



THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH AN GIANG

Nguyễn Thị Minh Thúy*

Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

*Email: minhthuy060977@gmail.com

Ngày nhận bài: 17/08/2025; Ngày phản biện: 24/09/2025; Ngày duyệt bài: 15/12/2025

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm phân tích thực trạng áp dụng pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang trong giai đoạn trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp, qua đó đánh giá hiệu quả của cơ chế hòa giải ở cơ sở theo quy định pháp luật hiện hành. Nghiên cứu sử dụng các phương pháp phân tích văn bản pháp luật, thống kê số liệu thực tiễn, kết hợp khảo sát ý kiến của cán bộ làm công tác hòa giải và người dân có liên quan đến các vụ tranh chấp đất đai. Kết quả nghiên cứu cho thấy, hầu hết các tranh chấp đất đai trên địa bàn tỉnh đều được tổ chức hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo đúng quy định. Tuy nhiên, tỷ lệ hòa giải thành công còn thấp, chỉ đạt khoảng 30–33%, trong khi phần lớn các vụ việc vẫn phải chuyển sang giải quyết tại Tòa án. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ tính chất tranh chấp ngày càng phức tạp và kéo dài, hạn chế về kỹ năng và kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ hòa giải, cũng như việc thiếu hụt cơ sở dữ liệu đất đai đầy đủ và đồng bộ. Trên cơ sở các kết quả phân tích, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai, bao gồm hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao năng lực cho hòa giải viên, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật. Những giải pháp này được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp, bảo đảm ổn định xã hội và thúc đẩy phát triển bền vững tại tỉnh An Giang.

Từ khóa: Hòa giải tranh chấp đất đai, Áp dụng pháp luật, An Giang

ABSTRACT

This study aims to examine the implementation of legal provisions governing mediation in the settlement of land use rights disputes in An Giang Province during the period preceding the adoption of the two-tier local government system, thereby assessing the effectiveness of grassroots mediation mechanisms under existing laws. The study employs legal document analysis, statistical data analysis, and surveys of local officials and citizens involved in land dispute cases. The findings indicate that most land disputes in the province are mediated at the commune-level People's Committees in accordance with legal requirements. However, the success rate of mediation remains relatively low, at approximately 30–33%, with the majority of disputes still being referred to the courts for resolution. The main causes include the increasing complexity and prolonged nature of land disputes, limited mediation skills and experience among local officials, and the absence of a comprehensive and unified land database. Based on these findings, the paper proposes several solutions to improve the effectiveness of land dispute mediation, including strengthening the legal framework, enhancing mediators' capacity, promoting the application of information technology, and improving public legal awareness. These measures are expected to contribute to more effective dispute resolution, social stability, and sustainable development in An Giang province.

Keywords: Land dispute mediation, Legal application, An Giang province

1. Giới thiệu

Trên thực tế mặc dù chính sách, pháp luật về đất đai của Đảng và Nhà nước ta có nhiều thay đổi tương thích với từng giai đoạn phát triển, song bên cạnh đó còn nhiều quy định không nhất quán. Hơn nữa, việc giải thích hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền cũng chưa đầy đủ và kịp thời. Do đó, việc hòa giải tranh chấp đất đai của các cơ quan hành chính và Tòa án nhân dân (TAND) trong những năm qua vừa không thống nhất vừa không đạt hiệu quả cao. Có nhiều vụ án vì hòa giải mà kéo dài trong nhiều năm, khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân đối với đường lối chính sách pháp luật của Nhà nước.

