá trình thực thi pháp luật. Ở một số địa bàn còn phổ biến tình trạng người dân thiếu thông tin pháp luật, không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, dễ phát sinh tranh chấp kéo dài và khó giải quyết. Do đó, theo quy định tại Điều 237 Luật Đất đai năm 2024, việc tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai là trách nhiệm bắt buộc của UBND các cấp, góp phần nâng cao nhận thức cộng đồng, tạo điều kiện xã hội thuận lợi cho việc thực thi pháp luật.

Thứ tư, điều kiện pháp lý: Một hệ thống pháp luật đầy đủ, thống nhất và khả thi là yếu tố quyết định thành công trong việc giải quyết tranh chấp đất đai. Luật Đất đai năm 2024 đã có những bước cải tiến rõ nét so với Luật Đất đai năm 2013 như phân định rõ hơn về thẩm quyền giữa các cấp chính quyền, bổ sung quy định về hồ sơ, trình tự xử lý, cũng như cơ chế phối hợp giữa UBND và các cơ quan chuyên môn. Tuy nhiên, để thực thi hiệu quả các quy định này, cần có sự hướng dẫn chi tiết của Chính phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường qua các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI PHƯỜNG HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

2.1.1. Quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai

2.1.1.1. Quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

Quy định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã được thể hiện rõ nét trong các văn bản pháp lý mới nhất, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhằm đảm bảo việc giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở được thực hiện kịp thời, hiệu quả và đúng pháp luật, góp phần duy trì sự ổn định xã hội và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

Trước hết, theo Luật Đất đai năm 2024, hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những biện pháp bắt buộc phải tiến hành tại cấp xã trước khi các bên có thể đưa vụ việc ra tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp khác. Điều này được quy định nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc giải quyết tranh chấp một cách nhanh chóng, tiết kiệm chi phí và hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài, gây mất ổn định xã hội. Luật nhấn mạnh vai trò của UBND cấp xã như là nơi tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai trực tiếp, với trách nhiệm chủ động tiếp nhận, phối hợp tổ chức hòa giải và đưa ra phương án giải quyết phù hợp.

Theo Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2024, UBND cấp xã có trách nhiệm hòa giải các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất trong phạm vi địa giới hành chính của mình, trước khi chuyển hồ sơ vụ việc lên cấp huyện hoặc cơ quan có thẩm quyền nếu hòa giải không thành. Trong đó, UBND cấp xã phải tổ chức hòa giải theo nguyên tắc tự nguyện, công bằng, khách quan và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên. Việc hòa giải phải được thực hiện bởi tổ hòa giải gồm những người có uy tín trong cộng đồng, cán bộ địa chính và cán bộ phụ trách pháp luật của xã nhằm nâng cao hiệu quả và tính khả thi của hòa giải.

Bên cạnh Luật Đất đai, Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013 cũng là văn bản quan trọng quy định chi tiết về tổ chức, hoạt động hòa giải tại cơ sở, trong đó có hòa giải tranh chấp đất đai. Luật này xác định rõ tổ hòa giải là tổ chức tập hợp các hòa giải viên, trong đó UBND cấp xã giữ vai trò chủ trì, chỉ đạo việc tổ chức hòa giải các tranh chấp xảy ra trong địa bàn. Luật cũng quy định trình tự hòa giải, quyền và nghĩa vụ của các bên, nguyên tắc bảo mật thông tin và xử lý các tình huống phát sinh trong quá trình hòa giải.

Ngoài ra, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai cũng quy định cụ thể về công tác hòa giải tại UBND cấp xã. Nghị định quy định rõ trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến tranh chấp đất đai, tổ chức hòa giải, lập biên bản hòa giải, theo dõi, báo cáo kết quả đến các cấp có thẩm quyền. Đồng thời, Nghị định này cũng yêu cầu UBND cấp xã phối hợp với các cơ quan chức năng, tổ chức chính trị - xã hội để tạo sự đồng thuận trong quá trình hòa giải.

Trong thực tiễn, để nâng cao hiệu quả công tác hòa giải tranh chấp đất đai, UBND cấp xã còn được hướng dẫn cụ thể về công tác tuyên truyền pháp luật đất đai và kỹ năng hòa giải cho đội ngũ cán bộ và hòa giải viên. Bộ Tài nguyên và Môi trường thường xuyên ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn triển khai các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định liên quan đến công tác hòa giải. Việc tăng cường tuyên truyền giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật và đồng thuận trong giải quyết tranh chấp.

Tóm lại, hệ thống quy định pháp luật hiện nay về hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được xây dựng khá đầy đủ và chặt chẽ, đặt trọng tâm vào việc giải quyết tranh chấp tại cơ sở với phương thức hòa giải là chính. Luật Đất đai năm 2024 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành và các luật liên quan đã quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn và trình tự tiến hành hòa giải tại UBND cấp xã nhằm đảm bảo công tác này được thực hiện một cách khách quan, công bằng và hiệu quả. Qua đó, góp phần ổn định tình hình đất đai ở địa phương, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của

người sử dụng đất, đồng thời giảm tải áp lực giải quyết tranh chấp cho các cấp chính quyền và tòa án cấp trên.

2.1.1.2. Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp huyện

Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp huyện được thể hiện rõ trong các văn bản pháp lý mới nhất, trong đó Luật Đất đai năm 2024 là cơ sở quan trọng nhất quy định chi tiết và toàn diện về quyền hạn, trách nhiệm cũng như trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp huyện. Các văn bản hướng dẫn thi hành kèm theo, như Nghị định 148/2020/NĐ-CP, cũng đóng vai trò thiết yếu trong việc cụ thể hóa thẩm quyền của UBND cấp huyện nhằm bảo đảm công tác giải quyết tranh chấp đất đai được tiến hành nhanh chóng, công bằng và đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, UBND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của cấp huyện và các tranh chấp được chuyển lên từ cấp xã khi hòa giải tại cấp xã không thành hoặc không thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã. Cụ thể, Điều 204 Luật Đất đai 2024 quy định rõ UBND cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, thụ lý và giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất trong phạm vi quản lý hành chính của mình. UBND cấp huyện cũng có quyền tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết các vụ việc tranh chấp trong trường hợp các bên không tự hòa giải được tại cấp xã hoặc vụ việc có tính chất phức tạp, ảnh hưởng rộng lớn đến an ninh trật tự, kinh tế – xã hội tại địa phương.

Trong đó, thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện bao gồm việc xem xét các chứng cứ, tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất của các bên, tổ chức các cuộc họp đối thoại giữa các bên tranh chấp nhằm tìm ra giải pháp thỏa đáng, đồng thời ra quyết định giải quyết tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật. UBND cấp huyện phải đảm bảo thủ tục giải quyết tranh chấp được thực hiện theo đúng trình tự, thời hạn quy định, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan và phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Bên cạnh Luật Đất đai, Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi, bổ sung) và Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013 cũng quy định một phần về thẩm quyền, trình tự giải quyết tranh chấp đất đai tại các cấp chính quyền địa phương, trong đó UBND cấp huyện được xem như cơ quan có thẩm quyền đầu tiên giải quyết các vụ việc khiếu kiện về đất đai trước khi các bên có thể khởi kiện tại tòa án hoặc chuyển lên cấp tỉnh, cấp trung ương. Các quy định này góp phần làm rõ vai trò của UBND cấp huyện như một cấp hành chính giải quyết tranh chấp hành chính, nhằm giảm tải cho hệ thống tòa án và rút ngắn thời gian xử lý tranh chấp.

Nghị định số 148/2020/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013 (được cập nhật theo các sửa đổi mới nhất) quy định cụ thể về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp tại UBND cấp huyện. Theo đó, UBND cấp huyện có nhiệm vụ tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tố cáo, tổ chức thẩm tra, xác minh sự việc và tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai. Nếu hòa giải thành công, UBND cấp huyện lập biên bản hòa giải thành và ban hành quyết định công nhận kết quả hòa giải. Nếu hòa giải không thành, UBND cấp huyện có trách nhiệm ra quyết định giải quyết tranh chấp đất đai hoặc chuyển hồ sơ vụ việc cho tòa án có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Ngoài ra, UBND cấp huyện còn có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chuyên môn như phòng tài nguyên môi trường, thanh tra đất đai, các cơ quan công an, viện kiểm sát trong việc thu thập hồ sơ, tài liệu và xử lý tranh chấp đất đai nhằm đảm bảo kết quả giải quyết có tính pháp lý cao và khả thi trong thực tế. Việc phối hợp này cũng giúp giải quyết kịp thời các tranh chấp phức tạp, hạn chế tình trạng tranh chấp kéo dài hoặc phát sinh khiếu kiện vượt cấp gây mất ổn định địa phương.

Luật Đất đai 2024 còn bổ sung, điều chỉnh các quy định về thẩm quyền xử lý các tranh chấp đất đai liên quan đến đất công ích, đất nông nghiệp tập thể, đất ở đô thị nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân. UBND cấp huyện được giao quyền lực xử lý linh hoạt hơn với các vụ việc tranh chấp phức tạp, đa dạng trong phạm vi của mình, tạo điều kiện thuận lợi cho việc ổn định tình hình đất đai và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

2.1.1.3. Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định chi tiết trong các văn bản pháp lý mới nhất, trong đó Luật Đất đai năm 2024 đóng vai trò nền tảng, làm rõ vai trò và trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong công tác quản lý, giải quyết các tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền. Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, như Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cũng góp phần cụ thể hóa quy trình, trình tự và phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của UBND cấp tỉnh nhằm bảo đảm công tác này được thực hiện thống nhất, đúng pháp luật và hiệu quả.

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, UBND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp đất đai có tính chất phức tạp, có ảnh hưởng lớn đến trật tự xã hội, kinh tế và môi trường trong phạm vi toàn tỉnh, cũng như các tranh chấp được chuyển từ UBND cấp huyện lên khi cấp huyện không có thẩm quyền hoặc hòa giải không thành. Điều này thể hiện sự phân cấp rõ ràng trong việc xử lý các vụ việc tranh chấp đất đai, từ cấp xã, cấp huyện đến cấp tỉnh nhằm đảm bảo giải quyết kịp thời, có hiệu quả và giảm tải cho hệ thống tòa án.

UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tiếp nhận, thụ lý hồ sơ tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền, tổ chức hòa giải giữa các bên có liên quan và ra quyết định giải quyết tranh chấp dựa trên các quy định của pháp luật đất đai, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt cũng như các quy định pháp luật khác có liên quan. Thẩm quyền này giúp UBND cấp tỉnh xử lý các vụ việc tranh chấp đất đai phức tạp, ví dụ như tranh chấp liên quan đến đất công, đất rừng phòng hộ, đất sản xuất nông nghiệp quy mô lớn hoặc các dự án đầu tư có quy mô lớn gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nhiều hộ dân.

Ngoài Luật Đất đai, các văn bản như Luật Tổ tụng hành chính và Luật Hòa giải ở cơ sở cũng có quy định liên quan đến thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp tỉnh, đặc biệt là về thủ tục, quyền khiếu nại, tố cáo và các bước

xử lý tranh chấp trước khi chuyển hồ sơ lên tòa án hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác. UBND cấp tỉnh cũng có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các sở, ban, ngành chuyên môn như Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra tỉnh, cơ quan công an, viện kiểm sát nhằm đảm bảo công tác giải quyết tranh chấp được thực hiện đúng pháp luật, khách quan và minh bạch.

