

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO-
TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH-VIỆN
KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2002/TTLT-TANDTC-
VKSNDTC-TCĐC

Hà Nội, ngày 03 tháng 1 năm 2002

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

**CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO, VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO TỔNG CỤC
ĐỊA CHÍNH SỐ 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC NGÀY 03 THÁNG 01 NĂM 2002
HƯỚNG DẪN VỀ THẨM QUYỀN CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Để xác định đúng thẩm quyền của Toà án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính thống nhất hướng dẫn một số điểm như sau:

I. CÁC TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ "Về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất" (sau đây gọi tắt là Nghị định số 17) và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 79), thì các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân được xác định như sau:

1. Trường hợp đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do Tổng cục Quản lý ruộng đất (trước đây) hoặc Tổng cục địa chính phát hành và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1987 hoặc Luật Đất đai năm 1993.

1.1. "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tổng cục Quản lý ruộng đất (trước đây) hoặc Tổng cục Địa chính phát hành căn cứ vào Luật Đất đai năm 1987 hoặc Luật Đất đai năm 1993 theo cùng mẫu thống nhất và có số phát hành liên tục.

1.2. "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp" là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý ruộng đất (trước đây) ban hành "Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 và Thông yur số

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

1990/2001/TT-TCĐC ngày 31/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn về thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.3. Đối với đất thuộc các trường hợp được nêu tại các điểm 1.1, 1.2 trên đây thì các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất (tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thừa kế quyền sử dụng đất; thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất) đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

Khi giải quyết các tranh chấp nói trên, cần căn cứ vào các quy định của Bộ Luật dân sự, Luật Đất đai và các văn bản quy định quy phạm pháp luật khác về đất đai để giải quyết.

2. Trường hợp đất đã có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 79.

2.1. Các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 và đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 79 bao gồm:

a. Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cấp trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay.

c. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp.

d. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp.

đ. Giấy tờ về thừa kế, tặng, cho nhà ở gắn liền với đất mà được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp.

e. Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật.

g. Giấy tờ giao nhà tình nghĩa.

h. Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

2.2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 79 thì người sử dụng đất có một trong các giấy tờ nói tại tiêu mục 2.1 mục 2 này cần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được thực hiện các quyền theo Nghị định số 17; do đó, thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất cần phân biệt như sau:

a. Nếu tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất đó thì do Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

b. Nếu tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thì Tòa án nhân dân thụ lý giải

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

quyết. Theo Nghị định số 17 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 79 thì trong trường hợp này người sử dụng đất cần làm thủ tục để được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; do đó, khi giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc trường hợp này thì Toà án nhân dân áp dụng Nghị định số 17 đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 79 và các điều tương ứng của Bộ Luật dân sự tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong trường hợp trước khi có tranh chấp mà đất đó đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn của Tổng cục Địa chính thì Toà án thụ lý giải quyết như trường hợp được hướng dẫn tại tiêu mục 1.3 mục 1 phần I Thông tư này.

c. Nếu tranh chấp về tài sản là nhà ở, vật kiến trúc khác (như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác hoặc trên đất có các tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp hay các cây lâu năm khác) gắn liền với việc sử dụng đất đó, thì theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 Toà án nhân dân thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.

3. Trường hợp đất không có một trong các giấy tờ được hướng dẫn tại các mục 1 và 2 phần I này:

3.1. Nếu tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất đó thì do Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

3.2. Nếu tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thì Toà án nhân dân thụ lý giải quyết và áp dụng các điều tương ứng của Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3.3. Nếu tranh chấp về tài sản là nhà ở, vật kiến trúc khác (như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác hoặc trên đất có các tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp hay các cây lâu năm khác) gắn liền với việc sử dụng đất đó, thì Toà án thụ lý giải quyết.

Khi giải quyết loại tranh chấp này, cần phải phân biệt các trường hợp sau:

a. Trong các trường hợp đương sự đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì Toà án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và cả tranh chấp về sử dụng đất.

b. Trong trường hợp đương sự không có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất, thì Toà án giải quyết tranh chấp về tài sản, đồng thời xác định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

c. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó là không hợp pháp, tài sản không được phép tồn tại trên đất đó thì Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về tài sản.

