

QUY TRÌNH
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
VỀ ĐẤT ĐAI



QUY TRÌNH

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

VỀ ĐẤT ĐAI

HÀ NỘI - 2011

THÔNG TIN CÁ NHÂN

Họ và tên:.....

Cơ quan:.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Fax:.....

Email:.....

“Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật” (Điều 18 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992).

“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai...” (Điều 5 Luật Đất đai năm 2003).

“Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng

hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam”. (Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003).

“Công dân có quyền khiếu nại, quyền tố cáo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về những việc làm trái pháp luật của cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân hoặc bất cứ cá nhân nào.

Việc khiếu nại, tố cáo phải được cơ quan Nhà nước xem xét và giải quyết trong thời hạn pháp luật quy định...” (Điều 74 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992).

PHẦN 1

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. ĐỀ NGHỊ CHO BIẾT, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT CÓ NHỮNG QUYỀN GÌ?

Người sử dụng đất có các quyền sau đây:

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

- Người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT CÓ NHỮNG NGHĨA VỤ GÌ?

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật.

- Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp

của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.



Người dân được sử dụng đất để tăng gia sản xuất

PHẦN 2

**TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN,
CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU**



1. ĐỀ NGHỊ CHO BIẾT CÁC DẠNG TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI HAY XẢY RA GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU?

Tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thường xảy ra gồm:

- Tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp đòi lại đất, tài sản của nhà thờ, các dòng tu, chùa chiền, miếu mạo, nhà thờ họ.
- Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ.
- Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn.
- Tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp giữa những người sử dụng với nhau về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng và quản lý.
- Tranh chấp giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với

nhân dân địa phương.

- Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Tranh chấp do người khác gây thiệt hại hoặc hạn chế quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

- Tranh chấp về mục đích sử dụng, đặc biệt là tranh chấp về đất nông nghiệp với đất lâm nghiệp, giữa đất trồng lúa với đất nuôi tôm, giữa đất trồng cao su với đất trồng cà phê, giữa đất nông nghiệp với đất thổ cư trong quá trình phân bổ và quy hoạch sử dụng.

2. KHI CÓ TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU, THÌ VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP NÀY ĐƯỢC THỰC HIỆN NHƯ THẾ NÀO?

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; Luật Khiếu nại, tố cáo năm 2004; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, khi có tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì được giải quyết như sau:

Bước 1. Tiến hành hòa giải

Thứ nhất, khi có tranh chấp về đất đai, trước hết các bên tự hòa giải với nhau để tìm ra phương án giải quyết hợp tình, hợp lý, tiết kiệm thời gian, công sức và giữ gìn tình làng, nghĩa xóm.

Thứ hai, nếu các bên không tự hòa giải được thì yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai thông qua tổ hòa giải ở cơ sở.

Việc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải tại tổ hòa giải cơ sở được tiến hành theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở.

Bước 2. Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

Nếu các bên không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất tranh chấp để yêu cầu giải quyết.

Việc giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện như sau:

- Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết về tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận,

các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai.

- Thời hạn hoà giải là **ba mươi (30) ngày** làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã nhận được đơn.

- Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.



Tranh chấp đất đai ở địa phương

Trường hợp tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết theo 02 phương án, đó là: (1) Khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết; (2) yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết.

Phương án 1. Khởi kiện tại Tòa án

Các bên tranh chấp về đất đai, chỉ được khởi kiện tại Tòa án đối với các trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất, tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp thứ hai, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

+ Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất *đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước*

Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính.

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất.

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

+ Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật.

+ Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

Trường hợp thứ ba, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 chưa thực

hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp thứ tư, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

Phương án 2. Yêu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết

Yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết đối với trường hợp: Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ nêu trên, thì được giải quyết như sau:

- Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giải quyết.

- Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. XIN HỎI VIỆC KHỞI KIỆN TẠI TÒA ÁN ĐỂ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI ĐƯỢC THỰC HIỆN NHƯ THẾ NÀO?