Nghị định số 148/2020/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 (và các sửa đổi bổ sung) cũng làm rõ trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp tỉnh, bao gồm tiếp nhận hồ sơ, xác minh, tổ chức hòa giải, ban hành quyết định và theo dõi việc thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp. Trong trường hợp hòa giải không thành, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo quy định hoặc chuyển hồ sơ vụ việc đến tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo pháp luật tố tụng.

Một điểm đáng lưu ý trong Luật Đất đai 2024 là UBND cấp tỉnh được trao quyền giải quyết các tranh chấp đất đai đặc thù liên quan đến các loại đất có quy mô lớn, mang tính chất quốc gia hoặc vùng như đất rừng, đất ven biển, đất quốc phòng, an ninh, cũng như các trường hợp tranh chấp có yếu tố liên tỉnh hoặc liên vùng. Điều này giúp đảm bảo tính thống nhất trong quản lý và giải quyết tranh chấp đất đai mang tính đặc thù và phức tạp, hạn chế tình trạng giải quyết tranh chấp chồng chéo, kéo dài gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế xã hội.

Ngoài ra, UBND cấp tỉnh còn có nhiệm vụ giám sát, kiểm tra và chỉ đạo UBND các cấp dưới trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai, nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh. Việc thực hiện tốt thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại cấp tỉnh không chỉ góp phần giảm tải các vụ việc kéo dài, phức tạp mà còn nâng cao niềm tin của người dân vào công tác quản lý đất đai của chính quyền địa phương.

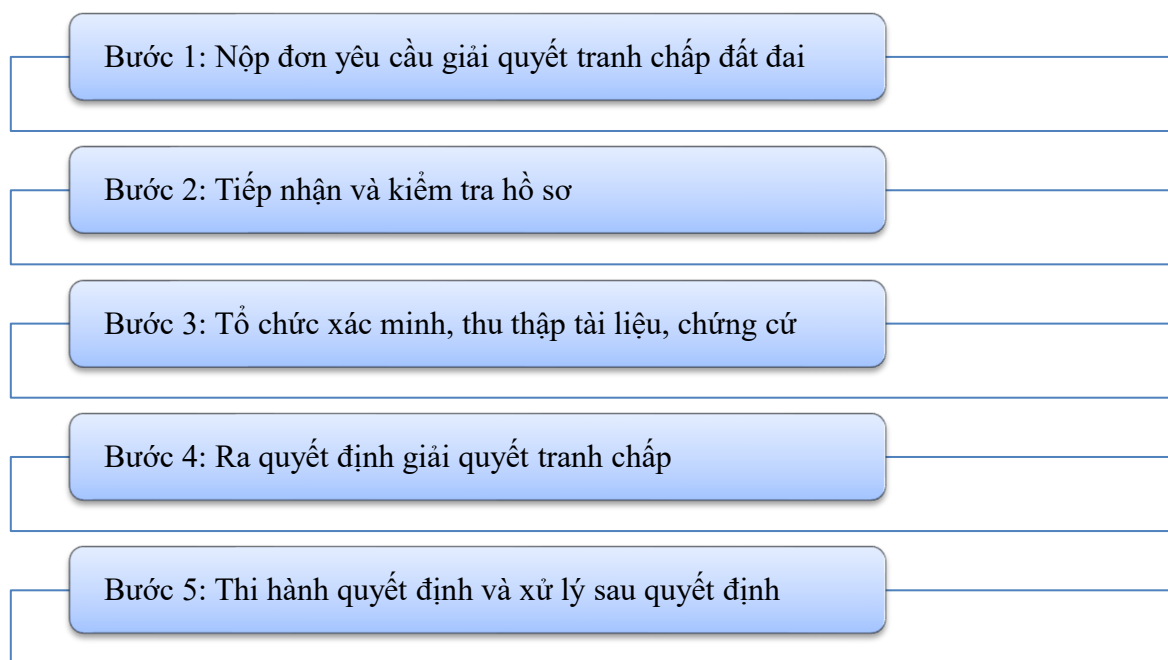
Theo Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, UBND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp đất đai giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư. Những trường hợp này thường có yếu tố pháp lý phức tạp, quy mô lớn

hoặc ảnh hưởng tới nhiều bên liên quan, do đó Luật quy định giao cho UBND cấp tỉnh xử lý nhằm đảm bảo tính chính xác và thẩm quyền phù hợp. Quy trình giải quyết tranh chấp tại UBND cấp tỉnh cũng tương tự như tại cấp huyện, tuy nhiên có thêm bước tham khảo ý kiến chuyên môn từ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và các cơ quan có liên quan. Chủ tịch UBND cấp tỉnh sẽ là người ký ban hành quyết định giải quyết cuối cùng. Nếu không đồng ý với quyết định của UBND cấp tỉnh, các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án theo Luật Tố tụng hành chính, hoặc khiếu nại lên Bộ Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp có yếu tố liên quan đến thẩm quyền trung ương).

2.1.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

a. Trình tự giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Theo quy định tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024, trình tự, thủ tục được tiến hành như sau:



Hình 2.1. Trình tự giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

Nguồn: Luật Đất đai năm 2024

Trước hết, người có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai phải nộp đơn đến UBND có thẩm quyền. Trong đơn, người yêu cầu cần ghi rõ họ tên, địa chỉ, nội dung tranh chấp, yêu cầu cụ thể và kèm theo các tài liệu, chứng cứ liên quan. Ngoài ra, người nộp đơn phải gửi kèm biên bản hòa giải không thành tại UBND cấp xã, trừ các trường hợp được miễn hòa giải theo khoản 2 Điều 244 của Luật. Sau khi nhận đơn, UBND có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND phải có văn bản thông báo về việc thụ lý giải quyết tranh chấp. Nếu hồ sơ chưa đầy đủ hoặc có sai sót, cơ quan tiếp nhận phải hướng dẫn người dân bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Tiếp theo, UBND sẽ giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với cấp huyện) hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với cấp tỉnh) chủ trì việc xác minh vụ việc. Cơ quan chuyên môn này sẽ phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành kiểm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, kiểm tra hiện trạng thực tế, thu thập ý kiến của các bên liên quan và tổ chức đối thoại nếu thấy cần thiết. Trên cơ sở các kết quả xác minh và tài liệu thu thập được, Chủ tịch UBND có thẩm quyền sẽ ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Quyết định này phải nêu rõ căn cứ pháp lý, các chứng cứ liên quan, đánh giá trách nhiệm của các bên, hướng xử lý phần đất tranh chấp, đồng thời đảm bảo tính khách quan, công khai và đúng pháp luật. Theo luật định, thời hạn giải quyết tranh chấp không quá 60 ngày kể từ ngày thụ lý; trong trường hợp vụ việc phức tạp có thể được gia hạn.

b. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai khi các bên không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai năm 2024, trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (còn gọi là đất “không có giấy tờ”), cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phải căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất, quá trình quản lý và sử dụng đất để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Cụ thể, Điều 108 quy định rõ:

- Trường hợp đất đang tranh chấp mà các bên không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, cơ quan giải quyết tranh chấp phải căn cứ vào:

- + Nguồn gốc sử dụng đất;
- + Thời điểm và quá trình sử dụng đất;
- + Ý kiến của cộng đồng dân cư, của chính quyền cơ sở, của những người đã sử dụng đất lâu dài và ổn định;
- + Các tài liệu, chứng cứ liên quan khác.

Trong quá trình giải quyết, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện xác minh thực địa, thu thập ý kiến nhân chứng và tổ chức họp lấy ý kiến công khai, minh bạch.

Từ đó có thể thấy, quy định pháp luật đã chuyển trọng tâm từ giấy tờ sang các yếu tố thực tế, lịch sử sử dụng đất – điều này phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai ở các địa phương như phường Hạp Lĩnh, nơi có nhiều thửa đất tồn tại qua nhiều đời nhưng chưa có giấy chứng nhận chính thức.

Việc căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đòi hỏi UBND cấp xã (nơi tổ chức hòa giải bắt buộc) và cơ quan có thẩm quyền (UBND cấp huyện hoặc cấp tỉnh) phải thực hiện công tác xác minh, kiểm tra thực địa một cách nghiêm túc, khách quan. Đồng thời, việc tham khảo ý kiến cộng đồng dân cư, các tổ chức đoàn thể, những người cao tuổi, người quản lý đất đai truyền thống... cũng đóng vai trò quan trọng để bảo đảm tính khách quan, minh bạch trong quá trình giải quyết.

Do vậy, việc quy định căn cứ giải quyết tranh chấp đất đai không có giấy tờ tại Điều 108 Luật Đất đai 2024 có ý nghĩa rất quan trọng, vừa giúp bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan, vừa tăng cường trách nhiệm và tính công khai – minh bạch của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, cần hoàn thiện thêm các hướng dẫn chi tiết về quy trình thu thập, xác minh thông tin này, nhằm đảm bảo tính khả thi và thống nhất trong quá trình thực hiện tại các địa phương.

c. Củng cố thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

Bên cạnh các quy định về trình tự, thủ tục và căn cứ giải quyết tranh chấp đất đai, Luật Đất đai 2024 còn quy định rõ ràng về củng cố thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai nhằm đảm bảo hiệu lực và tính răn đe của pháp luật.

Theo Điều 246 Luật Đất đai 2024, trong trường hợp một bên hoặc các bên không tự nguyện chấp hành quyết định đã có hiệu lực pháp luật của UBND (cấp có thẩm quyền giải quyết), thì cơ quan ra quyết định hoặc UBND cấp dưới có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế thi hành. Điều này nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thắng kiện, đồng thời duy trì trật tự, kỷ cương trong quản lý và sử dụng đất đai.

Cụ thể, Điều 247 Luật Đất đai 2024 quy định về trình tự, thủ tục cưỡng chế như sau:

- + Trước khi cưỡng chế, cơ quan có thẩm quyền phải ban hành quyết định cưỡng chế, nêu rõ lý do, phạm vi, biện pháp cưỡng chế, thời gian thực hiện và các tổ chức, cá nhân được giao thực hiện.

- + Thông báo cho các bên về quyết định cưỡng chế ít nhất 15 ngày trước khi tổ chức cưỡng chế.

- + Việc cưỡng chế phải được tiến hành công khai, minh bạch, đảm bảo an toàn cho con người và tài sản, đồng thời tuân thủ đúng các quy định pháp luật về trình tự cưỡng chế.

- + Cơ quan thực hiện cưỡng chế có thể huy động lực lượng hỗ trợ (như công an, dân quân tự vệ...) để đảm bảo cưỡng chế được thực hiện đúng quy định và hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh.

Vì vậy, quy định cụ thể và chặt chẽ tại Điều 246, 247 Luật Đất đai 2024 đã tạo cơ sở pháp lý vững chắc để các cơ quan chức năng triển khai cưỡng chế, đồng thời góp phần hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên tranh chấp.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

2.2.1. Tổng quan về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý đất đai tại phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

Vị trí địa lý

Phường Hạp Lĩnh là một trong những địa bàn quan trọng nằm ở phía Đông Nam của thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh – một đô thị loại I trực thuộc tỉnh, trung tâm kinh tế, chính trị và văn hóa của khu vực. Với vị trí địa lý tiếp giáp phường Võ Cường ở phía Tây, xã Kim Chân ở phía Đông, phường Vũ Ninh ở phía Bắc và xã Nam Sơn ở phía Nam, Hạp Lĩnh có điều kiện thuận lợi trong giao thương, kết nối liên vùng và phát triển hạ tầng đô thị. Tổng diện tích tự nhiên của phường vào năm 2024 là khoảng 4,32 km², dân số đạt gần 16.200 người, mật độ dân cư tương đối cao với khoảng 3.750 người/km², phản ánh xu hướng đô thị hóa nhanh và nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng.