II. VỀ SỰ PHỐI HỢP GIỮA TOÀ ÁN NHÂN DÂN, VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN

1. Trong trường hợp khi nộp đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất, người nộp đơn không thể xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (đối với các tranh chấp liên quan tới việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất), vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đó do người khác giữ, thì Tòa án phải yêu cầu người khởi kiện xin giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất (đối với hộ gia đình, cá nhân) hoặc giấy xác nhận của Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất (đối với tổ chức kinh tế.) về việc đất đó đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hợp pháp. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất có trách nhiệm xác nhận việc đất đó (là đối tượng tranh chấp quyền sử dụng đất) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 hoặc theo quy định của Luật Đất đai năm 1993).

2. Trong trường hợp Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân có văn bản yêu cầu thì trong thời hạn 1 tháng, kể từ ngày được nhận văn bản yêu cầu, Ủy ban nhân dân, cơ quan Địa chính có trách nhiệm cung cấp cho Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân các tài liệu có liên quan đến quyền sử dụng đất hoặc xác nhận việc sử dụng đất của đương sự.

Trong văn bản xác nhận việc sử dụng đất của đương sự, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cần cho biết rõ là việc sử dụng đất của đương sự thuộc trường hợp nào trong các trường hợp đã được hướng dẫn tại các điểm a, b, c tiểu mục 3.3 mục 3 phần I Thông tư này.

3. Khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cần có sự phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân và cơ quan Địa chính, nhà đất để giải quyết theo đúng các quy định của Luật Đất đai của Bộ luật dân sự và các quy định khác của pháp luật.

4. Khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, nếu phát hiện các hành vi vi phạm Luật Đất đai, thì Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cần kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý, khắc phục các hành vi vi phạm theo các quy định tại Điều 85 và Điều 86 Luật Đất đai nhằm giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.

5. Trong trường hợp nhận thấy bản án, quyết định của Tòa án không phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, thì Ủy ban nhân dân, cơ quan Địa chính, Nhà đất có quyền kiến nghị với Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân để xem xét theo quy định của pháp luật.

III. VỀ HIỆU LỰC CỦA THÔNG TƯ

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 18/01/2002 và thay thế Thông tư số 02/TTLT ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993".

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

2. Đối với các vụ án mà Toà án đã thụ lý, nhưng không đúng thẩm quyền theo hướng dẫn tại Thông tư này và chưa giải quyết xong, thì Toà án ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án và chuyển hồ sơ vụ án cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết., đồng thời hướng dẫn cho đương sự biết là họ có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của họ.

3. Đối với những vụ án mà Toà án đã thụ lý đúng thẩm quyền, nhưng chưa giải quyết hoặc đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm nhưng bản án, quyết định của Toà án đã bị kháng cáo, kháng nghị trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành và chưa giải quyết xong, thì áp dụng hướng dẫn tại Thông tư này để giải quyết.

4. Đối với các bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành và vụ án đã được giải quyết đúng theo các hướng dẫn trước đây thì không áp dụng hướng dẫn tại Thông tư này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, trừ trường hợp bản án, quyết định của Toà án bị kháng nghị theo các căn cứ khác.

5. Đối với các tranh chấp quyền sử dụng đất trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân, nay theo hướng dẫn tại Thông tư này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thì xử lý như sau:

a. Nếu Ủy ban nhân dân đã giải quyết xong (quyết định của Ủy ban nhân dân đã có hiệu lực thi hành) thì Toà án không thụ lý để giải quyết lại.

b. Nếu Ủy ban nhân dân chưa giải quyết (chưa ra quyết định) thì trả lại đơn cho đương sự và hướng dẫn họ khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

c. Nếu Ủy ban nhân dân đã ra quyết định nhưng đương sự còn đang khiếu nại lên cơ quan có thẩm quyền cấp trên, thì cơ quan này tiếp tục giải quyết mà không chuyển hồ sơ cho Toà án.

d. Đối với các tranh chấp mà Toà án đã có quyết định chuyển cho Ủy ban nhân dân giải quyết theo thẩm quyền, nhưng nay theo hướng dẫn tại Thông tư này là thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân và Ủy ban nhân dân chưa giải quyết thì Ủy ban nhân dân hướng dẫn cho đương sự để họ khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

Trong trường hợp đương sự có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết, thì Ủy ban nhân dân chuyển hồ sơ cho Toà án.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần được giải thích hoặc hướng dẫn bổ sung thì đề nghị phản ánh cho Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính để có sự giải thích hoặc có sự hướng dẫn bổ sung kịp thời.

Đặng Quang Phương

(Đã ký)

Khuất Văn Nga

(Đã ký)

Nguyễn Đình Bông

(Đã ký)