TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai được thực hiện như thế nào?

09:07 16/05/2024

Năm 2021, ông Hoàng Huy Hổ mua một mảnh đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm mua, ông không nhờ địa chính đo đạc lại. Năm 2023, ông có kế hoạch xây nhà, đo đạc lại đất thì phát hiện đất bị thiếu.



Ảnh minh họa

Sau khi Văn phòng Đăng ký đất đai đo đạc lại, theo tọa độ thì đất của ông Hổ lại bên nhà hàng xóm, tổng đến hơn 35 m2, bề ngang dài nhất là 1,79 m, khả năng đã lấn trước khi ông mua đất.

Ông Hổ làm đơn ra UBND thị trấn để hòa giải tranh chấp nhưng được yêu cầu về khu phố để làm hòa giải tại cơ sở trước.

Tại lần hòa giải đầu tiên có sự tham gia của địa chính thị trấn, cán bộ địa chính giải thích sổ của ông cấp bị sai, sổ cấp theo kết quả đo đạc của đề án 920 đang bị sai rất nhiều và yêu cầu lấy thước dây đo lại kích thước đất theo ranh giới hiện tại chứ không đồng ý xác định ranh giới đất bằng tọa độ trong Giấy chứng

nhận đã cấp, do vậy ông không đồng ý.

Ông Hổ hỏi, UBND thị trấn bắt buộc phải có hòa giải tại cơ sở mới tiếp nhận hòa giải tại UBND như vậy có đúng không?

Luật sư Trần Văn Toàn, Văn phòng Luật sư Khánh Hưng - Đoàn Luật sư Hà Nội trả lời ông Hoàng Huy Hổ như sau:

Điều 202 Luật Đất đai 2013 (có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2024) quy định, Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác.

Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của UBND cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định, trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì UBND cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và

hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Điều 203 Luật Đất đai 2013 quy định, tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

- Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền;

- Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

Tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NĐ-CP/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.

Như vậy, đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải hòa giải, còn các tranh chấp đất đai khác thì không bắt buộc hòa giải.

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/20214 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm

quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.

TheoChinhphu.vn