Các bên đương sự khi muốn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án cần tiến hành các thủ tục sau:

Thứ nhất, viết đơn khởi kiện ra tòa

Đơn khởi kiện phải có các nội dung chính sau đây:

- Ngày, tháng, năm làm đơn khởi kiện.
- Tên Tòa án nhận đơn khởi kiện.
- Tên, địa chỉ của người khởi kiện.
- Tên, địa chỉ của người có quyền và lợi ích được bảo vệ, nếu có.
- Tên, địa chỉ của người bị kiện.
- Tên, địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nếu có.
- Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải

quyết đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Họ, tên, địa chỉ của người làm chứng, nếu có.
- Tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp.
- Các thông tin khác mà người khởi kiện xét thấy cần thiết cho việc giải quyết vụ án.
- Người khởi kiện phải ký tên hoặc điểm chỉ vào đơn.

Người khởi kiện phải gửi kèm theo đơn khởi kiện tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho những yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Thứ hai, gửi đơn khởi kiện đến Tòa án

- Người khởi kiện vụ án gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án bằng các phương thức sau đây:

- + Nộp trực tiếp tại Tòa án.
- + Gửi đến Tòa án qua bưu điện.
- Ngày khởi kiện được tính từ ngày đương sự nộp đơn tại Tòa án hoặc ngày có dấu bưu điện nơi gửi.

Thứ ba, nộp tạm ứng án phí để Tòa án thụ lý vụ án

- Sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Tòa án phải thông báo ngay cho người khởi kiện biết để họ đến Tòa án làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí trong trường hợp họ phải nộp tiền tạm ứng án phí.

- Tòa án dự tính số tiền tạm ứng án phí, ghi vào phiếu báo và giao cho người khởi kiện để họ nộp tiền tạm ứng án phí. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí.

- Tòa án thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai nộp tiền tạm ứng án phí.

- Trong trường hợp người khởi kiện được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí, thì Tòa án phải thụ lý vụ án khi nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo.

CHÚ Ý

Sau khi Tòa án nhân dân đã thụ lý vụ án về tranh chấp đất đai, bà con nông dân cần biết thêm về một số thủ tục do Tòa án nhân dân thực hiện để giải quyết vụ án, đó là:

Thứ nhất, hoà giải trong thời hạn chuẩn bị xét xử

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án tiến hành hoà giải để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, trừ những vụ án không được hoà giải hoặc không tiến hành hoà giải được quy định của pháp luật.

- Nguyên tắc hoà giải

Việc hoà giải được tiến hành theo các nguyên tắc sau đây:

+ Tôn trọng sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không được dùng vũ lực hoặc đe dọa dùng vũ lực, bắt buộc các đương sự phải thoả thuận không phù hợp với ý chí của mình.

+ Nội dung thoả thuận giữa các đương sự không được trái pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

- Thông báo về phiên hoà giải

Trước khi tiến hành phiên hoà giải, Toà án phải thông báo cho các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự biết về thời gian, địa điểm tiến hành phiên hoà giải, nội dung các vấn đề cần hoà giải.

- Nội dung hoà giải

Khi tiến hành hoà giải, Thẩm phán phổ biến cho các đương sự biết các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để các bên liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Biên bản hoà giải

Việc hoà giải được Thư ký Toà án ghi vào biên bản. Biên bản hoà giải phải có các nội dung chính sau đây:

- + Ngày, tháng, năm tiến hành phiên hoà giải.
- + Địa điểm tiến hành phiên hoà giải.
- + Thành phần tham gia phiên hoà giải.
- + Ý kiến của các đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của các đương sự.

+ Những nội dung đã được các đương sự thoả thuận, không thoả thuận.

Biên bản hoà giải phải có đầy đủ chữ ký hoặc điểm chỉ của các đương sự có mặt trong phiên hoà giải, chữ ký của Thư ký Toà án ghi biên bản và của Thẩm phán chủ trì phiên hoà giải.

