

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

**TOÀ 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: 02/1997/TTLT-TANDTC-
VKSNDTC-TCĐC

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 1997

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

**CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO, VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO, TỔNG CỤC
ĐỊA CHÍNH SỐ 02/1997/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC NGÀY 28 THÁNG 7 NĂM 1997
HƯỚNG DẪN VỀ THẨM QUYỀN CỦA TOÀ 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**

Hiện nay, các tranh chấp về quyền sử dụng đất hết sức đa dạng và phức tạp. Luật Đất đai năm 1993 có quy định thẩm quyền của các cơ quan Nhà nước trong việc giải quyết các tranh chấp này. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành, nhiều địa phương vẫn chưa xác định rõ thẩm quyền của Toà án nhân dân trong việc thụ lý giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất. Để xác định đúng thẩm quyền của Toà 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, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính thống nhất hướng dẫn như sau:

I- VỀ VIỆC XÁC ĐỊNH THẨM QUYỀN CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN

Khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 quy định: "Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Toà án giải quyết". Như vậy, theo quy định này, thì Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

Theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là giấy do Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương (cụ thể là Tổng cục Địa chính) phát hành theo Luật Đất đai năm 1993 (thường gọi là bìa đỏ) và do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất. Như vậy, không phân biệt đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở..., nếu có tranh chấp quyền sử dụng đất, mà đất đó đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 (bìa đỏ), thì Toà án thụ lý để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Người sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 (bìa đỏ), nhưng có tranh chấp tài sản (nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm) gắn liền với việc sử dụng đất đó.

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

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

- a) Trong 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 (bìa đỏ), thì Tòa án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và quyền 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 thuộc trường hợp có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất theo Nghị định số 45/CP ngày 3-8-1996 của Chính phủ "Về việc bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại đô thị hoặc theo tinh thần Công văn số 1427 CV/ĐC ngày 13-10-1995 của Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn xử lý một số vấn đề đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"..., thì Tòa án giải quyết tranh chấp về tài sản, đồng thời phân định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất cho đương sự để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai và theo quyết định của Tòa án,
- 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. 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 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.
- 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 nhận được 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 địa chính, các tài liệu có liên quan 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 nêu tại các điểm a, b, c khoản 2 phần I Thông tư này. Ngoài ra, cơ quan Địa chính có trách nhiệm giúp Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân xác minh các tình tiết có liên quan đến quyền sử dụng đất, đo lại diện tích đất khi cần thiết...
3. 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 có quyền kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định tại các điều 85, 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.
4. 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 cấp có thẩm quyền, cơ quan Địa chính có quyền kiến nghị với Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân để xem xét theo pháp luật.

III- HƯỚNG DẪN VỀ HIỆU LỰC CỦA THÔNG TƯ

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15-8-1997.
-

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 kiện cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết, đồng thời hướng dẫn cho đương sự 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 đã bị kháng cáo, kháng nghị trước ngày thông tư này có hiệu lực thi hành và chưa giải quyết xong, thì áp dụng 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 Thông tư này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Trong quá trình thực hiện Thông tư này nếu có gì vướng mắc thì cần báo cáo cho Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính để có hướng dẫn kịp thời.

Chu Văn Thịnh

(Đã ký)

Trịnh Hồng Dương

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết

(Đã ký)