



**QUY TRÌNH QUẢN LÝ,
XỬ LÝ VỀ MÂU THUẬN ĐẤT ĐAI**

KMH: BR-KTh-16

Ngày: 04/11/2020.

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 1/5

1. Phân phối: Bản số ...

STT	Nơi nhận	Người nhận	Ký tên
01	Ban Tổng giám đốc	Tổng Giám Đốc	
02	Ban Chỉ Đạo Phát Triển Bền Vững	Phó Ban TT	
03	Ban Chấp Hành Công Đoàn Công Ty	Chù Tịch	
05	Tổ Chứng chỉ rừng	Thư Ký	
06	Phòng Tài Chính Kế Toán	Trưởng Phòng	
07	Phòng Quản Lý Chất Lượng	Trưởng Phòng	
08	Phòng Kế Hoạch XDCB	Trưởng Phòng	
09	Phòng Thanh Tra bảo vệ	Trưởng Phòng	
10	Phòng Kỹ Thuật	Trưởng Phòng	
11	Phòng Tổ chức - Hành Chính	Trưởng Phòng	
12	Xí nghiệp Chế biến Cao su xà Bang	Giám Đốc	
13	Nông trường Bình Ba	Giám Đốc	
14	Nông trường Cù Bị	Giám Đốc	
15	Nông trường Xà Bang	Giám Đốc	

2. Sửa đổi:

NGÀY	TRANG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI	LẦN SOÁT XÉT
		Ban hành lần đầu	00

3. Phê duyệt:

SOẠN THẢO	XEM XÉT	CÔNG PHÊ ĐUYỆT
Ông Đinh Ngọc Ánh	Ông Nguyễn Công Nhựt	Ông Huỳnh Quang Trung

4. Danh sách phân phối nội bộ tại các đơn vị:

STT	BỘ PHẬN ĐƯỢC PHÂN PHỐI	TRÁCH NHIỆM	SỐ BẢN	KÝ NHẬN
01				
02				



QUY TRÌNH QUẢN LÝ, XỬ LÝ VÊ MÂU THUẢN ĐẤT ĐAI

KMH 0A-KTb-16

Ngày 04/11/2020

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 2/5

5. Nội dung:

* Mục đích:

- Quy định cách thức quản lý và xử lý mâu thuẫn về đất đai toàn công ty.

* Phạm vi:

- Toàn bộ đất do công ty quản lý.

5.1. Quá trình quản lý, nguồn gốc đất:

Công ty cổ phần Cao su Bà Rịa (trước là Công ty Cao su Bà Rịa) được thành lập theo quyết định số 362/QĐ/TCCB/NN ngày 11/6/1994 của Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm, nay là Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, trên cơ sở tách các nông trường: Bình Ba, Xà Bang, Cù Bị (thuộc huyện Châu Đức), Hòa Bình (thuộc huyện Xuyên Mộc) của Công ty Cao su Đồng Nai.

Thời điểm mới thành lập, Công ty quản lý tổng diện tích 13.594 Ha với hơn 5.000 lao động. Nhiệm vụ sản xuất kinh doanh chính là: Trồng, khai thác, chế biến và kinh doanh mủ cao su thiên nhiên. Sau này, Công ty thành lập thêm Xí nghiệp chế biến; đầu tư, liên doanh, liên kết với các đơn vị bạn và tiếp nhận, kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch do Tổng Công ty Cao su Việt Nam chuyển giao.

Ngày 01/5/2004, thực hiện chủ trương của Đảng, Nhà nước và Tổng Công ty Cao su Việt Nam, Công ty cao su Bà Rịa cổ phần hóa một bộ phận của doanh nghiệp là Nông trường Hòa Bình và Nhà máy chế biến cao su Hòa Bình để thành lập Công ty cổ phần cao su Hòa Bình với vốn chi phối ban đầu của Nhà nước chiếm 70%.