Khi các đương sự thoả thuận được với nhau về vấn đề phải giải quyết trong vụ án dân sự thì Toà án lập biên bản hoà giải thành. Biên bản này được gửi ngay cho các đương sự tham gia hoà giải.

- Ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự

- Hết thời hạn bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành mà không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó thì Thẩm phán chủ trì phiên hoà giải hoặc một Thẩm phán được Chánh án Toà án phân công ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, Toà án phải gửi quyết định đó cho các đương sự.

- Hiệu lực của quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự

Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Thứ hai, quyết định đưa vụ án ra xét xử

Trong trường hợp các bên đương sự không hòa giải được với nhau về cách giải quyết tranh chấp đất đai, thì Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

Thứ ba, cấp trích lục bản án cho các đương sự

- Trong thời hạn ba ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên tòa, các đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện được Tòa án cấp trích lục bản án.

- Trong thời hạn mười ngày kể từ ngày tuyên án, Tòa án phải giao hoặc gửi bản án cho các đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện và Viện kiểm sát cùng cấp.

Thứ tư, quyền kháng cáo của các đương sự

Trong trường hợp một bên hoặc các bên tranh chấp đất đai không đồng ý với bản án sơ

thẩm của Tòa án nhân dân, thì họ có quyền kháng cáo bản án, quyết định sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp trên trực tiếp giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Khi muốn kháng cáo bản án sơ thẩm, đương sự phải làm đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo phải có các nội dung chính sau đây:

+ Ngày, tháng, năm làm đơn kháng cáo.

+ Tên, địa chỉ của người kháng cáo.

+ Kháng cáo phần nào của bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

+ Lý do của việc kháng cáo và yêu cầu của người kháng cáo.

+ Chữ ký hoặc điểm chỉ của người kháng cáo.

Đơn kháng cáo phải được gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm đã ra bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo. Kèm theo đơn kháng cáo là tài liệu, chứng cứ bổ sung (nếu có) để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

- Thời hạn kháng cáo

- Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là **mười lăm (15) ngày**, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

- Thời hạn kháng cáo đối với quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là **bảy (07) ngày**, kể từ ngày người có quyền kháng cáo nhận được quyết định.

- Trong trường hợp đơn kháng cáo gửi qua bưu điện thì ngày kháng cáo được tính căn cứ vào ngày bưu điện nơi gửi đóng dấu ở phong bì.

PHẦN 3

KHIẾU NẠI VỀ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH HOẶC HÀNH VI HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI



1. Thế nào là quyết định hành chính?

Quyết định hành chính là quyết định bằng văn bản của cơ quan hành chính nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính.

Các loại quyết định hành chính trong quản lý đất đai, bao gồm:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư.
- Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Thế nào là hành vi hành chính?

Hành vi hành chính là hành vi của cơ quan

hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước thực hiện hoặc không thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi các quy định nêu trên.

Người sử dụng đất khi không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai, thì có quyền khiếu nại.

3. Đề nghị cho biết: Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như thế nào?

Theo quy định của pháp luật, việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như sau:

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân

dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Pháp luật quy định về thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như thế nào?

Theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như sau:

- Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là **ba mươi (30) ngày**, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó.

- Trong thời hạn **bốn mươi lăm (45) ngày**, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

5. Đề nghị cho biết: Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như thế nào?

Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có

trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của pháp luật.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Trong thời hạn không quá **bốn mươi lăm (45) ngày** kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được pháp luật quy định như thế nào?

Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được pháp luật quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá **ba mươi (30) ngày** kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hành vi hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của pháp luật.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Trong thời hạn không quá **bốn mươi lăm (45) ngày** kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

7. Theo quy định của pháp luật, thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính như thế nào?

Người khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính phải làm đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính trong thời hạn **ba mươi (30) ngày**, kể từ ngày hết thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định của pháp luật mà không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại đó.

Đối với vùng sâu, vùng xa, vùng đi lại khó khăn thì các thời hạn khởi kiện nói trên là **bốn mươi lăm (45) ngày**.