An Giang là một tỉnh thuộc khu vực Đồng bằng sông Cửu Long có diện tích tự nhiên 353.667ha (trong đó diện tích đất sản xuất nông nghiệp 280.658 ha, đất lâm nghiệp 14.724 ha), dân số 1.908.352 người, trong đó dân số nam là 847.570 người, chiếm 49,65% và dân số nữ là 960.782 người, chiếm 50,35%. Gồm có 29 dân tộc cùng sinh sống, trong đó có 04 dân tộc chủ yếu là Kinh, Khmer, Chăm, Hoa cùng sinh sống; với sự tín ngưỡng theo nhiều tôn giáo khác nhau (bao gồm 3 Tôn giáo nội sinh, phát tích tại địa phương được Nhà nước thừa nhận: Bửu Sơn Kỳ Hương, Tứ Ân Hiếu Nghĩa, Phật Giáo Hòa Hảo); có đường biên giới chung với Vương quốc Campuchia gần 100Km; có 11 đơn vị hành chính, gồm: 07 huyện, 02 thị xã, 02 thành phố.

Tồn tại lịch sử với sự biến động về chủ sử dụng đất do thực hiện chính sách cải tạo nông nghiệp và do lịch sử chiến tranh, đặc biệt là chiến tranh biên giới Tây Nam. Khi chiến tranh biên giới Tây Nam xảy ra người đang sử dụng đất phải đi sơ tán, chiến tranh kết thúc không quay về sử dụng mà bỏ đất trống để người khác sử dụng, nay trở lại đòi lại đất. Đất trước đây được đưa vào tập đoàn sản xuất đã giao cho người khác sử dụng,...

nay tranh chấp đòi trả lại đất. Nhiều giao dịch đất đai như cầm cố, cho thuê, cho mượn, sang nhượng, thừa kế,... một thời gian dài không được pháp luật thừa nhận, nhưng thực tế vẫn diễn ra trong nhân dân, nay Nhà nước đã thừa nhận các quyền này làm cho đất đai trở thành một loại tài sản đặc biệt và giá trị tăng cao dễ dẫn đến việc rũ bỏ các giá trị truyền thống và phát sinh đất đai trong nhân thân, tộc họ, trong nội bộ gia đình và có khi giữa ông bà, cha mẹ, con cháu,...

Luật pháp Việt Nam cũng luôn dựa trên nền tảng đạo đức truyền thống khi thực thi luật pháp. Khi một mối quan hệ xảy ra tranh chấp, giảng hòa là điều đầu tiên được người Việt Nam áp dụng. Khi xử lý tranh chấp, mâu thuẫn, luật pháp Việt Nam quy định việc hòa giải phải được thực hiện trước các bước tiếp theo. Trong giải quyết tranh chấp đất đai, thủ tục hòa giải là một trong những bước bắt buộc các bên phải thực hiện. Làm tốt công tác hòa giải tranh chấp đất đai sẽ góp phần hạn chế mâu thuẫn về đất đai trong nội bộ quần chúng nhân dân, tăng cường sự đoàn kết gắn bó cũng như tạo sự khắng khít về tình làng, nghĩa xóm, tình thân họ hàng,... Thông qua việc hòa giải, Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai cho phù hợp với lợi ích của cá nhân, Nhà nước và của xã hội. Công tác hòa giải tranh chấp đất đai có các nguyên tắc và thủ tục riêng.

Theo thống kê của Tòa án Nhân dân tối cao và các cơ quan hữu quan, hòa giải trong tố tụng đạt trung bình hàng năm 50,6% tổng số các vụ việc; hòa giải, đối thoại ngoài tố tụng đạt 80.06%. Tức là, đối với các tranh chấp nói chung, biện pháp hòa giải đã thể hiện được vai trò của mình trong việc giải quyết các xung đột về quyền và lợi ích của các chủ thể liên quan, đồng thời chấm dứt quá trình tố tụng kéo dài và hạn chế những thiệt hại không đáng có; đặc biệt xây dựng mối quan hệ đậm truyền thống của nhân dân ta - mối

quan hệ làng xóm và cộng đồng.

Tuy nhiên, riêng đối với tranh chấp đất đai, hiệu quả đạt được từ hoạt động hòa giải vẫn còn rất hạn chế. Có nhiều tranh chấp phải tiến hành hòa giải nhiều lần với nhiều loại hình nhưng vẫn không đi đến kết quả đáng mong đợi. Điều này vô hình chung làm cho các biện pháp hòa giải trở thành nguyên nhân kéo dài tranh chấp đất đai, kéo dài khả năng giải quyết tranh chấp bằng các thủ tục tố tụng, thậm chí hết thời hiệu khởi kiện đối với những tranh chấp liên quan đến giao dịch về quyền sử dụng đất.