Điều kiện tự nhiên

Phường Hạp Lĩnh có địa hình tương đối bằng phẳng, thích hợp cho việc quy hoạch đô thị, phát triển công trình công cộng và hạ tầng giao thông. Khí hậu mang đặc trưng của vùng đồng bằng Bắc Bộ với hai mùa rõ rệt: mùa hè nóng ẩm, mùa đông khô lạnh, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển cây xanh đô thị và hạ tầng kỹ thuật.

Kinh tế - xã hội

Phường Hạp Lĩnh đang chuyển mình mạnh mẽ từ khu vực bán nông thôn sang đô thị hóa. Năm 2024, tỷ trọng ngành thương mại – dịch vụ chiếm khoảng 56%, công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp chiếm 34%, nông nghiệp chỉ còn khoảng 10%. Trên địa bàn phường hiện có nhiều doanh nghiệp tư nhân, hộ kinh doanh cá thể, cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ dân sinh. Hạ tầng đô thị được quan tâm đầu tư với các tuyến đường liên phường, hệ thống chiếu sáng công cộng, trường học, trạm y tế, trung tâm văn hóa được nâng cấp.

Tình hình quản lý đất đai

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn phường Hạp Lĩnh giai đoạn 2022–2024 đạt nhiều kết quả tích cực và có chuyển biến rõ nét qua từng năm.

Bảng 2.1. Kết quả quản lý đất đai trên địa bàn phường Hạp Lĩnh

STT	Nội dung quản lý đất đai	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	So sánh 2023/2022 (%)	So sánh 2024/2023 (%)
1	Diện tích đất ở đã cấp GCNQSDĐ (ha)	112	122	132	108,9	108,2
2	Số vụ việc tranh chấp đất đai phát sinh	14	10	8	71,4	80,0
4	Số trường hợp vi phạm đất đai bị xử lý	5	7	6	140,0	85,7
5	Tỷ lệ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên tổng nhu cầu (%)	84,5	89,3	91,1	105,7	102,0
6	Số cuộc kiểm tra, thanh tra đất đai được thực hiện	4	6	7	150,0	116,7
7	Số buổi tuyên truyền pháp luật đất đai tổ chức tại địa phương	3	5	6	166,7	120,0

Nguồn: UBND phường Hạp Lĩnh

Diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) liên tục tăng, từ 112 ha năm 2022 lên 132 ha năm 2024, tương ứng mức tăng 8,9% năm 2023 và 8,2% năm 2024. Tỷ lệ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân cũng đạt mức cao, từ 84,5% năm 2022 lên 91,1% năm 2024, phản ánh nỗ lực trong cải cách thủ tục hành chính và sự phối hợp hiệu quả giữa người dân và chính quyền. Đáng chú ý, số vụ việc tranh chấp đất đai phát sinh có xu hướng giảm dần (từ 14 vụ xuống còn 8 vụ), cho thấy nhận thức và ý thức pháp luật của người dân được nâng cao. Số buổi tuyên truyền và số cuộc thanh tra, kiểm tra đất đai đều tăng mạnh, lần lượt đạt mức tăng 166,7% và 150% trong năm 2023 so với 2022. Tuy nhiên, số vụ tranh chấp hòa giải thành công và số trường hợp vi phạm bị xử lý cho thấy vẫn còn những thách thức trong việc duy trì kỷ cương pháp luật và hiệu quả thực thi tại cơ sở.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

2.2.2.1. Hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh

Công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh trong giai đoạn 2022-2024 đã được tổ chức và thực hiện một cách bài bản, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024 – văn bản pháp lý mới nhất quy định chi tiết về việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2024, hòa giải là một trong những phương thức quan trọng, bắt buộc nhằm giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở trước khi đưa ra các biện pháp hành chính hoặc khởi kiện tại tòa án.

Trong ba năm qua, UBND phường Hạp Lĩnh đã chú trọng nâng cao hiệu quả công tác hòa giải tranh chấp đất đai thông qua việc triển khai các buổi tập huấn, đào tạo cán bộ làm công tác hòa giải, đảm bảo đội ngũ cán bộ đủ năng lực, kiến thức pháp luật và kỹ năng nghiệp vụ để tiếp cận, thuyết phục các bên tranh chấp. Việc này đã góp phần nâng cao tỷ lệ hòa giải thành công, giảm thiểu những vụ việc phải đưa ra giải quyết tại các cấp hành chính hoặc tòa án, từ đó giữ vững ổn định tình hình an ninh, trật tự trên địa bàn.

Thực tiễn tại phường Hạp Lĩnh cũng cho thấy công tác hòa giải được tiến hành nghiêm túc, khách quan, dựa trên cơ sở phân tích đầy đủ hồ sơ, chứng cứ liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các quy định pháp luật hiện hành. UBND phường đã phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để xác minh thực tế hiện trạng sử dụng đất, từ đó xây dựng phương án hòa giải phù hợp với tình hình thực tế của từng vụ việc. Đặc biệt, các buổi hòa giải được tổ chức công khai, tạo điều kiện cho các bên trình bày ý kiến, cùng thảo luận nhằm tìm kiếm sự đồng thuận cao nhất.

Ngoài ra, UBND phường cũng đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về hòa giải tranh chấp đất đai đến người dân, nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật về đất đai. Việc tổ chức tuyên truyền thường xuyên đã giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình khi có

tranh chấp, cũng như biết cách tiếp cận cơ quan chức năng để được hỗ trợ hòa giải kịp thời, góp phần giảm thiểu mâu thuẫn kéo dài và phức tạp.

Tuy nhiên, công tác hòa giải tại phường Hạp Lĩnh cũng còn một số hạn chế như một vài vụ việc có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều chủ thể hoặc đất thuộc diện quy hoạch nên việc đạt được thỏa thuận đôi khi gặp khó khăn. Do đó, UBND phường tiếp tục nâng cao chất lượng đào tạo cán bộ hòa giải, phối hợp hiệu quả hơn với các cấp, ngành liên quan để kịp thời xử lý các trường hợp tranh chấp đất đai, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người dân và góp phần thực hiện tốt chính sách quản lý đất đai theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Bảng 2.2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh

STT	Nội dung thực hiện	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	So sánh 2023/2022 (%)	So sánh 2024/2023 (%)
1	Số vụ việc tranh chấp đất đai được hòa giải tại UBND phường	15	18	20	120,0	111,1
2	Số vụ hòa giải thành công	12	15	17	125,0	113,3
3	Tỷ lệ hòa giải thành công (%)	80	83,3	85	104,1	102,0
4	Số buổi tập huấn, đào tạo cán bộ làm công tác hòa giải	2	3	4	150,0	133,3
5	Số buổi tuyên truyền pháp luật về đất đai và hòa giải	4	6	7	150,0	116,7

Nguồn: UBND phường Hạp Lĩnh

Số vụ việc tranh chấp đất đai được hòa giải tại địa phương tăng đều qua các năm, từ 15 vụ năm 2022 lên 18 vụ năm 2023 và tiếp tục tăng lên 20 vụ vào năm 2024, tương ứng với mức tăng 20% từ năm 2022 đến 2023 và 11,1% từ năm 2023 đến 2024. Đây là dấu hiệu tích cực cho thấy công tác hòa giải ngày càng được quan tâm và mở rộng phạm vi thực hiện tại phường. Song song với việc tăng số vụ hòa giải, số vụ hòa giải thành công cũng tăng từ 12 vụ năm 2022 lên 15 vụ năm 2023 và 17 vụ năm 2024, tương ứng tăng 25% và 13,3%. Điều này dẫn đến tỷ lệ hòa giải

thành công tại UBND phường cũng được cải thiện, từ 80% năm 2022 lên 83,3% năm 2023 và 85% năm 2024, cho thấy hiệu quả của các biện pháp hòa giải trong việc giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở. Ngoài ra, công tác nâng cao năng lực cho cán bộ làm công tác hòa giải được đẩy mạnh thông qua các buổi tập huấn, đào tạo với số lượng buổi tăng từ 2 lên 3 và 4 trong ba năm liên tiếp, góp phần nâng cao chất lượng giải quyết tranh chấp. Song song đó, các buổi tuyên truyền pháp luật về đất đai và hòa giải cũng tăng đáng kể từ 4 lên 6 và 7 buổi, giúp nâng cao nhận thức pháp luật trong nhân dân, hỗ trợ tích cực cho quá trình hòa giải. Những kết quả này thể hiện sự quan tâm, quyết tâm của UBND phường Hạp Lĩnh trong việc thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản pháp lý liên quan, qua đó góp phần giữ vững ổn định an ninh trật tự địa phương và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

2.2.2.2. Giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh

Công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh trong giai đoạn 2022-2024, đặc biệt là các vụ việc chuyển từ phường Hạp Lĩnh lên, đã được tổ chức thực hiện nghiêm túc, theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 – văn bản pháp lý mới nhất điều chỉnh toàn diện về quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam. Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ ràng trình tự, thủ tục và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, trong đó UBND cấp thành phố có vai trò quan trọng trong việc xử lý những vụ tranh chấp phức tạp hoặc không thể giải quyết ở cấp phường, xã.

Giai đoạn này, các vụ việc tranh chấp đất đai từ phường Hạp Lĩnh chuyển lên UBND Thành phố Bắc Ninh chủ yếu là những vụ tranh chấp có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều bên hoặc có giá trị đất đai lớn, đồng thời đòi hỏi phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị và các cơ quan tư pháp để xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ. Việc tiếp nhận các vụ việc này giúp UBND Thành phố Bắc Ninh kiểm soát và xử lý kịp thời, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan và duy trì trật tự an toàn xã hội trên địa bàn.

Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh được thực hiện theo đúng trình tự luật định, bao gồm việc tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính hợp lệ, tổ chức xác minh thực địa, đối thoại giữa các bên tranh chấp và ban hành quyết định giải quyết. Thời gian xử lý tranh chấp không vượt quá 60 ngày, có thể gia hạn trong trường hợp vụ việc phức tạp, đảm bảo tính khách quan, minh bạch và công bằng. UBND Thành phố cũng thực hiện nghiêm việc phổ biến các quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho cán bộ, công chức tham gia giải quyết tranh chấp nhằm nâng cao năng lực, chuyên môn, cũng như tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật cho người dân.

Một điểm nổi bật trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai ở cấp thành phố là sự chú trọng phối hợp đa ngành, đặc biệt là với các cơ quan tư pháp và công an để xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người sử dụng đất và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm.

Tuy nhiên, công tác này cũng gặp một số khó khăn như một số vụ việc tranh chấp có liên quan đến quy hoạch đất đai hoặc các dự án phát triển đô thị nên việc xử lý gặp nhiều phức tạp, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ hơn nữa giữa các bên liên quan. UBND Thành phố Bắc Ninh tiếp tục hoàn thiện quy trình, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hồ sơ, giúp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai theo đúng tinh thần của Luật Đất đai năm 2024.