Thực hiện chủ trương của Đảng, Chính phủ về việc chuyển đổi mô hình hoạt động của các Doanh nghiệp nhà nước cho phù hợp với Luật pháp và tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, Ngày 24/12/2009, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam đã thông qua “Đề án chuyển đổi Công ty Cao su Bà Rịa thành Công ty TNHH MTV Cao su Bà Rịa” và có quyết định số 341/QĐ-HĐQTCSVN phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty Cao su Bà Rịa thành Công ty TNHH MTV, và Quyết định số 347/QĐ-HĐQTCSVN ngày 24/12/2009 về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su Bà Rịa, và các quyết định bổ nhiệm Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên. Kể từ ngày 01/01/2010, Công ty được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Cao su Bà Rịa, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

Từ năm 2014, Công ty bắt đầu thực hiện công tác cổ phần hóa, theo Công văn số 883/ITg-ĐMDN ngày 11/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 31/12/2015, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam đã ban hành Quyết định số 485/QĐ-HĐTVCSVN về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cao su Bà Rịa; Ngày 11/3/2016, Công ty đã tổ chức bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO); Ngày 22/4/2016, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu thành lập Công ty cổ phần cao su Bà Rịa, và Công ty cổ phần cao su Bà Rịa chính thức hoạt động vào ngày 01/5/2016.

Tổng giám đốc là Người đại diện theo pháp luật. Chịu trách nhiệm quản lý tài sản, đất đai trong toàn Công ty. Quá trình quản lý được phân theo 02 cấp: Cấp Công ty và cấp Nông trường, Xí nghiệp, đơn vị trực thuộc. Cụ thể: Tổng giám đốc giao cho Giám đốc các Nông trường, Xí



QUY TRÌNH QUẢN LÝ, XỬ LÝ VỀ MÂU THUẬN ĐẤT ĐAI

KMH: BR-Kth-16

Ngày: 04/11/2020.

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 3/5

nghệp, thù trường đơn vị trực thuộc quản lý đất, vườn cây của đơn vị mình và chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Quyền và nghĩa vụ: Thực hiện theo Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết một số điều của Luật Đất đai, Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và các qui định hiện hành của Nhà Nước.

5.2. Các mâu thuẫn có thể phát sinh:

Diện tích trái dài trên địa bàn 33 Ấp, 8 Xã và thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất có thể xảy ra việc tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm đất giữa Công ty với tổ chức và cộng đồng dân cư địa phương, chủ yếu là ranh giới giữa đất người dân và đất cao su.

* Giải thích từ ngữ:

- Tranh chấp đất đai: 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.

- Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

- Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5.3. Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và lấn chiếm đất:

5.3.1. Trình tự giải quyết tranh chấp đất đai

Khi xảy ra tranh chấp đất đai tại công ty, trình tự xử lý sẽ được thực hiện theo các bước như sau:

- **Tự hòa giải:** Công ty mời các bên có liên quan để khảo sát thực địa và tổ chức tự hòa giải theo Điều 202, Luật Đất đai.

- **Hòa giải cấp xã:** Trường hợp các bên tranh chấp tự hòa giải không thành công, Công ty thực hiện thủ tục đề nghị hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã Điều 202, Luật Đất đai.

- **Giải quyết tranh chấp theo hình thức tố tụng:** Trường hợp hòa giải cấp xã không thành thì Công ty sẽ lập hồ sơ giải quyết tranh chấp bằng hình thức tố tụng theo quy định tại Điều 203, Luật Đất đai. Tùy vào tình huống thực tế Công ty sẽ lựa chọn hình thức tố tụng thích hợp: Tố tụng dân sự hoặc tố tụng hành chính.