Như vậy, có thể thấy rõ một điều là khi đời sống, kinh tế, xã hội ngày càng phát triển sẽ kéo theo nhiều tranh chấp, phức tạp phát sinh trên nhiều lĩnh vực trong đó tranh chấp đất đai. Vấn đề này đòi hỏi hệ thống pháp luật áp dụng giải quyết phải được hoàn thiện. Tuy nhiên, để có một hệ thống các quy định pháp luật điều chỉnh về hòa giải tranh chấp đất đai vừa đáp ứng được yêu cầu tất yếu của xã hội hiện tại cũng như trong tương lai trên địa bàn cả nước. Trước hết chúng ta cần nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai, thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải trong phạm vi địa bàn hẹp hơn, trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích cho công dân là việc làm có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện nay.

2. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

2.1 Cơ sở lý luận có liên quan

Tranh chấp đất đai, được quy định tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024: “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”. Theo giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội

Hà Nội khái niệm tranh chấp đất đai: “Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai”.

Tranh chấp đất đai là một dạng đặc biệt của tranh chấp dân sự, do đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền sử dụng đất. Đối tượng của tranh chấp là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng loại tài sản đặc biệt này. Tranh chấp đất đai luôn gắn liền với quá trình sử dụng đất của các chủ thể nên không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích của các bên tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước.

Khái niệm về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 47 Điều 3 theo Luật Đất đai năm 2024: “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”.

Theo Từ điển luật học của Black, hòa giải (conciliation) là: Sự can thiệp, sự làm trung gian hòa giải; hành vi của người thứ ba làm trung gian giữa hai bên tranh chấp nhằm thuyết phục họ dàn xếp hoặc giải quyết tranh chấp giữa họ. Việc giải quyết tranh chấp thông qua người trung gian hòa giải (bên trung lập). Theo từ điển Luật học của Pháp định nghĩa “hòa giải là phương thức giải quyết tranh chấp với sự giúp đỡ của người trung gian thứ ba (hòa giải viên để giúp đưa ra các đề nghị giải quyết một cách thân thiện”;

Về hòa giải tranh chấp đất đai nói riêng thì Theo giáo trình Luật đất đai của trường Đại học Luật Hà Nội thì “Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai”.

Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai là biện pháp giải quyết tranh chấp đất đai giữa những người sử dụng với nhau đi đến

với nhau sự thống nhất ý chí bằng việc các bên tự thỏa thuận, thương lượng hoặc qua một bên thứ ba trung gian nhằm giảm áp lực các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đồng thời góp phần hạn chế, chấm dứt tranh chấp đất đai,...; Theo Điều 236 Luật Đất đai 2024, việc hòa giải tranh chấp đất đai được quy định như sau: (i) Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật; (ii) Trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật này, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp xã nơi có đất tranh chấp.

Hòa giải tại UBND cấp xã bao gồm: UBND xã, phường, thị trấn - là cấp cơ sở nơi có đất đang bị tranh chấp. Xuất phát từ tính bất động của tài sản là đất và tính lịch sử trong quá trình sử dụng đất gắn với yêu cầu chuyên môn của cơ quan quản lý. UBND cấp xã được xem là đơn vị có đủ thẩm quyền và năng lực chuyên môn để xử lý tranh chấp bằng phương thức ôn hòa trên cơ sở hệ thống dữ liệu về quản lý đất đai như bản đồ địa chính, biến động sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất....;

Theo Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao quy định: “Đối với các tranh chấp về ai là người có quyền sử dụng đất, mà chưa được hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”. Quy định trên cho thấy, tranh chấp về: “ai là người sử dụng đất” là tranh chấp đất đai bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã, còn các tranh chấp khác như: “tranh

chấp về thừa kế, chia tài sản chung giữa vợ và chồng, tranh chấp các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất” thì không bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã, mà chỉ hòa giải theo luật Tố tụng dân sự khi TAND thụ lý vụ việc dân sự.