Bảng 2.3. Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh

STT	Nội dung thực hiện	Năm	Năm	Năm	So sánh	So sánh
		2022	2023	2024	2023/2022 (%)	2024/2023 (%)
1	Số vụ việc tranh chấp đất đai tiếp nhận từ phường Hạp Lĩnh	12	15	18	125,0	120,0
2	Số vụ việc tranh chấp đất đai tiếp nhận từ phường Hạp Lĩnh được giải quyết	10	13	16	130,0	123,1

3	Tỷ lệ giải quyết thành công (%)	83,3	86,7	88,9	104,1	102,5
4	Thời gian trung bình giải quyết vụ việc (ngày)	45	40	38	88,9	95,0
5	Số cuộc họp, đối thoại với các bên liên quan	8	10	12	125,0	120,0
6	Số văn bản hướng dẫn, phối hợp giữa các phòng ban	6	8	9	133,3	112,5

Nguồn: UBND thành phố Bắc Ninh

Số vụ việc tranh chấp tiếp nhận có xu hướng tăng đều qua các năm, từ 12 vụ năm 2022 lên 15 vụ năm 2023 và tiếp tục tăng lên 18 vụ trong năm 2024, tương ứng mức tăng lần lượt là 25% và 20%. Điều này phản ánh sự gia tăng trong các tranh chấp đất đai phát sinh cũng như sự chủ động tiếp nhận và xử lý của UBND Thành phố. Số vụ việc được giải quyết cũng tăng mạnh, từ 10 vụ năm 2022 lên 16 vụ năm 2024, tương ứng tăng 30% so với năm trước và 23,1% so với năm trước đó, cho thấy năng lực giải quyết tranh chấp của thành phố được nâng cao. Tỷ lệ giải quyết thành công cũng đạt mức khá cao, tăng từ 83,3% năm 2022 lên gần 89% năm 2024, chứng tỏ chất lượng giải quyết tranh chấp ngày càng được củng cố và mang lại sự hài lòng cho các bên liên quan.

Thời gian trung bình giải quyết vụ việc giảm từ 45 ngày xuống còn 38 ngày trong 3 năm, tuy có sự giảm nhẹ từ năm 2023 sang 2024, nhưng vẫn cho thấy nỗ lực rút ngắn thủ tục nhằm đảm bảo nhanh chóng giải quyết tranh chấp. Bên cạnh đó, các cuộc họp, đối thoại với các bên liên quan cũng tăng lên đều đặn, giúp tăng cường sự phối hợp và minh bạch trong quá trình giải quyết. Số lượng văn bản hướng dẫn và phối hợp giữa các phòng ban cũng gia tăng, thể hiện sự đồng bộ và hỗ trợ tốt trong công tác quản lý đất đai của UBND Thành phố Bắc Ninh. Tổng thể, công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND Thành phố Bắc Ninh được đánh giá là hiệu quả, chuyên nghiệp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, trong đó có Luật Đất đai năm 2024.

2.2.2.3. Giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh

Công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2022-2024, đặc biệt là các vụ việc tranh chấp chuyển từ phường Hạp Lĩnh lên cấp tỉnh, đã được tiến hành theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 – văn bản pháp lý mới nhất và toàn diện nhất hiện nay về quản lý đất đai tại Việt Nam. Luật Đất đai 2024 đã bổ sung, hoàn thiện nhiều quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, nhằm nâng cao hiệu quả và công bằng trong xử lý các tranh chấp đất đai, đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Theo quy định của Luật, UBND cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp đất đai có tính chất phức tạp, kéo dài hoặc những vụ việc vượt quá thẩm quyền của cấp huyện, cấp xã. Trong thực tế, các vụ việc tranh chấp đất đai chuyển từ phường Hạp Lĩnh lên UBND tỉnh Bắc Ninh thường là những vụ việc có liên quan đến diện tích đất lớn, các tranh chấp có nhiều bên tham gia hoặc có yếu tố liên quan đến quy hoạch, phát triển đô thị và dự án đầu tư. Điều này đòi hỏi UBND tỉnh phải có sự phối hợp chặt chẽ với các sở, ban ngành liên quan như Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp để đảm bảo thu thập đầy đủ chứng cứ, tài liệu phục vụ cho việc xác minh, đánh giá và ra quyết định giải quyết đúng pháp luật.

Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh được thực hiện chặt chẽ, bài bản theo quy định tại Luật Đất đai 2024, bao gồm tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính hợp lệ, tổ chức xác minh thực địa, đối thoại với các bên liên quan và ban hành quyết định cuối cùng. UBND tỉnh thực hiện đúng thời hạn giải quyết, không quá 90 ngày kể từ ngày thụ lý hồ sơ, có thể gia hạn khi vụ việc phức tạp, nhằm đảm bảo tính khách quan và chính xác. Bên cạnh đó, UBND tỉnh còn chú trọng việc phổ biến, tuyên truyền các quy định pháp luật về đất đai đến cán bộ, công chức và người dân nhằm nâng cao nhận thức, trách nhiệm trong công tác quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh vẫn còn một số thách thức như tình trạng hồ sơ còn phức tạp, một số vụ việc liên quan đến nhiều đối tượng, nhiều cơ quan và có yếu tố lịch sử kéo dài, dẫn đến khó

khẩn trong việc xác minh nguồn gốc và quyền sử dụng đất. Do đó, UBND tỉnh Bắc Ninh đang tiếp tục hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa các ngành, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hồ sơ, rút ngắn thời gian giải quyết tranh chấp, đồng thời nâng cao năng lực cán bộ giải quyết vụ việc theo đúng tinh thần và quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Bảng 2.4. Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh

STT	Nội dung thực hiện	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	So sánh 2023/2022 (%)	So sánh 2024/2023 (%)
1	Số vụ việc tranh chấp đất đai tiếp nhận từ TP. Bắc Ninh	5	7	9	140,0	128,6
2	Số vụ việc tranh chấp được giải quyết	4	6	8	150,0	133,3
3	Tỷ lệ giải quyết thành công (%)	80	85,7	88,9	107,1	103,7
4	Thời gian trung bình giải quyết vụ việc (ngày)	60	55	50	91,7	90,9
5	Số cuộc họp, đối thoại với các bên liên quan	4	6	7	150,0	116,7
6	Số văn bản hướng dẫn, phối hợp giữa các phòng ban	3	5	6	166,7	120,0

Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh

Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2022-2024 đã ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, thể hiện qua các chỉ số quan trọng. Theo số liệu từ UBND tỉnh Bắc Ninh, số vụ việc tranh chấp đất đai tiếp nhận từ UBND Thành phố Bắc Ninh đã tăng liên tục từ 5 vụ năm 2022 lên 7 vụ năm 2023 và đạt 9 vụ vào năm 2024, tương ứng với mức tăng 40% từ năm 2022 đến 2023 và 28,6% từ năm 2023 đến 2024. Điều này cho thấy mức độ tranh chấp đất đai được chuyển giao lên cấp tỉnh ngày càng nhiều, đồng nghĩa với yêu cầu công tác giải quyết tại UBND tỉnh cũng tăng lên.

Song song với đó, số vụ việc được giải quyết cũng tăng mạnh, từ 4 vụ năm 2022 lên 6 vụ năm 2023, và 8 vụ năm 2024, đạt mức tăng trưởng 50% và 33,3% tương ứng giữa các năm. Tỷ lệ giải quyết thành công cũng được cải thiện, từ 80% năm 2022 lên 85,7% năm 2023 và 88,9% năm 2024, thể hiện hiệu quả công tác xử lý tranh chấp đất đai của UBND tỉnh không ngừng được nâng cao với mức tăng lần lượt là 7,1% và 3,7%.

Thời gian trung bình để giải quyết một vụ việc được rút ngắn đáng kể, từ 60 ngày năm 2022 xuống còn 55 ngày năm 2023 và chỉ còn 50 ngày trong năm 2024, giảm lần lượt 8,3% và 9,1%, cho thấy UBND tỉnh đã đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tăng cường phối hợp và nâng cao năng lực cán bộ trong công tác giải quyết tranh chấp. Bên cạnh đó, số cuộc họp, đối thoại với các bên liên quan cũng tăng lên, từ 4 cuộc năm 2022 lên 6 cuộc năm 2023 và 7 cuộc năm 2024, góp phần tăng tính minh bạch và sự đồng thuận trong quá trình giải quyết.

Ngoài ra, số lượng văn bản hướng dẫn, phối hợp giữa các phòng ban cũng gia tăng từ 3 lên 6 văn bản trong ba năm, thể hiện sự chỉ đạo sát sao, liên ngành chặt chẽ nhằm đảm bảo công tác giải quyết tranh chấp đất đai được thống nhất, chính xác và kịp thời. Tổng thể, kết quả giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2022-2024 đã có nhiều tiến bộ rõ nét, góp phần ổn định tình hình sử dụng đất đai, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

2.2.3. Đánh giá chung về thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

2.2.3.1. Những kết quả đạt được

Trong giai đoạn 2022-2024, công tác thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trên địa bàn phường Hạp Lĩnh và các cấp quản lý liên quan (UBND phường Hạp Lĩnh, UBND Thành phố Bắc Ninh và UBND tỉnh Bắc Ninh) đã đạt được nhiều ưu điểm đáng ghi nhận, góp phần ổn định tình hình sử dụng đất đai, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Trước hết, về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh, trong suốt ba năm qua, địa phương đã tổ chức hòa giải thành công nhiều vụ tranh chấp đất đai ngay từ cơ sở, giảm tải áp lực lên các cấp quản lý trên. Số lượng vụ việc hòa giải thành công tăng đều qua các năm, tỷ lệ hòa giải thành công đạt trên 85% vào năm 2024, phản ánh hiệu quả rõ nét của việc áp dụng pháp luật và vận dụng linh hoạt các quy định trong Luật Đất đai năm 2024. Công tác tập huấn, đào tạo cán bộ hòa giải và tuyên truyền pháp luật về đất đai được đẩy mạnh, giúp nâng cao nhận thức, năng lực cán bộ và cộng đồng dân cư trong việc giải quyết tranh chấp trên tinh thần hòa giải, hợp tác. Việc tổ chức tuyên truyền pháp luật đã giúp người dân nắm bắt được quyền và nghĩa vụ, từ đó chủ động tham gia giải quyết tranh chấp một cách ôn hòa, hạn chế phát sinh các vụ việc kéo dài hoặc vượt cấp.

Tại cấp UBND Thành phố Bắc Ninh, công tác giải quyết tranh chấp đất đai được cải thiện rõ rệt với số vụ việc tiếp nhận từ phường Hạp Lĩnh tăng lên hàng năm, đồng thời tỷ lệ giải quyết thành công cũng duy trì ở mức cao trên 85%. Thời gian giải quyết tranh chấp được rút ngắn, nhờ việc nâng cao hiệu quả phối hợp liên phòng ban và tổ chức các cuộc họp đối thoại thường xuyên giữa các bên liên quan. UBND thành phố đã chú trọng ban hành nhiều văn bản hướng dẫn cụ thể, góp phần tạo sự thống nhất trong việc áp dụng pháp luật, xử lý tranh chấp theo đúng quy trình, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đặc biệt, sự quan tâm đến cải cách hành chính đã giúp giảm thiểu các thủ tục rườm rà, tăng tính minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp khi tham gia giải quyết tranh chấp đất đai.

