

Tranh chấp phân chia đất cấp cho hộ gia đình là tranh chấp phổ biến liên quan tới lĩnh vực luật đất đai. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp như ly hôn, **thừa kế**,... Vậy để giải quyết những tranh chấp này cần phải làm như thế nào để vừa bảo vệ quyền lợi của mình vừa đúng với quy định của pháp luật. Trong phạm vi bài viết này, chúng tôi sẽ hướng dẫn về vấn đề giải quyết tranh chấp phân chia đất cấp cho hộ gia đình.



Hộ gia đình được quyền sở hữu đất nông nghiệp Phân chia đất cấp cho hộ gia đình Quy định về hộ gia đình sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 3 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình sử dụng đất là những người:

- Quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình;
- Đang sống chung;
- Có “quyền sử dụng đất” chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận *chuyển quyền* sử dụng đất.

Quy định về phân chia đất

Về cơ bản, đất đai khi được cấp cho hộ gia đình được coi là tài sản sở hữu chung của hộ gia đình theo Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015.

Khi muốn **tách thửa**, phân chia đất cấp cho hộ gia đình thì việc phân chia phải được đáp ứng điều kiện ở Điều 167 Luật đất đai 2013 trên cơ sở Điều 219 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể:

- Làm thủ tục tách thửa theo quy định của luật Đất đai;
- Làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất được chia.

Đối với các trường hợp phân chia đất vì lý do vợ chồng **ly hôn** hay chia thừa kế trong hộ gia đình sẽ phải đáp ứng theo các quy định được ghi nhận ở Bộ luật dân sự 2015 và Luật hôn nhân gia đình 2014 bên cạnh luật Đất đai 2013.

Thủ tục phân chia

Theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP, trình tự thủ tục thực hiện tách thửa, phân chia đất bao gồm:

Bước 1: Nộp hồ sơ

- Đơn đề nghị, **đơn xin** tách thửa;
- Bản gốc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp.

Nơi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện nơi có đất.

Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ

Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ, xem xét hồ sơ đủ hay thiếu để tiếp tục thủ tục.

Bước 3: Cơ quan có thẩm quyền thực hiện công việc tách thửa đất

Đối với trường hợp cần đo địa chính thửa đất mới thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo địa chính và làm các hồ sơ liên quan

Trong thời gian quy định từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho mảnh đất được tách thửa.

Kể từ ngày nhận được tờ trình, UBND cấp huyện xem xét, ký và gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Bước 4: Nhận kết quả

Người nộp hồ sơ tách thửa đất tới Phòng Tài nguyên và Môi trường lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Tranh chấp phát sinh khi phân chia đất



Tranh chấp phân chia đất thường xảy ra do vấn đề ly hôn hoặc chia thừa kế Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến việc phân chia đất của hộ gia đình:

- Thừa kế *di sản* là quyền sử dụng đất (theo DI CHÚC hoặc theo pháp luật);
- Phân chia tài sản sau ly hôn giữa vợ chồng;

- Mâu thuẫn gia đình dẫn đến việc phân chia;
- Các nguyên nhân khác.

Khi việc phân chia đất không được đảm bảo về quyền lợi, các chủ thể được phân chia đất sẽ phát sinh các tranh chấp về quyền sử dụng đất đòi hỏi phải có sự can thiệp của pháp luật.

Hướng giải quyết tranh chấp

Để giải quyết tranh chấp phân chia đất, hộ gia đình cá nhân có đất phân chia phải tiến hành hòa giải:

- Các bên tự hòa giải, phân chia đất phù hợp để *giải quyết tranh chấp*
- Trong trường hợp không thể tự hòa giải thì các bên gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất cần phân chia để tiến hành hòa giải.
- UBND xã tiến hành hòa giải trong vòng 45 ngày, việc hòa giải phải được lập thành biên bản.
- UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải tới Phòng Tài nguyên – Môi trường.

Thành phần hòa giải tranh chấp đất đai gồm:

- Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải;
- Hai bên tranh chấp đất đai;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, các tổ chức thành viên của Mặt trận;
- Các tổ chức xã hội khác.

Trong trường hợp UBND cấp xã hòa giải không thành thì các bên tranh chấp có thể tiến hành **khởi kiện** để đảm bảo quyền lợi cho mình.

Lưu ý: Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất bắt buộc phải hòa giải tại UBND xã, nếu không hòa giải sẽ không đủ điều kiện khởi kiện theo Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (Điều 3 Nghị quyết 02/2017/NQ-HĐTP).

Thủ tục giải quyết tranh chấp



Hòa giải là biện pháp phải ưu tiên thực hiện trước nhất Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất

đai

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai phụ thuộc vào Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013:

- Đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tòa án nhân dân giải quyết
- Đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đương sự có quyền chọn Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Tòa án nhân dân để giải quyết tranh chấp.

Thủ tục giải quyết tranh chấp phân chia đất cấp

Thủ tục giải quyết tranh chấp sẽ được tiến hành theo trình tự thủ tục được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

- Viết đơn khởi kiện tranh chấp đất đai có nội dung quy định tại khoản 4 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015
- Nộp đơn khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (nộp trực tiếp, qua dịch vụ bưu chính, nộp trực tuyến)
- Sau khi nhận được đơn kiện, Tòa án xem xét đơn kiện trong vòng 08 ngày và ra quyết định có thụ lý vụ án không; thông báo cho người khởi kiện (yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn kiện; trả đơn kiện; thụ lý đơn kiện; chuyển giao đơn kiện).
- Người khởi kiện nộp tiền tạm ứng án phí trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo tạm ứng án phí; vụ án sẽ được thụ lý sau khi Tòa án nhận biên lai thu tiền tạm ứng án phí.
- Thông báo cho người khởi kiện, các bên liên quan về thụ lý vụ án trong vòng 03 ngày
- Chánh án Tòa án tiến hành phân công thẩm phán để giải quyết vụ án.
- Bị đơn và các bên liên quan nộp bản ghi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
- Tòa án tiến hành chuẩn bị xét xử trong 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án, tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên.
- Trong 01 tháng từ ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án phải mở phiên xét xử sơ thẩm.
- Tiến hành xét xử phúc thẩm khi bản án, quyết định của Tòa án sơ thẩm chưa có hiệu lực bị kháng cáo, kháng nghị.
- Nếu bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật có thể tiến hành theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm khi có kháng nghị về bản án, quyết định đó của Tòa án.

Trên đây là bài viết tư vấn về [giải quyết tranh chấp đất đai](#) của chúng tôi. Để có thể được tư vấn miễn phí các vấn đề liên quan tới giải quyết tranh chấp hay các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, quý khách hàng vui lòng liên hệ ngay đến hotline bên dưới của Công ty Luật Long Phan PMT để được hỗ trợ. Xin cảm ơn.

Có thể bạn quan tâm

- [Hướng dẫn giải quyết tranh chấp đất đai đang dùng thờ cúng](#)
- [Giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức](#)
- [Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai ở cấp xã như thế nào?](#)

March 12, 2020 at 10:00AM