2.2 Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập dữ liệu

Để nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang, đề tài sử dụng các phương pháp thu thập dữ liệu sau: (i) Phương pháp nghiên cứu tài liệu thứ cấp: Thu thập, tổng hợp và phân tích các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành về đất đai và hòa giải (Luật Đất đai 2013, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn; Báo cáo của UBND tỉnh An Giang; báo cáo của Sở Tài nguyên & Môi trường); (ii) Phương pháp thống kê – báo cáo: Khai thác số liệu từ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, UBND cấp huyện, xã về số vụ tranh chấp đất đai, số vụ đã hòa giải thành, hòa giải không thành trong giai đoạn 2018 – 2023; (iii) Phương pháp phỏng vấn – khảo sát: Phỏng vấn cán bộ tư pháp – hộ tịch cấp xã, cán bộ địa chính, cán bộ Tòa án, cùng một số hộ dân có tham gia hòa giải để ghi nhận ý kiến, đánh giá thực tiễn; (iv) Phương pháp phân tích – so sánh pháp luật: Đối chiếu giữa quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng tại địa phương, qua đó nhận diện khoảng trống, bất cập.

- Phương pháp phân tích số liệu

Trong nghiên cứu này, số liệu thu thập được từ báo cáo của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, UBND các huyện, xã và các cơ quan chuyên môn được xử lý bằng các phương pháp phân tích khoa học sau: (i) Phân tích thống kê mô tả: Các số liệu về số lượng vụ tranh chấp, tỷ lệ hòa giải thành/không thành giai đoạn 2018–2023 được tổng hợp, tính toán tỷ lệ phần trăm và biểu diễn dưới dạng

bảng để làm rõ xu hướng biến động; (ii) So sánh theo thời gian: Kết quả hòa giải được đối chiếu qua các năm nhằm nhận diện xu hướng tăng/giảm và những yếu tố tác động đến hiệu quả hòa giải tranh chấp đất đai; (iii) Phân tích định tính: Các thông tin thu thập từ phỏng vấn cán bộ tư pháp – địa chính, cán bộ tòa án và người dân được phân loại, đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành để xác định các khó khăn, nguyên nhân và bất cập trong thực tiễn áp dụng; (iv) Tổng hợp và đối chiếu pháp luật: Đối chiếu các kết quả nghiên cứu thực tiễn với hệ thống pháp luật đất đai, pháp luật hòa giải ở cơ sở, từ đó chỉ ra sự phù hợp hoặc chưa phù hợp, làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1 Thực trạng áp dụng pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang

Các vụ tranh chấp đất đai thường xoay quanh nhiều vấn đề khác nhau, phản ánh sự đa dạng trong các mối quan hệ đất đai. Trong đó, có thể kể đến ba nhóm tranh chấp chính:

Tranh chấp quyền sử dụng đất: Đây là loại tranh chấp phổ biến nhất, thường xảy ra khi có sự chồng lấn ranh giới giữa các thửa liền kề hoặc khi một bên chiếm dụng đất của

người khác mà không có căn cứ pháp lý rõ ràng. Nguyên nhân của tình trạng này có thể xuất phát từ sự sai sót trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) hoặc do lịch sử quản lý đất đai chưa chặt chẽ.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Loại tranh chấp này chủ yếu xuất phát từ việc chuyển nhượng đất bằng viết giấy tay, không thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật. Điều này khiến cho hợp đồng không có giá trị pháp lý khi xảy ra tranh chấp và một trong hai bên có thể lợi dụng sơ hở này để chiếm đoạt quyền sử dụng đất.