Ở cấp UBND tỉnh Bắc Ninh, các vụ việc tranh chấp đất đai vượt cấp được tiếp nhận và giải quyết kịp thời với tỷ lệ thành công ngày càng cao, đạt gần 89% vào năm 2024. Công tác phối hợp liên ngành giữa các phòng ban chức năng được tăng cường, các cuộc họp đối thoại được tổ chức thường xuyên, góp phần nâng cao hiệu quả xử lý tranh chấp. Thời gian giải quyết vụ việc được rút ngắn đáng kể, thể hiện sự nỗ lực cải tiến quy trình và nâng cao năng lực cán bộ. Đồng thời, việc ban hành nhiều văn bản hướng dẫn, chỉ đạo sát sao của UBND tỉnh góp phần đảm bảo

tính pháp lý, sự đồng bộ và chặt chẽ trong công tác xử lý tranh chấp đất đai. UBND tỉnh cũng tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai mới, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho việc giải quyết tranh chấp và phòng ngừa phát sinh các tranh chấp mới.

2.2.3.2. Những hạn chế

Trong giai đoạn 2022-2024, mặc dù công tác thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trên địa bàn phường Hạp Lĩnh và các cấp quản lý liên quan (UBND phường Hạp Lĩnh, UBND Thành phố Bắc Ninh và UBND tỉnh Bắc Ninh) đã đạt được nhiều kết quả tích cực, song vẫn còn tồn tại một số hạn chế và khó khăn cần được khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và xử lý tranh chấp đất đai trong thời gian tới.

Trước hết, về công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường Hạp Lĩnh, dù tỷ lệ hòa giải thành công tăng lên nhưng vẫn còn một số vụ việc không thể giải quyết dứt điểm tại cơ sở do phức tạp về nội dung tranh chấp, liên quan đến quyền sử dụng đất nhiều bên, hoặc các bên liên quan thiếu thiện chí hợp tác. Việc thiếu nguồn lực về nhân sự chuyên trách và kinh nghiệm làm công tác hòa giải cũng là một trở ngại lớn. Nhiều cán bộ làm công tác hòa giải còn phải kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ khác, dẫn đến hiệu quả công tác chưa cao và đôi khi không kịp thời xử lý các vụ việc mới phát sinh. Ngoài ra, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật tuy đã được tăng cường nhưng vẫn chưa đủ sâu rộng, nhất là đối với nhóm đối tượng dân cư chưa có điều kiện tiếp cận thông tin, dẫn đến nhận thức pháp luật còn hạn chế, gây khó khăn trong việc vận động các bên tự nguyện hòa giải.

Tại UBND Thành phố Bắc Ninh, việc giải quyết các vụ tranh chấp đất đai chuyển từ phường Hạp Lĩnh lên gặp phải không ít thách thức. Một trong những khó khăn lớn là số lượng vụ việc tăng cao dẫn đến áp lực lớn đối với cán bộ, quy trình xử lý kéo dài, khiến thời gian giải quyết chưa thực sự rút ngắn như mong muốn, gây ảnh hưởng tới quyền lợi và tâm lý người dân. Ngoài ra, một số vụ việc tranh chấp có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực như quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng, tài sản trên đất, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng pháp luật

một cách nhất quán và hợp lý. Việc phối hợp giữa các phòng ban chuyên môn đôi khi chưa thật sự nhịp nhàng, hiệu quả, khiến công tác xử lý vụ việc bị chậm trễ hoặc chưa triệt để. Bên cạnh đó, những thay đổi và cập nhật liên tục của các văn bản pháp luật, đặc biệt là việc thực thi Luật Đất đai năm 2024 đòi hỏi cán bộ phải cập nhật kịp thời và nâng cao trình độ chuyên môn, trong khi nguồn lực đào tạo còn hạn chế.

Ở cấp UBND tỉnh Bắc Ninh, mặc dù công tác giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện nghiêm túc nhưng vẫn còn những khó khăn về năng lực xử lý các vụ việc vượt cấp có tính chất phức tạp cao. Việc tiếp nhận và xử lý các vụ tranh chấp chuyển từ cấp thành phố lên đôi khi gặp trở ngại do thiếu thông tin đầy đủ, hồ sơ thủ tục không đồng bộ hoặc chưa rõ ràng. Thời gian xử lý dù đã giảm nhưng vẫn còn tương đối dài so với mong muốn của người dân và doanh nghiệp. Ngoài ra, sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng trong tỉnh chưa thực sự đồng bộ, một số vụ việc còn bị vướng mắc do quan điểm xử lý khác nhau hoặc thiếu sự thống nhất trong áp dụng các quy định pháp luật mới. Việc tuyên truyền phổ biến pháp luật, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024, mặc dù được tăng cường nhưng vẫn chưa phủ hết đến các nhóm đối tượng phức tạp, gây khó khăn cho việc vận động người dân chấp hành và tham gia giải quyết tranh chấp một cách tích cực.

2.2.3.3. Nguyên nhân của những hạn chế

a. Nguyên nhân khách quan

Trước hết, một nguyên nhân khách quan lớn ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp đất đai là sự biến động mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong khu vực và cả nước. Trong những năm qua, giá đất có xu hướng tăng nhanh, nhất là tại các khu vực đô thị và vùng ven như phường Hạp Lĩnh. Sự biến động này làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất, kéo theo số lượng tranh chấp về quyền sử dụng đất ngày càng tăng cao, phức tạp hơn. Điều này không chỉ làm gia tăng áp lực cho cơ quan chức năng trong công tác giải quyết mà còn khiến các tranh chấp thường liên quan đến nhiều bên, nhiều quyền lợi chông chéo, dẫn đến khó khăn trong việc giải quyết thỏa đáng và triệt để.

Bên cạnh đó, đặc thù xã hội và kinh tế của địa phương cũng tạo ra những yếu tố khách quan hạn chế hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp. Phường Hạp Lĩnh nằm trong vùng có nhiều khu dân cư với sự đa dạng về trình độ dân trí, tập quán sử dụng đất, cũng như nhận thức pháp luật còn chưa đồng đều. Ở một số nhóm người dân, nhất là người cao tuổi hoặc các hộ gia đình sống lâu đời, ý thức chấp hành pháp luật còn hạn chế, gây khó khăn trong việc vận động hòa giải, thuyết phục người dân tự nguyện tuân thủ pháp luật. Thêm vào đó, các mâu thuẫn về đất đai thường xuất phát từ nhiều nguyên nhân lịch sử và xã hội phức tạp, như tranh chấp thừa kế, phân chia đất đai không rõ ràng hoặc do các dự án phát triển hạ tầng, quy hoạch bị thay đổi. Những yếu tố này là những điều kiện khách quan khó có thể thay đổi trong ngắn hạn.

Ngoài ra, về mặt tổ chức, cơ sở vật chất và công nghệ thông tin tại một số cơ quan quản lý đất đai trên địa bàn còn hạn chế, chưa đồng bộ và hiện đại. Việc này ảnh hưởng đến năng lực xử lý thông tin, quản lý hồ sơ, cũng như theo dõi tiến trình xử lý tranh chấp. Khi số lượng vụ việc tranh chấp tăng lên, các hệ thống quản lý chưa đủ hiệu quả để hỗ trợ công tác xử lý, dẫn đến tình trạng chậm trễ, không kịp thời hoặc thiếu đồng bộ giữa các đơn vị liên quan. Đây là những hạn chế mang tính khách quan do điều kiện kinh tế và hạ tầng kỹ thuật của địa phương chưa theo kịp sự phát triển nhanh chóng của công tác quản lý đất đai.

Hơn nữa, các yếu tố khách quan từ chính sách và pháp luật cũng góp phần tạo ra khó khăn. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã được ban hành với nhiều cải tiến nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, song việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành chi tiết và các quy định liên quan còn có độ trễ nhất định. Điều này gây ra sự chưa đồng bộ trong áp dụng pháp luật tại các cấp quản lý, khiến cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp đôi khi gặp khó khăn trong việc cập nhật và vận dụng quy định mới, dẫn đến những vướng mắc trong thực tiễn giải quyết vụ việc. Sự thay đổi liên tục của chính sách, cũng như những quy định phức tạp về đất đai, đôi khi gây khó khăn cho cả cán bộ lẫn người dân trong việc tiếp cận và tuân thủ pháp luật.

Cuối cùng, các yếu tố về môi trường chính trị, xã hội cũng là nguyên nhân khách quan tác động đến công tác giải quyết tranh chấp đất đai. Những biến động xã hội, sự bất ổn về an ninh trật tự, hay áp lực từ các nhóm lợi ích có thể tạo ra áp lực hoặc gây cản trở đối với cán bộ làm nhiệm vụ giải quyết tranh chấp. Đồng thời, sự thiếu đồng thuận trong cộng đồng về việc phân chia, sử dụng đất cũng làm gia tăng phức tạp trong hòa giải và xử lý vụ việc. Đây là những thách thức khách quan khó có thể điều chỉnh hoàn toàn bằng các biện pháp hành chính đơn thuần.

b. Nguyên nhân chủ quan

Trước hết, nguyên nhân chủ quan quan trọng là trình độ, năng lực và kinh nghiệm của cán bộ làm công tác hòa giải, giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND phường còn chưa đồng đều và chưa đáp ứng kịp yêu cầu thực tiễn ngày càng phức tạp. Một số cán bộ còn thiếu kiến thức chuyên sâu về pháp luật đất đai, đặc biệt là các quy định mới trong Luật Đất đai năm 2024, dẫn đến việc áp dụng pháp luật chưa chính xác hoặc chưa kịp thời cập nhật những thay đổi quan trọng. Ngoài ra, kỹ năng hòa giải, thương lượng và xử lý mâu thuẫn của một bộ phận cán bộ còn hạn chế, chưa tạo được sự tin tưởng và đồng thuận cao từ các bên tranh chấp, ảnh hưởng đến tỷ lệ hòa giải thành công.

Bên cạnh đó, công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ phụ trách công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND phường còn chưa được quan tâm đúng mức. Các buổi tập huấn chuyên môn, cập nhật kiến thức pháp luật còn tổ chức hạn chế về số lượng và nội dung chưa thực sự sát với tình hình thực tiễn tại địa phương. Điều này làm giảm khả năng nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng thực tiễn của cán bộ, đồng thời gây khó khăn trong việc xử lý các vụ việc tranh chấp mới phát sinh có tính chất phức tạp, đa dạng.

Thứ hai, về mặt tổ chức bộ máy và công tác phối hợp nội bộ, UBND phường Hạp Lĩnh vẫn còn tồn tại những bất cập. Việc phân công nhiệm vụ giữa các bộ phận, phòng ban chưa rõ ràng và chưa phát huy được tối đa vai trò phối hợp trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai. Sự thiếu đồng bộ, thiếu phối hợp kịp thời giữa các đơn vị liên quan làm chậm trễ quá trình giải quyết vụ việc, tạo kẽ hở cho

những khiếu kiện kéo dài, gây tâm lý bức xúc cho người dân. Việc quản lý hồ sơ, tài liệu liên quan đến tranh chấp đất đai cũng chưa được hệ thống hóa và lưu trữ khoa học, làm ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ xử lý vụ việc.

Thứ ba, ý thức trách nhiệm, tinh thần phục vụ nhân dân của một số cán bộ trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai còn hạn chế. Một vài trường hợp còn biểu hiện thái độ chưa nhiệt tình, thiếu sự công tâm và khách quan trong việc hòa giải và xử lý tranh chấp, gây mất niềm tin trong quần chúng nhân dân. Đây là nguyên nhân chủ quan rất cần được khắc phục để tăng cường sự minh bạch, công bằng và hiệu quả trong thực thi pháp luật.