**QUY TRÌNH QUẢN LÝ,
XỬ LÝ VÊ MÂU THUẤN ĐẤT ĐAI**

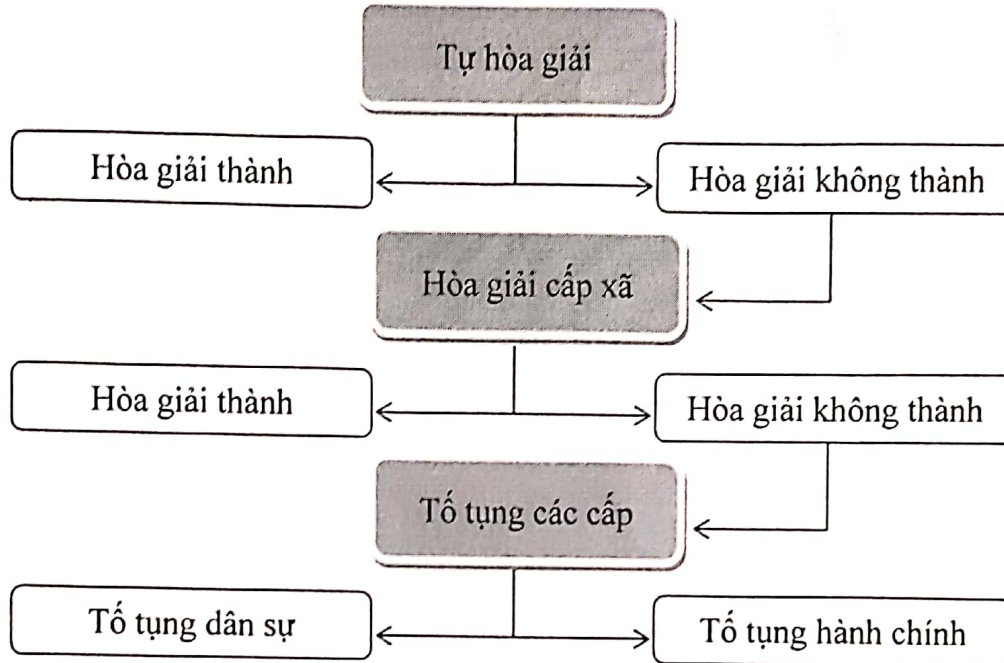
KMH: BR-Kth-16

Ngày: 04/11/2020.

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 4/5

Sơ đồ trình tự giải quyết tranh chấp đất đai



5.3.2. Trách nhiệm của đơn vị, bộ phận phụ trách

- **Tổng giám đốc:** Là người đại diện Công ty trước pháp luật. Trực tiếp chỉ đạo các thành viên trong ban Tổng giám đốc, các đơn vị trực thuộc, các phòng chức năng trong việc giải quyết tranh chấp đất đai

- **Các đơn vị trực thuộc:** Chịu trách nhiệm xác định, quản lý, bảo vệ ranh giới và chống lấn chiếm đất. Báo cáo kịp thời cho Ban tổng giám đốc công ty khi xảy ra các tình huống tranh chấp, lấn chiếm đất đai. Thực hiện các công việc về công tác đất đai, giải quyết tranh chấp theo sự chỉ đạo của Ban Tổng giám đốc.

- **Các phòng chuyên môn:** Phòng Kỹ thuật quản lý, cung cấp các hồ sơ, bản đồ địa chính liên quan đến việc xác định vị trí, ranh giới, nguồn gốc đất khi có tranh chấp tố tụng. Phòng Thanh tra – Bảo vệ phối hợp với các nông trường, các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các nội dung liên quan đến xác định, quản lý, bảo vệ ranh giới và chống lấn chiếm đất. Phòng Tổ chức – Hành chính thực hiện các nội dung liên quan đến trình tự thủ tục pháp lý tranh chấp tố tụng. Phòng Tài chính – Kế toán, Kế hoạch – XDCB, phối hợp xử lý các nội dung liên quan khi có yêu cầu.

* Hồ sơ lưu tại đơn vị được Tổng giám đốc bút phê chủ trì tham mưu giải quyết vụ việc.

BIỂU MẪU ĐÍNH KÈM

Stt	Tên biểu mẫu	Mã số
1	Biểu mẫu biên bản kiểm tra ranh giới đất	BR-Kth-16

* Tài liệu căn cứ:



QUY TRÌNH QUẢN LÝ, XỬ LÝ VỀ MÂU THUẬN ĐẤT ĐAI

KMH: BR-Kth-16

Ngày: 04/11/2020.