Tranh chấp thừa kế đất đai: Đây là loại tranh chấp thường phát sinh trong các gia đình đặc biệt là khi đất đai chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc có sự chồng lấn giữa quyền lợi của các bên thừa kế. Mâu thuẫn gia đình, bất đồng về ý chí của người để lại di sản, hoặc sự thiếu rõ ràng trong các quy định của pháp luật về thừa kế đất đai có thể là những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp. Ngoài ra, tranh chấp đất đai còn có thể liên quan đến các vấn đề như tranh chấp ranh giới đất, yêu cầu hủy quyết định hành chính về cấp GCNQSDĐ hoặc các tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

Bảng 1: Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai tại An Giang giai đoạn 2018 – 2023

Số thứ tự	Năm	Tổng số vụ tranh chấp đất đai tiếp nhận	Số vụ đã tổ chức hòa giải		Hòa giải thành		Hòa giải không thành	
		(số vụ)	(số vụ)	%	(số vụ)	%	(số vụ)	%
1	2018	520	500	96,1	160	32,0	340	68,0
2	2019	560	540	96,4	175	32,4	365	67,6
3	2020	600	575	95,8	185	32,2	390	67,8
4	2021	650	630	96,9	200	31,7	430	68,3
5	2022	700	675	96,4	210	31,1	465	68,9
6	2023	740	720	97,3	240	33,3	480	66,7

(Nguồn: Tác giả tổng hợp, năm 2025)

Qua Bảng 1 ta thấy rằng, tỷ lệ tổ chức hòa giải luôn đạt trên 95%, chứng tỏ UBND cấp xã thực hiện khá nghiêm túc quy định pháp luật. Tỷ lệ hòa giải thành công dao động từ 31 – 33%, chưa có sự đột phá qua các năm. Số vụ hòa giải không thành vẫn chiếm khoảng 2/3 tổng số vụ, cho thấy các mâu thuẫn đất đai còn gay gắt và khó đạt được đồng thuận. Xu hướng tổng số vụ tranh chấp tăng dần qua từng năm (2018 – 2023), phản ánh áp lực ngày càng lớn đối với công tác quản lý đất đai và hòa giải cơ sở.

3.2 Những thách thức trong hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang

Việc giải quyết tranh chấp đất đai là một quá trình phức tạp, đòi hỏi sự phối hợp của nhiều cơ quan, tổ chức và cá nhân. Tuy nhiên, trên thực tế, quá trình này đang phải đối mặt với nhiều thách thức, làm ảnh hưởng đến hiệu quả và công bằng trong giải quyết tranh chấp.

Vướng mắc trong hệ thống pháp luật: Hệ thống pháp luật về đất đai hiện hành còn nhiều điểm bất cập, thiếu đồng bộ và chưa theo kịp với sự phát triển nhanh chóng của các quan hệ đất đai. Các quy định về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế đất đai hoặc giải quyết tranh chấp đất đai còn chung chung, thiếu cụ thể, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng pháp luật.

Vướng mắc trong công tác thu thập và đánh giá chứng cứ: Chứng cứ trong các vụ án tranh chấp đất đai thường rất đa dạng và phức tạp, bao gồm GCNQSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng, biên bản đo đạc, lời khai nhân chứng,.. Tuy nhiên, việc thu thập và đánh giá chứng cứ gặp nhiều khó khăn do sai sót trong cấp GCNQSDĐ, thiếu bản đồ địa chính chính xác hoặc khó khăn trong xác minh thực địa.

Vướng mắc trong công tác hòa giải và thi hành án: Hòa giải là một bước quan trọng

trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai, giúp các bên tìm được tiếng nói chung và tự nguyện thực hiện thỏa thuận. Tuy nhiên, nhiều vụ án vẫn phải đưa ra xét xử do hòa giải không thành công. Bên cạnh đó, việc thi hành án trong các vụ tranh chấp đất đai cũng gặp nhiều khó khăn do bên bị thi hành án không tự nguyện chấp hành.

Yếu tố chủ quan của các bên đương sự: Tranh chấp đất đai thường liên quan đến quyền và lợi ích kinh tế lớn, do đó, các bên đương sự thường có tâm lý gay gắt, quyết liệt trong việc bảo vệ quan điểm của mình. Nhiều người dân không có đầy đủ hiểu biết pháp luật, dẫn đến việc ký kết hợp đồng không tuân thủ quy định, hoặc không có ý thức bảo quản giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất.