Ngoài ra, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai và hướng dẫn người dân về quyền, nghĩa vụ trong sử dụng đất còn chưa sâu rộng, chưa tạo được sự đồng thuận cao trong cộng đồng dân cư. Nhiều người dân chưa thực sự nắm rõ các quy định của pháp luật đất đai, nhất là những quy định mới được sửa đổi, bổ sung trong Luật Đất đai năm 2024. Điều này dẫn đến việc người dân dễ xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp và khó phối hợp trong quá trình hòa giải, giải quyết. Công tác tuyên truyền chủ yếu dựa vào hình thức truyền thống và chưa khai thác hiệu quả các phương tiện thông tin đại chúng, mạng xã hội để nâng cao nhận thức cho người dân.

Cuối cùng, việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý, xử lý các vụ việc tranh chấp đất đai tại UBND phường còn hạn chế. Việc số hóa hồ sơ, theo dõi tiến trình giải quyết và cập nhật thông tin trên phần mềm chuyên dụng chưa được triển khai rộng rãi và hiệu quả, dẫn đến khó khăn trong việc tra cứu, kiểm soát và báo cáo kết quả giải quyết tranh chấp một cách kịp thời, chính xác. Đây cũng là nguyên nhân chủ quan ảnh hưởng đến hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

CHƯƠNG 3:
GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI
QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI UBND VÀ THỰC TIỄN TẠI
PHƯỜNG HẠP LĨNH, THÀNH PHỐ BẮC NINH

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

3.1.1. Phương hướng

Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân các cấp, đặc biệt là cấp xã và cấp huyện, giữ vai trò quan trọng trong việc ổn định trật tự xã hội, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy còn nhiều bất cập trong quy định và tổ chức thực hiện, đòi hỏi pháp luật về lĩnh vực này phải tiếp tục được hoàn thiện đồng bộ và khả thi hơn. Dưới đây là một số phương hướng trọng tâm nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND, đặc biệt trong bối cảnh thi hành Luật Đất đai năm 2024:

Thứ nhất, cụ thể hóa và hướng dẫn chi tiết các quy định mới của Luật Đất đai 2024: Luật Đất đai năm 2024 đã có những đổi mới quan trọng về thẩm quyền, quy trình giải quyết tranh chấp đất đai, đặc biệt tại các điều 235, 236. Tuy nhiên, để các UBND thực hiện đúng và hiệu quả, cần ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn chi tiết các bước như: tiếp nhận đơn, tổ chức đối thoại, lập biên bản hòa giải, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp (nếu có thẩm quyền), và quy trình chuyển hồ sơ lên cấp có thẩm quyền cao hơn. Những hướng dẫn này phải rõ ràng, tránh việc UBND cấp dưới áp dụng không thống nhất, dẫn đến khiếu nại kéo dài hoặc phát sinh sai phạm hành chính.

Thứ hai, quy định rõ hơn về trách nhiệm, quyền hạn và điều kiện đảm bảo thực thi cho UBND các cấp: Pháp luật cần phân định rõ trách nhiệm của UBND cấp xã và cấp huyện, tránh chồng chéo hoặc đùn đẩy trách nhiệm. Đồng thời, cần quy định cụ thể hơn về tiêu chuẩn cán bộ phụ trách công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND, đảm bảo họ có trình độ chuyên môn phù hợp về pháp luật đất đai và kỹ năng hòa giải. Bên cạnh đó, cần hoàn thiện cơ chế bảo đảm nguồn lực, như ngân

sách chỉ cho công tác hòa giải, cơ sở vật chất phục vụ tiếp dân, công bố thông tin và lưu trữ hồ sơ số.

Thứ ba, tăng cường yêu cầu công khai, minh bạch và giám sát trong quá trình giải quyết tranh chấp Luật Đất đai năm 2024 nhấn mạnh yêu cầu công khai hóa các hoạt động của chính quyền địa phương trong quản lý đất đai (Điều 225). Theo đó, pháp luật cần bổ sung quy định bắt buộc UBND công khai quyết định giải quyết tranh chấp trên cổng thông tin điện tử cấp xã/huyện, tại trụ sở và gửi đầy đủ cho các bên có liên quan. Ngoài ra, cần có cơ chế giám sát của HĐND, Mặt trận Tổ quốc và nhân dân để nâng cao tính minh bạch, khách quan trong từng vụ việc.

Thứ tư, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết tranh chấp đất đai: Cần hoàn thiện quy định pháp luật nhằm thúc đẩy việc ứng dụng phần mềm quản lý đơn thư tranh chấp, tích hợp với hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai theo Điều 105 và Điều 14 của Luật Đất đai 2024. Điều này giúp UBND các cấp dễ dàng truy xuất nguồn gốc, tình trạng pháp lý thửa đất có tranh chấp, giảm thời gian xử lý, đồng thời nâng cao khả năng giám sát và phản hồi của người dân.

Thứ năm, hoàn thiện quy định về hòa giải và công nhận kết quả hòa giải: Pháp luật hiện hành vẫn còn lỏng lẻo trong việc quy định giá trị pháp lý của biên bản hòa giải thành tại UBND. Luật Đất đai năm 2024 cần được hoàn thiện theo hướng: nếu các bên hòa giải thành tại UBND cấp xã, có thể đề nghị Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải để đảm bảo hiệu lực thi hành, tránh phát sinh tranh chấp lại. Đồng thời, nên ban hành biểu mẫu thống nhất về biên bản hòa giải, quyết định giải quyết tranh chấp và quy trình công nhận tại Tòa án.

Thứ sáu, hiện nay thực hiện theo chủ trương của Trung ương về thực hiện tinh gọn bộ máy chính trị. Trong thời gian tới sẽ không còn cấp Huyện, vì vậy cần tăng cường thẩm quyền trong giải quyết tranh chấp đất đai về UBND cấp xã để thực hiện các bước giải quyết tranh chấp đất đai. Vì vậy cấp xã ngoài hoà tranh chấp đất đai còn có giải quyết tranh chấp đất đai.

3.1.2. Mục tiêu

Việc giải quyết tranh chấp đất đai có vai trò đặc biệt quan trọng trong bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, giữ gìn trật tự an toàn xã hội và góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực với nhiều điểm đổi mới, việc hoàn thiện pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân các cấp cần hướng tới các mục tiêu cụ thể sau:

Một là, bảo đảm quyền tiếp cận công lý và công bằng cho người dân: Một trong những mục tiêu trọng tâm là bảo đảm cho người dân, đặc biệt là người sử dụng đất, có quyền được tiếp cận thủ tục giải quyết tranh chấp một cách công khai, minh bạch, đúng pháp luật. Theo Điều 225 Luật Đất đai năm 2024, quá trình giải quyết tranh chấp phải bảo đảm công bằng, khách quan, tránh phân biệt đối xử và can thiệp hành chính không chính đáng. Mục tiêu này giúp củng cố niềm tin của người dân vào chính quyền cơ sở, hạn chế tình trạng khiếu kiện vượt cấp, kéo dài.

Hai là, nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai: Thông qua việc hoàn thiện pháp luật, mục tiêu đặt ra là tăng cường tính chủ động, trách nhiệm và minh bạch của UBND cấp xã và cấp huyện trong công tác tiếp nhận, giải quyết tranh chấp đất đai. Luật Đất đai 2024 quy định rõ về thẩm quyền của UBND trong hòa giải và xử lý tranh chấp (Điều 223, 224), đồng thời yêu cầu gắn chặt trách nhiệm với hiệu quả thực hiện. Mục tiêu này nhằm hạn chế việc đùn đẩy trách nhiệm, đảm bảo mỗi cấp chính quyền thực hiện đầy đủ vai trò của mình trong khuôn khổ pháp luật.

Ba là, tăng cường ứng dụng công nghệ số, minh bạch hóa quy trình giải quyết: Với việc Luật Đất đai năm 2024 đề cao vai trò của công nghệ thông tin trong quản lý đất đai (Điều 14 và Điều 105), một mục tiêu quan trọng là từng bước số hóa quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND các cấp, bảo đảm công khai thông tin, rút ngắn thời gian xử lý, đồng thời tăng cường khả năng giám sát của người dân. Qua đó, nâng cao hiệu quả phục vụ và giám áp lực hành chính cho cán bộ cấp cơ sở.

Bốn là, hài hòa giữa pháp luật và thực tiễn địa phương: Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai cần được xây dựng và hoàn thiện với mục tiêu hài hòa giữa

quy định pháp lý và điều kiện thực tiễn tại địa phương. Đặc biệt tại các khu vực có đặc điểm lịch sử đất đai phức tạp như phường Hạp Lĩnh, pháp luật cần hướng tới khả năng áp dụng linh hoạt nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ nguyên tắc pháp lý, từ đó góp phần ổn định xã hội ở cơ sở.

Tóm lại, việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND không chỉ nhằm xử lý hiệu quả các mâu thuẫn đất đai phát sinh, mà còn hướng tới mục tiêu cao hơn là xây dựng một nền hành chính công minh bạch, chuyên nghiệp, phục vụ nhân dân, phù hợp với tiến trình cải cách thể chế và phát triển xã hội hiện nay theo định hướng của Luật Đất đai năm 2024.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

3.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai

Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai: Luật Đất đai năm 2024 có nhiều quy định mới nhằm tăng cường hiệu quả trong giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, qua thực tiễn thi hành tại các địa phương, trong đó có Ủy ban nhân dân phường Hạp Lĩnh, vẫn còn nhiều điểm cần được bổ sung, làm rõ để đảm bảo tính khả thi và đồng bộ. Cụ thể:

Hoàn thiện quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:

Theo Điều 224 và Điều 235 Luật Đất đai năm 2024, UBND cấp xã có thẩm quyền hòa giải các tranh chấp đất đai phát sinh trong phạm vi quản lý của mình. Tuy nhiên, cần làm rõ hơn các trường hợp cụ thể về phạm vi, điều kiện áp dụng thẩm quyền này nhằm tránh trùng lặp hoặc bỏ sót trách nhiệm. Kiến nghị Chính phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết, nhất quán về trình tự, thủ tục hòa giải; đồng thời phân định rõ trách nhiệm của các chủ thể tham gia (cán bộ địa chính, phòng tài nguyên, tổ dân phố...) để tránh tình trạng hòa giải hình thức, kéo dài thời gian giải quyết.

Bổ sung quy định về thời hạn giải quyết tranh chấp:

Hiện nay, Luật Đất đai 2024 (Điều 236) quy định thời hạn xử lý tranh chấp đất đai nói chung là 30 ngày, trường hợp phải xác minh là không quá 45 ngày. Tuy

nhiên, chưa quy định rõ thời hạn cụ thể cho từng cấp (xã, huyện, tỉnh) khiến cán bộ cơ sở dễ lúng túng, thiếu căn cứ để xử lý nhanh chóng. Kiến nghị bổ sung rõ thời hạn hòa giải tranh chấp tại cấp xã (ví dụ: 30 ngày không gia hạn), thời hạn chuyển hồ sơ lên cấp trên (ví dụ: 10 ngày sau khi hòa giải không thành) để đảm bảo tính thống nhất, rút ngắn thời gian và nâng cao tinh thần trách nhiệm.

