|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****XÃ LIÊN MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**BÀI TUYÊN TRUYỀN**

**VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

**Tất cả tranh chấp đất đai phải hòa giải tại UBND cấp xã?**

**Khi xảy ra tranh chấp đất đai, cần phải xác định đó là tranh chấp đất đai hay tranh chấp liên quan đến đất đai, vì mỗi loại tranh chấp có thủ tục giải quyết riêng. Có phải tất cả tranh chấp đất đai phải hòa giải tại UBND cấp xã?
Hòa giải tại UBND cấp xã là bắt buộc?**

Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: 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 quy định trên tranh chấp đất đai chưa rõ ràng, khó xác định. Hiện nay, chỉ tranh chấp về việc xem ai là người có quyền sử dụng đất (là chủ thửa đất) thì mới phải bắt buộc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất.

Theo khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai 2013 khi xảy ra tranh chấp, 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.

- Nếu các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất để yêu cầu hòa giải.

- Kết quả hòa giải tại UBND cấp xã xảy ra một trong hai trường hợp sau:

*Trường hợp 1: Hòa giải thành (sẽ kết thúc tranh chấp)*

*Trường hợp 2: Hòa giải không thành*

Khi hòa giải không thành thì được giải quyết như sau:

1 - Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại [giấy tờ quy định tại Điều 100](https://luatvietnam.vn/tin-phap-luat/ho-so-cap-so-do-nam-2019-230-18987-article.html%22%20%5Ct%20%22_blank) của Luật Đất đai 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết (*khởi kiện tại Toàn án*)

2 - 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 Đất đai 2013 thì chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp sau:

*- Theo thủ tục hành chính:*

+ Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân do Chủ tịch UBND cấp huyện nơi có đất giải quyết.

+ Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết.

*- Theo thủ tục tố tụng dân sự (khởi kiện tại tòa án nhân dân nơi có đất đang tranh chấp).*

Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP quy định: Đối với tranh chấp trong việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại UBDN cấp xã nơi có đất tranh chấp thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện.

Như vậy, mọi tranh chấp đất đai đều phải bắt buộc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp, nếu không hòa giải tại UBND cấp xã thì sẽ không được quyền khởi kiện tại tòa án hoặc yêu cầu Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện giải quyết.

***Tất cả tranh chấp đất đai phải hòa giải tại UBND cấp xã?***

**Tranh chấp liên quan đến đất đai không phải hòa giải**

Theo khoản 2 Điều 3 Nghị quyết [04/2017/NQ-HĐTP](https://luatvietnam.vn/dan-su/nghi-quyet-04-2017-nq-hdtp-hoi-dong-tham-phan-toa-an-nhan-dan-toi-cao-114153-d1.html#noidung) thì đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất sau thì thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án (không cần hòa giải tại UBND cấp xã). Cụ thể:

- Tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất;

- Tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất;

- Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất…

Khi xảy ra tranh chấp đất liên quan đến đất đai như là giao dịch (mua bán nhà đất), thừa kế quyền sử dụng đất…thì sẽ không giải quyết theo quy định của Luật Đất đai (không phải hòa giải tại UBND cấp xã) mà các bên sẽ tự hòa giải, thương lượng hoặc khởi kiện tại Toàn án.

Như vậy, tất cả tranh chấp đất đai phải hòa giải tại UBND cấp xã như: Tranh chấp về ranh giới thửa đất, tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất…....