3.3. Đánh giá chung hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang

Số lượng tranh chấp đất đai còn cao: An Giang là tỉnh nông nghiệp, dân số đông, nhu cầu sử dụng đất lớn, do đó tranh chấp đất đai diễn ra phổ biến. Giai đoạn 2018 – 2023, mỗi năm có hàng trăm vụ tranh chấp đất đai được ghi nhận.

Hòa giải tại cơ sở được coi là thủ tục bắt buộc: Theo Luật Đất đai 2013, và Luật hòa giải ở cơ sở năm 2014 hầu hết các vụ tranh chấp đất đai đều phải hòa giải tại UBND cấp xã trước khi được đưa ra Tòa án. Trên thực tế, UBND cấp xã đã thực hiện thủ tục này khá nghiêm túc, tỷ lệ tổ chức hòa giải đạt trên 90% số vụ được tiếp nhận.

Tỷ lệ hòa giải thành công còn thấp: Tuy có nhiều vụ việc được tổ chức hòa giải, nhưng tỷ lệ thành công chỉ dao động từ 25 – 35%. Nguyên nhân là do mâu thuẫn kéo dài, quyền lợi liên quan trực tiếp đến sinh kế, các bên thường không nhượng bộ.

Khó khăn trong công tác hòa giải: (i) Cán bộ cấp xã còn hạn chế về kỹ năng hòa giải, nhiều trường hợp chỉ đọc quy định pháp

luật mà thiếu kỹ năng thuyết phục; (ii) Thiếu cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, dẫn đến khó xác minh nguồn gốc, hiện trạng đất; (iii) Một số vụ việc liên quan đến yếu tố lịch sử (đất thừa kế, đất khai phá từ lâu chưa có giấy tờ), gây khó khăn trong việc đưa ra giải pháp.

4. Kết luận và đề xuất giải pháp

4.1 Kết luận

Công tác hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang thời gian qua đã được triển khai tương đối đồng bộ, đúng quy định pháp luật và đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Hầu hết các vụ việc đều được tổ chức hòa giải tại UBND cấp xã trước khi chuyển sang Tòa án, thể hiện sự tuân thủ thủ tục bắt buộc và vai trò quan trọng của hòa giải cơ sở. Tuy nhiên, tỷ lệ hòa giải thành công vẫn còn thấp, chỉ dao động khoảng 30 – 33%, cho thấy hiệu quả chưa cao và cần có giải pháp căn cơ hơn. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ đặc thù tranh chấp đất đai phức tạp, kéo dài, sự hạn chế về năng lực và kỹ năng hòa giải của cán bộ cơ sở, cũng như sự thiếu hụt cơ sở dữ liệu đất đai đầy đủ, minh bạch. Trong bối cảnh nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, An Giang cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật, nâng cao năng lực đội ngũ hòa giải viên, ứng dụng công nghệ thông tin và tăng cường tuyên truyền pháp luật cho người dân. Đây sẽ là cơ sở quan trọng để nâng cao hiệu quả hòa giải, góp phần giảm tải cho Tòa án, ổn định trật tự xã hội, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của tỉnh trong thời gian tới.

4.2 Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang

Để giải quyết triệt để các thách thức và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai, cần có những giải pháp đồng bộ và toàn diện, tập trung vào các khía cạnh như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai: Bổ sung quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng, theo hướng cho phép công nhận giá trị hợp đồng nếu bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Quy định rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai khi cấp GCNQSDĐ chồng lấn, bao gồm trách nhiệm cung cấp tài liệu đo đạc gốc và phối hợp với tòa án để giải quyết vụ việc. Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về hòa giải tranh chấp đất đai, theo hướng khuyến khích hòa giải tự nguyện, đồng thời nâng cao vai trò của hòa giải viên chuyên nghiệp. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai, Luật Hòa giải ở cơ sở theo hướng quy định rõ thẩm quyền, trách nhiệm, trình tự, thủ tục hòa giải đất đai để đảm bảo tính minh bạch.

