**Xử lý thế nào khi phát hiện đất đứng tên người khác?**

***Việc hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, thậm chí sử dụng ổn định lâu dài nhưng một ngày nào đó phát hiện đất đứng tên người khác không phải chuyện hiếm. Để giải quyết vấn đề này có nhiều cách khác nhau như thương lượng, hòa giải, khởi kiện.***

Trên thực tế đất đứng tên người khác có nhiều trường hợp khác nhau nhưng phổ biến nhất đó là đất cấp chồng lấn (đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng người sử dụng đất liền kề được cấp sổ đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích đất đó).

Việc quyền sử dụng của mình nhưng Giấy chứng quyền sử dụng đất (Sổ đỏ, Sổ hồng) đứng tên người khác xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó phổ biến hơn cả là do nhầm lẫn (nhầm lẫn thông tin trong hồ sơ địa chính, trong quá trình cấp sổ).

Khi phát hiện đất đứng tên người khác, người sử dụng đất có những cách xử lý như sau:

**1. Thương lượng để giải quyết việc đất cấp chồng lấn**

Thương lượng là phương thức giải quyết khá đơn giản. Nếu theo phương thức này thì người sử dụng đất phát hiện đất bị cấp chồng lấn cần gặp bên được cấp sổ để trình bày rõ về ranh giới và đề nghị trả lại đất.

Để có hiệu quả cần phải chuẩn bị tài liệu chứng minh đất bị cấp chồng lấn như giấy tờ về quyền sử dụng đất, bản trích lục, hồ sơ địa chính,…

Ngoài ra, hiện nay tại nhiều địa phương địa chính, trưởng thôn được quyền truy cập phần mềm thể hiện ranh giới giữa các thửa đất. Do đó, có thể sử dụng phần mềm này để xác định ranh giới thửa đất và xem có bị cấp chồng lấn hay không.

**2. Hòa giải để giải quyết việc đất cấp chồng lấn**

Hòa giải là phương thức giải quyết tranh chấp thông qua bên thứ ba (bên thứ ba có thể là người am hiểu pháp luật, người có uy tín, hòa giải viên,…). Người hòa giải nêu ra các quy định, phân tích tình huống để các bên lựa chọn phương án giải quyết.

**3. Khởi kiện tại Tòa án nhân dân**

Việc khởi kiện khi đất đứng tên người khác được chia thành hai trường hợp: Khởi kiện hủy Sổ đỏ theo thủ tục tố tụng hành chính, khởi kiện tranh chấp đất đai nếu có tranh chấp với người được cấp sổ theo thủ tục tố tụng dân sự, cụ thể:

***3.1. Kiện hủy Sổ đỏ***

**Bước 1**: Chuẩn bị và nộp đơn khởi kiện

- Chuẩn bị đơn khởi kiện:

Theo Điều 118 Luật Tố tụng hành chính 2015, khi khởi kiện vụ án hành chính tổ chức, cá nhân phải làm đơn khởi kiện theo quy định sau:

+ Người khởi kiện chuẩn bị đơn khởi kiện theo Mẫu số 01-HC được ban hành kèm theo Nghị quyết 02/2017/NQ-HĐTP.

+ Kèm theo đơn phải có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm (tài liệu chứng minh đất bị cấp chồng lấn).

- Xác định thẩm quyền: Nếu Sổ đỏ, Sổ hồng do Ủy ban nhân dân cấp huyện (huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương) cấp cho hộ gia đình, cá nhân thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

- Phương thức nộp đơn:

Người khởi kiện gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo đến Tòa án bằng một trong các phương thức sau:

+ Nộp trực tiếp tại Tòa án.

+ Gửi qua dịch vụ bưu chính.

+ Gửi trực tuyến qua Cổng thông tin điện tử của Tòa (nếu có).

**Bước 2**: Tiếp nhận và thụ lý

Người khởi kiện nộp tạm ứng án phí và nộp lại biên lai, chứng từ cho Tòa án để ghi vào sổ thụ lý, trừ trường hợp được miễn.

**Bước 3**: Chuẩn bị xét xử

**Bước 4**: Xét xử.

***3.2. Khởi kiện tranh chấp đất đai***

Căn cứ theo Điều 26, Điều 186, Điều 187, Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 3 Điều 2 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP, khi khởi kiện vụ án tranh chấp đất đai người khởi kiện cần đáp ứng những điều kiện sau:

- Người khởi kiện có quyền khởi kiện;

- Thuộc thẩm quyền của Tòa án theo loại việc;

- Tranh chấp chưa được giải quyết;

- Phải được hòa giải tại UBND cấp xã.

**Bước 1**: Chuẩn bị hồ sơ khởi kiện

Căn cứ khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, người khởi kiện cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ khởi kiện, gồm:

- Đơn khởi kiện theo mẫu.

- Biên bản hòa giải không thành có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và có chữ ký của các bên tranh chấp.

- Chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn giá trị sử dụng.

- Danh mục tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện (khởi kiện vấn đề gì thì phải có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đó).

**Bước 2**: Nộp đơn khởi kiện

Nộp đơn tại Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có đất đang tranh chấp (nếu là tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân với nhau).

**Bước 3**: Chuẩn bị xét xử và xét xử sơ thẩm

*\* Nhận, xử lý đơn khởi kiện, thụ lý đơn*

- Nhận và xử lý đơn khởi kiện

- Thụ lý đơn khởi kiện

Căn cứ Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, 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 Thẩm phán phải thông báo ngay cho người khởi kiện biết để họ đến Tòa án làm thủ tục [nộp tiền tạm ứng án phí](https://luatvietnam.vn/thue-phi-le-phi/an-phi-dan-su-565-24673-article.html) trong trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí.

+ Thẩm phán dự tính số tiền tạm ứng án phí, ghi vào giấy báo và giao cho người khởi kiện để họ nộp tiền tạm ứng án phí. Người khởi kiện nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự cấp huyện.

+ Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của Tòa án, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí và nộp biên lai cho Tòa án.

+ Thẩm phán thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

+ Trường hợp người khởi kiện được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí thì Thẩm phán phải thụ lý vụ án khi nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo.

*\* Chuẩn bị xét xử và xét xử*

Trên đây là cách xử lý khi phát hiện **đất đứng tên người khác**. Tùy vào từng trường hợp mà có cách giải quyết khác nhau, trong đó phương án được nhiều người sử dụng đất là khởi kiện.