Tăng cường chế tài xử lý vi phạm:

Trong thực tiễn tại Hạp Lĩnh, vẫn còn tình trạng một số cá nhân lợi dụng kẽ hở để trì hoãn, gây khó khăn hoặc có hành vi không hợp tác khi UBND cấp xã tổ chức hòa giải. Kiến nghị bổ sung các chế tài xử lý vi phạm hành chính cụ thể đối với:

- + Hành vi cố tình không hợp tác, từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ cần thiết phục vụ hòa giải;
- + Hành vi gây rối, xúi giục khiếu kiện đông người không đúng quy định;
- + Hành vi của cán bộ địa phương thiếu tinh thần trách nhiệm, cố tình kéo dài thời gian hòa giải, giải quyết.

Việc bổ sung chế tài này giúp nâng cao tính răn đe, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời đảm bảo kỷ cương, kỷ luật hành chính.

Củng cố quy định về công khai, minh bạch trong giải quyết tranh chấp:

Theo Điều 225 Luật Đất đai 2024, việc giải quyết tranh chấp phải được công khai, minh bạch. Tuy nhiên, trong thực tiễn tại UBND phường Hạp Lĩnh, vẫn còn thiếu hướng dẫn cụ thể về hình thức công bố, cách thức giám sát của người dân và cộng đồng. Kiến nghị bổ sung:

- + Quy định cụ thể hình thức công khai (niêm yết kết quả hòa giải, biên bản giải quyết tại trụ sở UBND xã; thông báo tại các cuộc họp tổ dân phố);
- + Quy định trách nhiệm giải trình của cán bộ địa phương khi người dân, cộng đồng dân cư yêu cầu;
- + Hướng dẫn rõ ràng cơ chế phản hồi, tiếp nhận khiếu nại về việc thiếu công khai trong giải quyết tranh chấp.

Bổ sung quy định về áp dụng công nghệ thông tin trong giải quyết tranh chấp:

Trong bối cảnh chuyển đổi số hiện nay, kiến nghị Nhà nước ban hành hướng dẫn cụ thể về việc áp dụng công nghệ thông tin, số hóa hồ sơ tranh chấp, công khai kết quả hòa giải, giải quyết tranh chấp trên cổng thông tin điện tử của UBND các cấp. Điều này không chỉ giúp minh bạch hóa quá trình giải quyết tranh chấp mà còn giảm thiểu thủ tục hành chính, tiết kiệm thời gian và chi phí cho người dân.

Tóm lại, việc hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai là hết sức cấp thiết để đảm bảo tính thống nhất, khả thi và đồng bộ. Những kiến nghị nêu trên nếu được xem xét, bổ sung sẽ góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời giảm thiểu tranh chấp, khiếu kiện kéo dài tại địa phương.

3.2.2. Nâng cao năng lực, trình độ và trách nhiệm của cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp đất đai

Cán bộ công chức tại Ủy ban nhân dân cấp xã, đặc biệt là những người trực tiếp thực hiện công tác hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai, đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo hiệu quả và công bằng trong xử lý các vụ việc liên quan đến đất đai. Do vậy, việc nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng thực tiễn và ý thức trách nhiệm của đội ngũ này là một trong những giải pháp trọng tâm để hoàn thiện công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ sở.

Trước tiên, công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức pháp luật đất đai theo Luật Đất đai 2024, đặc biệt các quy định tại Điều 224, 225, 235 và 236, cần được tổ chức thường xuyên và bài bản. Việc cập nhật kịp thời những điểm mới, những thay đổi trong quy trình, thẩm quyền và thủ tục giải quyết tranh chấp là điều kiện tiên quyết để cán bộ có thể vận dụng đúng pháp luật, hạn chế sai sót trong quá trình giải quyết tranh chấp. Bên cạnh kiến thức pháp luật, cán bộ cũng cần được đào tạo kỹ năng hòa giải, kỹ năng giao tiếp và xử lý tình huống, giúp họ có thể ứng xử linh hoạt, khách quan, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên liên quan được tôn trọng.

Thứ hai, việc xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên trách hoặc bán chuyên trách về lĩnh vực đất đai tại cấp xã là hết sức cần thiết. Ở những địa bàn có nhiều tranh chấp hoặc tình hình phức tạp như phường Hạp Lĩnh, việc phân công những cán bộ có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm giải quyết tranh chấp để tập trung xử lý vụ việc sẽ nâng cao hiệu quả công tác, giảm bớt áp lực cho đội ngũ công chức kiêm nhiệm. Đồng thời, cán bộ chuyên trách có thể phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn ở cấp huyện và tỉnh để nhận được sự hỗ trợ kịp thời khi cần thiết.

Bên cạnh đó, việc xây dựng cơ chế đánh giá, kiểm tra, giám sát công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã phải được quy định rõ ràng. Các chỉ tiêu về số lượng vụ việc đã giải quyết, thời gian xử lý và chất lượng hòa giải cần được giám sát nghiêm túc. Cán bộ phụ trách công tác này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước cấp trên nếu có hành vi chậm trễ, bao che hoặc xử lý vụ việc thiếu khách quan, làm kéo dài tranh chấp hoặc gây bức xúc trong cộng đồng dân cư.

Ngoài ra, cần tăng cường công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan như phòng Tài nguyên Môi trường, Tư pháp, Công an và Tòa án nhằm hỗ trợ cán bộ UBND cấp xã trong quá trình giải quyết tranh chấp. Sự phối hợp này không chỉ giúp xử lý các vụ việc phức tạp một cách đồng bộ, khách quan mà còn giảm thiểu tình trạng “đùn đẩy trách nhiệm” giữa các cơ quan, gây ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả giải quyết tranh chấp.

Cuối cùng, việc nâng cao ý thức trách nhiệm, tinh thần phục vụ nhân dân của cán bộ là yếu tố không thể thiếu. Cán bộ cần được rèn luyện đạo đức công vụ, tinh thần tận tâm với công việc, trung thực và công bằng trong xử lý các vụ việc tranh chấp.

Tóm lại, việc nâng cao năng lực, trình độ và trách nhiệm của cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp đất đai không chỉ đáp ứng yêu cầu của Luật Đất đai năm 2024 mà còn là điều kiện quan trọng để nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất và giữ gìn ổn định xã hội tại địa phương.

3.2.3. Ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong giải quyết tranh chấp đất đai

Trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư và yêu cầu xây dựng Chính phủ điện tử theo Nghị quyết số 17/NQ-CP năm 2019, việc ứng dụng công nghệ thông tin (CNTT) và chuyển đổi số trong quản lý đất đai, đặc biệt là trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai tại cấp xã, trở thành giải pháp cấp thiết nhằm nâng cao hiệu quả, minh bạch và công khai.

Theo quy định tại Điều 14 và Điều 105 Luật Đất đai năm 2024, cơ quan nhà nước có trách nhiệm ứng dụng CNTT trong công tác quản lý, sử dụng và giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai. Việc này không chỉ giúp giảm thiểu thủ tục hành chính, tiết kiệm thời gian và chi phí cho cả cơ quan và người dân mà còn tạo điều kiện thuận lợi để theo dõi, giám sát quá trình giải quyết tranh chấp một cách công khai, minh bạch.

Trước hết, việc số hóa hồ sơ, dữ liệu đất đai là bước nền tảng quan trọng. Toàn bộ hồ sơ đất đai phải được lưu trữ điện tử trên hệ thống quản lý tập trung, được cập nhật liên tục và đồng bộ giữa các cấp từ xã, huyện đến tỉnh. Hệ thống này giúp cán bộ quản lý dễ dàng tra cứu, xác minh thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các tranh chấp đang được giải quyết, từ đó giảm thiểu sai sót, nhầm lẫn và tránh trùng lặp trong xử lý hồ sơ.

Việc công khai thông tin về tiến trình và kết quả giải quyết tranh chấp trên các cổng thông tin điện tử của UBND cấp xã cũng góp phần nâng cao sự minh bạch và tính giám sát của cộng đồng. Người dân có thể dễ dàng truy cập, theo dõi thông tin, góp ý phản ánh nếu có sai sót hoặc chưa hài lòng với kết quả giải quyết tranh chấp, tạo nên cơ chế phản hồi hai chiều hiệu quả.

Ngoài ra, ứng dụng CNTT còn giúp liên kết, kết nối giữa các cơ quan liên quan như Phòng Tài nguyên Môi trường, Tư pháp, Công an và Tòa án, giúp chia sẻ dữ liệu và phối hợp giải quyết các tranh chấp phức tạp nhanh chóng, hiệu quả hơn. Việc này cũng góp phần hạn chế tình trạng đùn đẩy trách nhiệm, kéo dài thời gian xử lý tranh chấp.

Tuy nhiên, để phát huy tối đa lợi ích từ CNTT trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai, cần chú trọng đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao trình độ CNTT cho cán bộ tại cơ sở, đồng thời có chính sách khuyến khích, hỗ trợ người dân tiếp cận các dịch vụ số trong lĩnh vực đất đai.

3.2.4. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai và giải quyết tranh chấp là yếu tố then chốt nhằm nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật của người dân và cán bộ tại địa phương. Theo quy định tại Điều 15 và Điều 218 Luật Đất đai năm 2024, các cơ quan nhà nước có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật đất đai nhằm đảm bảo mọi tổ chức, cá nhân đều hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong việc sử dụng đất và giải quyết các tranh chấp phát sinh.

Trước hết, cần đa dạng hóa các hình thức tuyên truyền để phù hợp với đặc điểm dân cư và tình hình thực tế của từng địa phương. Ngoài việc tổ chức các buổi hội nghị, tập huấn, các lớp bồi dưỡng pháp luật dành cho cán bộ và người dân, phường còn nên tận dụng các phương tiện truyền thông hiện đại như hệ thống loa truyền thanh, website của UBND phường, mạng xã hội để phổ biến thông tin pháp luật một cách rộng rãi, kịp thời và hiệu quả.

Việc tổ chức các chiến dịch truyền thông chuyên sâu về những nội dung trọng tâm như quyền sử dụng đất, thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các quy định về giải quyết tranh chấp và các chế tài xử lý vi phạm sẽ giúp người dân hiểu rõ hơn về pháp luật, từ đó chủ động hơn trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Đồng thời, các chương trình này cũng giúp giảm thiểu các tranh chấp do hiểu lầm hoặc thiếu hiểu biết pháp luật.

Ngoài ra, UBND phường cần phối hợp chặt chẽ với các tổ chức xã hội, các hội, đoàn thể tại địa phương để triển khai tuyên truyền pháp luật sâu rộng, tận dụng mạng lưới cộng đồng nhằm lan tỏa thông tin nhanh chóng, đến đúng đối tượng, đặc

biệt là các nhóm dân cư dễ phát sinh tranh chấp như hộ gia đình có đất canh tác, các hộ tái định cư, hoặc các tổ chức kinh tế có hoạt động liên quan đến đất đai.

Việc tăng cường tuyên truyền pháp luật cũng cần gắn liền với việc nâng cao trách nhiệm của cán bộ làm công tác quản lý đất đai tại địa phương trong việc hướng dẫn, giải thích pháp luật cho người dân. Các cán bộ này phải là những người có kiến thức pháp luật vững vàng, đồng thời có kỹ năng truyền đạt tốt để tạo sự tin tưởng và thuyết phục người dân tuân thủ đúng quy định.