Trong trường hợp vì ốm đau, thiên tai, dịch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì những trở ngại khách quan khác mà người khởi kiện không khởi kiện được trong thời hạn quy định thì thời gian có trở ngại đó không tính vào thời hiệu khởi kiện.

8. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai cần có những nội dung gì?; việc gửi đơn đến Tòa án được thực hiện như thế nào?

Người muốn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính, thì phải viết đơn. Đơn kiện phải có các nội dung chính sau đây:

- Ngày, tháng, năm làm đơn.
- Tòa án được yêu cầu giải quyết vụ án hành chính.
- Tên, địa chỉ của người khởi kiện, người bị kiện.
- Nội dung quyết định hành chính hay tóm tắt diễn biến của hành vi hành chính.
- Nội dung quyết định giải quyết khiếu nại lần

đầu (nếu có).

- Cam đoan không khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại tiếp theo.

- Các yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết.

Đơn kiện phải do người khởi kiện ký; nếu họ là người chưa thành niên, người có nhược điểm về thể chất hoặc tâm thần, thì phải do người đại diện của họ ký. Kèm theo đơn kiện phải có các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của người khởi kiện.

Hình thức gửi đơn:

- Nộp trực tiếp tại Tòa án.
- Gửi đến Tòa án qua bưu điện.

9. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai bị Tòa án trả lại trong những trường hợp nào?

Toà án trả lại đơn khởi kiện trong những trường hợp sau đây:

- Người khởi kiện không có quyền khởi kiện.
- Thời hiệu khởi kiện đã hết mà không có lý do chính đáng.
- Không đủ điều kiện khởi kiện vụ án hành chính theo quy định.

- Sự việc đã được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Sự việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Khi trả lại đơn khởi kiện, Tòa án phải có văn bản kèm theo ghi rõ lý do trả lại đơn khởi kiện.

Trong thời hạn **ba (03) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo do Tòa án trả lại, người khởi kiện có quyền khiếu nại với Chánh án Tòa án đã trả lại đơn khởi kiện.

Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện, Chánh án Tòa án phải ra một trong các quyết định sau đây:

- + Giữ nguyên việc trả lại đơn khởi kiện.
- + Nhận lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo để tiến hành việc thụ lý vụ án.

MỤC LỤC

Trang

PHẦN 1

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT 9

- 1. Quyền của người sử dụng đất 11
- 2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất 12

PHẦN 2

TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN,
CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU 15

- 1. Các dạng tranh chấp đất đai hay xảy ra giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau 19
- 2. Giải quyết các tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau 20
- 3. Khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp đất đai 26

PHẦN 3

KHIẾU NẠI VỀ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH HOẶC HÀNH VI HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

	35
1. Thế nào là quyết định hành chính?	39
2. Thế nào là hành vi hành chính?	39
3. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như thế nào?	40
4. Pháp luật quy định về thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như thế nào?	41
5. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như thế nào?	42

6. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định như thế nào? 43

7. Thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính như thế nào? 45

8. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai cần có những nội dung gì?; việc gửi đơn đến Tòa án được thực hiện như thế nào? 46

9. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai bị Tòa án trả lại trong những trường hợp nào? 47

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

Ngõ Hoà Bình 4 - Minh Khai - Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội

ĐT: (04) 3. 6246917 - 3. 6246920, Fax: (04) 3. 6246915

Chịu trách nhiệm xuất bản

HÀ TẮT THẮNG

Chịu trách nhiệm nội dung

VŨ ANH TUẤN

Biên tập và sửa bản in

BAN BIÊN TẬP

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

Mã số: $\frac{20-85}{26-04}$

In 1.800c, khổ 13x19cm, tại Công ty TNHH in Khuyến học. Kế hoạch xuất bản số: 424-2011/CXB/20-85/LĐXH được Cục xuất bản xác nhận đăng ký ngày 28 tháng 4 năm 2011. In xong và nộp lưu chiểu tháng 6 năm 2011.