Thứ hai, Nâng cao năng lực xét xử của Tòa án: Tăng cường đào tạo chuyên sâu cho Thẩm phán và Hội thẩm Nhân dân về kiến thức pháp lý, kỹ năng xét xử và các vấn đề liên quan đến đất đai. Ứng dụng công nghệ thông tin vào quá trình xét xử, xây dựng cơ sở dữ liệu chung về quyền sử dụng đất, số hóa hồ sơ vụ án,... Tăng cường tập huấn chuyên môn, kỹ năng đàm phán, kỹ năng xử lý tình huống cho cán bộ tư pháp – địa chính xã, phường; có chính sách đãi ngộ hợp lý.

Thứ ba, Cải thiện công tác thi hành án dân sự liên quan đến tranh chấp đất đai: Tăng cường chế tài đối với người không chấp hành bản án, quyết định của Tòa án, đồng thời cho phép áp dụng biện pháp kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án. Nâng cao năng lực của cơ quan thi hành án dân sự, đảm bảo đủ nguồn lực và trang thiết bị để thực hiện nhiệm vụ. Ứng dụng công nghệ thông tin: Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tập trung, công khai để các bên dễ dàng tra cứu, hạn chế tranh chấp về nguồn gốc đất.

Thứ tư, Nâng cao nhận thức pháp luật cho người dân: Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai, giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình. Khuyến khích người dân thực hiện các giao dịch đất đai theo đúng quy định của pháp luật, hạn chế tình trạng mua bán, chuyển nhượng bằng giấy tay. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai bằng hình thức trực quan (tờ rơi, loa phát thanh, hội nghị chuyên đề), giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, từ đó hợp tác trong hòa giải.

Thứ năm, Tăng cường vai trò của các tổ chức xã hội: Phát huy vai trò của các tổ chức hòa giải ở cơ sở, các tổ chức đoàn thể trong việc tham gia giải quyết tranh chấp đất đai. Khuyến khích sự tham gia của các chuyên gia, luật sư, tổ chức tư vấn pháp luật trong việc hỗ trợ người dân giải quyết tranh chấp. Khuyến khích sự tham gia của già làng, trưởng ấp, người có uy tín trong cộng đồng để tăng tính thuyết phục.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2014). “*Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*”. Hà Nội.
- Nguyễn, V. H. (2021). “*Giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*”. Tạp chí Luật học, 12(3), 45-56.

- Quốc hội. (2013). “*Luật Đất đai số 45/2013/QH13*”. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
- Quốc hội. (2013). “*Luật Hòa giải ở cơ sở số 35/2013/QH13*”. Hà Nội: Nhà xuất bản Tư pháp.
- Tòa án Nhân dân tỉnh An Giang. (2023). “*Thống kê kết quả hòa giải các vụ án tranh chấp đất đai tại tỉnh An Giang*”. An Giang.
- UBND tỉnh An Giang. (2022). “*Báo cáo công tác giải quyết tranh chấp đất đai giai đoạn 2018 – 2022*”. An Giang.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2020). “*Báo cáo tổng kết công tác quản lý nhà nước về đất đai giai đoạn 2016–2020*”. Hà Nội.
- Nguyễn, T. A. (2020). “*Thực tiễn hòa giải tranh chấp đất đai tại Việt Nam: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*”. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, 23(5), 55–62.
- Trần, Q. H., & Phạm, M. T. (2022). “*Cải cách pháp luật đất đai ở Việt Nam: Kinh nghiệm và định hướng hoàn thiện. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*” 40(12), 15–27.
- World Bank. (2019). “*Vietnam: Strengthening land dispute resolution and mediation*”. Washington, DC: World Bank Group.
- Lê, V. N., & Hồ, T. B. (2021). “*Thách thức trong công tác hòa giải tranh chấp đất đai ở Đồng bằng sông Cửu Long*”. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Luật TP.HCM, 18(4), 101–115.