Song song với đó, cần xây dựng và phổ biến các tài liệu hướng dẫn, cẩm nang, các mẫu đơn, biểu mẫu giải quyết tranh chấp theo quy định mới nhất của Luật Đất đai năm 2024 để người dân dễ dàng tiếp cận và tự thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai. Việc này giúp đơn giản hóa quy trình, giảm bớt phiền hà, nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Cuối cùng, cần tổ chức đánh giá định kỳ hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật tại địa phương để kịp thời điều chỉnh nội dung, phương pháp cho phù hợp với thực tế và nhu cầu của người dân, góp phần tạo sự đồng thuận, giảm thiểu tranh chấp phát sinh, xây dựng môi trường ổn định, phát triển bền vững.

3.2.5. Tăng cường phối hợp liên ngành trong giải quyết tranh chấp đất đai

Giải quyết tranh chấp đất đai là một công việc phức tạp, đòi hỏi sự phối hợp đồng bộ giữa nhiều cơ quan, ban ngành liên quan để đảm bảo tính khách quan, minh bạch và hiệu quả. Theo quy định tại Điều 224, Điều 225, Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, công tác phối hợp liên ngành giữa Ủy ban nhân dân cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Tư pháp, Công an, và các đơn vị liên quan khác là rất cần thiết để giải quyết tranh chấp đất đai một cách toàn diện và đúng quy trình pháp luật.

Trước tiên, UBND cấp xã cần xây dựng quy chế phối hợp chặt chẽ, rõ ràng với các cơ quan liên quan nhằm thống nhất phương án xử lý tranh chấp, phân công trách nhiệm cụ thể cho từng đơn vị. Việc này giúp tránh tình trạng “đùn đẩy” trách nhiệm, gây chậm trễ trong quá trình giải quyết vụ việc. Ngoài ra, việc phối hợp còn giúp tận dụng hiệu quả các nguồn lực, kinh nghiệm và chuyên môn của từng cơ

quan nhằm xử lý nhanh chóng, chính xác các vụ tranh chấp, đặc biệt là những vụ việc phức tạp, có tính chất kéo dài.

Phòng Tài nguyên và Môi trường đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp các thông tin, hồ sơ đất đai chính xác, khách quan cho UBND xã và các cơ quan chức năng khác. Việc cập nhật dữ liệu về ranh giới thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các văn bản pháp lý liên quan đến đất đai phải được đảm bảo đầy đủ, kịp thời để phục vụ việc giải quyết tranh chấp đúng quy định tại Luật Đất đai 2024.

Cơ quan Tư pháp hỗ trợ UBND xã trong việc tư vấn pháp luật, hướng dẫn thủ tục hòa giải, cũng như tham gia kiểm tra tính pháp lý của các biên bản hòa giải và quyết định giải quyết tranh chấp. Sự phối hợp này giúp đảm bảo quá trình hòa giải và giải quyết tranh chấp tuân thủ đúng quy trình pháp luật, đồng thời nâng cao tính thuyết phục và hiệu lực thi hành của các quyết định.

Công an địa phương cũng cần tham gia phối hợp, nhất là trong các trường hợp tranh chấp đất đai có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, gây mất an ninh trật tự hoặc có nguy cơ phát sinh xung đột, đe dọa đến an toàn tính mạng, tài sản của người dân. Công an sẽ hỗ trợ bảo đảm an ninh, trật tự, phối hợp điều tra, xử lý các vi phạm nếu có, góp phần giữ vững ổn định xã hội tại địa phương.

Ngoài ra, sự phối hợp với Tòa án nhân dân và các cơ quan giải quyết khiếu nại, tố cáo cũng rất cần thiết nhằm giải quyết dứt điểm các tranh chấp đã được chuyển lên cấp trên theo đúng quy định tại Điều 237 và Điều 238 Luật Đất đai 2024, tránh tình trạng tranh chấp kéo dài gây ảnh hưởng đến đời sống người dân và sự phát triển kinh tế xã hội địa phương.

Để tăng cường hiệu quả phối hợp, UBND cấp xã cần tổ chức các buổi họp định kỳ với các cơ quan liên quan để trao đổi thông tin, đánh giá tiến độ giải quyết tranh chấp và tháo gỡ những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn. Việc xây dựng kênh liên lạc trực tiếp, nhanh chóng giữa các đơn vị cũng góp phần nâng cao tính kịp thời và hiệu quả trong phối hợp xử lý.

3.2.6. Nâng cao năng lực cán bộ và cơ sở vật chất cho công tác giải quyết tranh chấp đất đai

Giải quyết tranh chấp đất đai hiệu quả không chỉ phụ thuộc vào hệ thống pháp luật hoàn chỉnh mà còn đòi hỏi đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn vững vàng, kỹ năng nghiệp vụ tốt cùng với cơ sở vật chất, trang thiết bị đầy đủ, hiện đại để phục vụ công tác. Theo quy định tại Điều 20 và Điều 21 Luật Đất đai năm 2024, việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ và đầu tư trang thiết bị hỗ trợ công tác quản lý, giải quyết tranh chấp đất đai là nhiệm vụ bắt buộc và cần được chú trọng.

Trước hết, cán bộ làm công tác quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp tại cấp xã cần được nâng cao trình độ chuyên môn về pháp luật đất đai, kỹ năng hòa giải, cũng như nghiệp vụ hành chính công. Điều này giúp cán bộ có khả năng xử lý các tình huống phát sinh một cách đúng quy trình, khách quan và hiệu quả, đồng thời tạo sự tin tưởng, thuyết phục người dân trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Việc tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng thường xuyên do các cơ quan chuyên môn như Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan tư pháp cấp tỉnh phối hợp tổ chức là rất cần thiết để cập nhật kịp thời các quy định mới của Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Ngoài ra, cán bộ cấp xã cần được trang bị kiến thức về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai nhằm phục vụ chuyển đổi số hiệu quả.

Song song với nâng cao năng lực cán bộ, cơ sở vật chất cũng phải được cải thiện. Trang bị máy tính, phần mềm quản lý đất đai hiện đại, hệ thống mạng internet ổn định và các phương tiện truyền thông giúp cán bộ dễ dàng tra cứu hồ sơ, cập nhật thông tin và liên lạc với các cơ quan liên quan trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Cơ sở vật chất phục vụ tiếp dân như phòng tiếp công dân, khu vực hòa giải cần được đầu tư đảm bảo tính riêng tư, thân thiện để người dân cảm thấy an tâm khi trình bày, trao đổi ý kiến, góp phần nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp tại cơ sở.

Đặc biệt, việc xây dựng và duy trì các bộ phận một cửa, một cửa liên thông trong tiếp nhận, xử lý hồ sơ tranh chấp đất đai sẽ tạo thuận lợi, giảm thiểu thời gian, tránh phiền hà cho người dân, đồng thời nâng cao tính chuyên nghiệp và minh bạch trong giải quyết các vụ việc.

Ngoài ra, cán bộ cần được khuyến khích nâng cao đạo đức công vụ, thái độ phục vụ nhân dân, bảo đảm thực hiện đúng quy trình, thủ tục theo Luật Đất đai 2024, tránh tình trạng tiêu cực, những nhiễu làm mất lòng tin của người dân.

KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu tổng quan về pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân, đề án đã làm rõ những đặc điểm, nguyên tắc cơ bản cũng như phạm vi thẩm quyền của các cấp chính quyền trong việc giải quyết tranh chấp đất đai. Cùng với đó, phân tích cụ thể các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến hòa giải và thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai đã giúp làm sáng tỏ cơ sở pháp lý vững chắc phục vụ cho việc thực thi nhiệm vụ này tại các cấp chính quyền, đặc biệt là UBND cấp xã, cấp huyện và cấp tỉnh.

Thực tiễn triển khai pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND trên địa bàn phường Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh được đánh giá là đã đạt được nhiều kết quả tích cực. Việc tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai cơ sở được tiến hành đúng quy trình, tạo điều kiện thuận lợi cho các bên tham gia tự thỏa thuận, giảm thiểu tình trạng tranh chấp kéo dài và gây phức tạp. Các thủ tục giải quyết tranh chấp tại các cấp UBND cũng được thực hiện nghiêm túc, minh bạch và đúng pháp luật, góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được, vẫn còn tồn tại một số hạn chế, khó khăn cần được khắc phục để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai trong thời gian tới.

Trên cơ sở phân tích thực trạng và các nguyên nhân khách quan, chủ quan ảnh hưởng đến công tác giải quyết tranh chấp đất đai, đề án đã đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật và các giải pháp thiết thực, phù hợp với điều kiện thực tiễn tại địa phương. Các giải pháp như hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp, ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và giải quyết tranh chấp, tăng cường công tác

tuyên truyền, phổ biến pháp luật, cũng như đẩy mạnh phối hợp liên ngành được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác này tại UBND các cấp, đặc biệt là tại phường Hạp Lĩnh.

Tổng kết lại, việc tiếp tục hoàn thiện và thực thi hiệu quả pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND không chỉ giúp đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất mà còn góp phần ổn định trật tự xã hội, tạo môi trường thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Do vậy, các cơ quan chức năng cần tiếp tục quan tâm, đầu tư và đổi mới công tác quản lý đất đai, tăng cường vai trò của UBND trong giải quyết tranh chấp đất đai nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn trong bối cảnh phát triển và hội nhập hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1 Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), Thông tư số 15/2015/TT-BTNMT - Quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, Hà Nội.
- 2 Bộ Tài nguyên và Môi trường (2023), Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai năm 2023, Hà Nội.
- 3 Nguyễn Đăng Dung (2020), “Phân tích một số khía cạnh pháp lý của quyền sử dụng đất tại Việt Nam”, Tạp chí Luật học, số 6, tr. 49–53.
- 4 Đỗ Văn Đại (2020), Luật Dân sự Việt Nam – Bình luận khoa học và thực tiễn áp dụng, NXB Hồng Đức.
- 5 Nguyễn Đình Bồng (2020), Pháp luật đất đai Việt Nam – Những vấn đề lý luận và thực tiễn, NXB Chính trị quốc gia Sự thật.
- 6 Nguyễn Thị Thắm (2018), Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam, Trường Đại học Luật Hà Nội.
- 7 Quốc hội (2024), Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024, Hà Nội.
- 8 Tạ Quang Vinh (2021), Giải quyết tranh chấp đất đai theo pháp luật Việt Nam, NXB Tư pháp.
- 9 Thanh tra Chính phủ (2023), Báo cáo công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2023. Hà Nội.
- 10 Trần Minh Đức (2020), Pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai trong cộng đồng dân cư, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.
- 11 Trần Thị Lan Hương (2022), Tính giao thoa trong cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai – Một số kiến nghị hoàn thiện. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 9, tr. 57–66.
- 12 Trần Văn Minh (2021), Giải quyết tranh chấp đất đai trong thực tiễn xét xử, NXB Tư pháp.
- 13 Trần Văn Nam (2019), Một số vấn đề về tranh chấp đất đai ở vùng nông thôn Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 22(398), tr. 35–42.
- 14 Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Đất đai, NXB Công an Nhân dân.

- 15 UBND Thành phố Bắc Ninh (2022), Báo cáo thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Bắc Ninh năm 2022, Bắc Ninh.
- 16 UBND Thành phố Bắc Ninh (2023), Báo cáo thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Bắc Ninh năm 2023, Bắc Ninh.
- 17 UBND Thành phố Bắc Ninh (2024), Báo cáo thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại Bắc Ninh năm 2024, Bắc Ninh.
- 18 www.bacninh.gov.vn