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 3/5

ngiệp, thù trường đơn vị trực thuộc quản lý đất, vườn cây của đơn vị mình và chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Quyền và nghĩa vụ: Thực hiện theo Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết một số điều của Luật Đất đai, Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và các qui định hiện hành của Nhà Nước.

5.2. Các mâu thuẫn có thể phát sinh:

Diện tích trải dài trên địa bàn 33 Ấp, 8 Xã và thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất có thể xảy ra việc tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm đất giữa Công ty với tổ chức và cộng đồng dân cư địa phương, chủ yếu là ranh giới giữa đất người dân và đất cao su.

* Giải thích từ ngữ:

- Tranh chấp đất đai: 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.

- Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

- Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5.3. Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và lấn chiếm đất:

5.3.1. Trình tự giải quyết tranh chấp đất đai

Khi xảy ra tranh chấp đất đai tại công ty, trình tự xử lý sẽ được thực hiện theo các bước như sau:

- **Tự hòa giải:** Công ty mời các bên có liên quan để khảo sát thực địa và tổ chức tự hòa giải theo Điều 202, Luật Đất đai.

- **Hòa giải cấp xã:** Trường hợp các bên tranh chấp tự hòa giải không thành công, Công ty thực hiện thủ tục đề nghị hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã Điều 202, Luật Đất đai.

- **Giải quyết tranh chấp theo hình thức tố tụng:** Trường hợp hòa giải cấp xã không thành thì Công ty sẽ lập hồ sơ giải quyết tranh chấp bằng hình thức tố tụng theo quy định tại Điều 203, Luật Đất đai. Tùy vào tình huống thực tế Công ty sẽ lựa chọn hình thức tố tụng thích hợp: Tố tụng dân sự hoặc tố tụng hành chính.



**QUY TRÌNH QUẢN LÝ,
XỬ LÝ VỀ MÂU THUẢN ĐẤT ĐAI**

KMH: BR-Kth-16

Ngày: 04/11/2020.

Lần sửa đổi: 0

Trang số: 5/5

- Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 35/2019/NĐ-CP ngày 25/4/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực lâm nghiệp.
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.
- Quyết định số 08/2014/QĐ-UBND ngày 17/02/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “Ban hành quy định giá bồi thường, hỗ trợ hoa màu cây trái, diêm nghiệp, nuôi trồng thủy sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU BÀ RỊA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số:...../BB - CSBR

BIÊN BẢN
Về việc kiểm tra ranh giới đất

Căn cứ

Hôm nay, vào lúc ... giờ ... phút ngày ... tháng ... năm ... tại

I. Thành phần kiểm tra gồm:

*** Đại diện Công ty Cổ Phần Cao su Bà Rịa:**

1. Ông: Chức vụ:

2. Ông: Chức vụ:

3. Ông: Chức vụ:

4. Ông: Chức vụ:

*** Đại diện Nông trường:**

1. Ông: Chức vụ:

2. Ông: Chức vụ:

II. Đại diện chính quyền địa phương:

1. Ông: Chức vụ:

2. Ông: Chức vụ:

III. Đại diện hộ dân:

1. Ông: HKTT:

2. Ông: HKTT:

IV. Nội dung:

Cùng tiến hành lập biên bản kiểm tra ranh giới đất như sau:

.....

.....

V. Kết quả:

.....

.....

.....
.....
.....
.....

VI. Kiến nghị:

.....
.....
.....

Biên bản kết thúc vào lúc..... cùng ngày, gồm ... trang được lập thành ... bản. Đã thông qua thành phần làm việc và thống nhất với nội dung trên./.

ĐD: Công ty
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐD: Chính quyền địa phương
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐD: Nông trường.....
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐD: Hộ dân.
(Ký, ghi rõ họ tên)

LẬP BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)