

1. Hòa giải tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (1)(2)

a) Trình tự thực hiện:

Bước 1: Người có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai chuẩn bị hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Bước 2: Người có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Đối với trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp, công chức tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì công chức tiếp nhận hồ sơ ghi Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả giao cho người nộp.

+ Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định (đảm bảo người nộp hồ sơ chỉ phải đi lại bổ sung hồ sơ một lần).

- Đối với trường hợp gửi qua đường bưu điện, công chức thuộc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả kiểm tra hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì sau 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, công chức thông báo ngày trả kết quả bằng văn bản gửi đường bưu điện cho người nộp hồ sơ.

+ Nếu hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ theo quy định, trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định (đảm bảo người nộp hồ sơ chỉ phải đi lại bổ sung hồ sơ một lần).

Bước 3: cơ quan thực hiện thủ tục hành chính thực hiện các công việc sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm: thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

- Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.

(1) Quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

(2) Quy định tại khoản 57, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3, Điều 88

- Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

- Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận được. Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản về nội dung khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

- Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải thành 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 Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

- 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 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.

Bước 4: Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nhận kết quả trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có phần đất tranh chấp do UBND xã chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố kết quả giải quyết.

- Thời gian nhận hồ sơ và trả kết quả: sáng từ 7 giờ đến 11 giờ, chiều từ 13 giờ đến 17 giờ từ thứ hai đến thứ sáu trong tuần (Trừ các ngày nghỉ theo quy định).

b) Cách thức thực hiện:

Trực tiếp hoặc qua đường bưu điện

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

c.1 Thành phần hồ sơ:

- Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai (bản chính);

c.2 Số lượng hồ sơ : 01 (một) bộ

d) Thời hạn giải quyết:

- Thời gian hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày ⁽³⁾ làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Thời gian này không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định ⁽⁴⁾.

d) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): Không.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (cấp xã): Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Biên bản hòa giải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng hòa giải, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải (có đóng dấu UBND cấp xã);

- Biên bản hòa giải được gửi cho các bên tranh chấp và lưu tại UBND cấp xã

h) Lệ phí (nếu có): Không quy định.

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không quy định

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, có hiệu lực ngày 01/7/2014;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai, có hiệu lực ngày 01/7/2014.

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

⁽³⁾ Quy định tại Khoản 40, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “a. Hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 ngày”

⁽⁴⁾ Khoản 40, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP