

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 QUẢN LÝ RUỘNG
ĐẤT**

Số: 04/TTLN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 5 năm 1990

THÔNG TƯ LIÊN NGÀNH

**CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO, VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO, TỔNG CỤC
QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT SỐ 04/TTLN NGÀY 3 THÁNG 5 NĂM 1990 HƯỚNG DẪN GIẢI
QUYẾT CÁC TRANH CHẤP VỀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

Để giải quyết tốt các tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đai, góp phần bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của người đã được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn các Toà án nhân dân và uỷ ban nhân dân địa phương giải quyết các tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất như sau:

I. NHỮNG VIỆC THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA CÁC TOÀ ÁN NHÂN DÂN

1. Các tranh chấp về nhà ở, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm gắn liền với việc sử dụng đất theo Điều 22 Luật Đất đai;
2. Yêu cầu đòi bồi hoàn hoặc thừa kế thành quả lao động, kết quả đầu tư làm tăng giá trị của đất, hoặc hoa màu, tài sản trong trường hợp đất đang sử dụng được thu hồi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 14 Luật Đất đai hoặc yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại thực tế khi đất đai đang sử dụng bị thu hồi vì nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai;
3. Yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất đai gây ra theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai;
4. Tranh chấp về đòi thừa kế vườn cây, sản phẩm nuôi, trồng thủy sản, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh... có liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất để tiếp tục khai thác các tài sản đó.

II. NỘI DUNG GIẢI QUYẾT CÁC LOẠI VIỆC NÓI TRÊN

1. Các tranh chấp về nhà ở, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Luật Đất đai có thể được thể hiện dưới dạng tranh chấp về thừa kế, hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, lấn chiếm trái phép hoặc yêu cầu đòi chia tài sản trong các vụ kiện ly hôn v.v... Khi giải quyết các tranh chấp này cần chú ý là:

a. Vật kiến trúc khác bao gồm: Các công trình phụ gắn với nhà như: nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ họ, tường xây làm hàng rào bảo vệ nhà...; các công trình được 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, chuồng trại chăn nuôi...

b. Cây lâu năm bao gồm: Cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp lâu năm và các cây lâu năm khác.

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

c. Nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm là những bất động sản gắn liền với đất. Khi giải quyết các tranh chấp nói trên, Toà án nhân dân giải quyết cả quyền sử dụng đất có nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm đó, có nghĩa là Toà án quyết định cho ai được sở hữu nhà, vật kiến trúc, cây lâu năm đến đâu thì người này có quyền sử dụng đất đến đó.

Toà án nhân dân giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng của cả khu đất mà trên đó có nhà, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm bao gồm diện tích đất ở, đất làm kinh tế gia đình hoặc đất vườn theo quy định của Điều 35 Luật Đất đai và Điều 28 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23-3-1989 của Hội đồng Bộ trưởng. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất làm kinh tế gia đình mà phần đất này không gắn liền với thửa đất có nhà, cây lâu năm, hoặc vật kiến trúc khác, thì Ủy ban nhân dân giải quyết; nếu là tranh chấp về hoa màu, thành quả lao động, kết quả đầu tư tăng giá trị của đất trên đất làm kinh tế gia đình đó thì ủy ban nhân dân chuyển cho Toà án nhân dân giải quyết. Trước khi xét xử, Toà án căn cứ vào diện tích đất ở địa phương, sức lao động và khả năng đầu tư của người sử dụng để trao đổi, tham khảo ý kiến của Ủy ban nhân dân nơi có đất đang tranh chấp. Nếu giữa Toà án nhân dân và Ủy ban nhân dân không thống nhất ý kiến thì Toà án nhân dân vẫn tiến hành xét xử việc tranh chấp căn cứ vào Luật Đất đai; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân biết để thực hiện quyền kiến nghị lên Toà án nhân dân hoặc Viện kiểm sát nhân dân cấp trên xem xét, quyết định.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực luật của Toà án nhân dân, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được Toà án xác định quyền sử dụng đất.

2. Đối với các yêu cầu đòi bồi hoàn hoặc thừa kế thành quả lao động, vốn đầu tư làm tăng giá trị của đất, hoặc hoa màu, tài sản trong trường hợp đất đang sử dụng được thu hồi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 14 Luật Đất đai, nếu tất cả số người trong hộ sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác hoặc đã chết, hoặc người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao, thì người được giao tiếp tục sử dụng đất đó phải thanh toán cho chủ sử dụng đất cũ hoặc người thừa kế của họ các khoản tiền nói trên theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai.

Người có quyền lợi phải gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền yêu cầu giải quyết trước. Nếu không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân thì họ có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết.

Khi có đương sự yêu cầu đòi bồi thường các thiệt hại thực tế do đất đang sử dụng bị thu hồi vì nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội thì Toà án buộc cơ quan chủ quản công trình được Nhà nước cho phép sử dụng đất đai phải đền bù cho người đang sử dụng đất những thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc phải dỡ bỏ, những cây trồng, vật nuôi còn lại chưa thể thu hoạch.

3. Đối với các yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất đai gây ra cho mình theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai thì chủ sử dụng đất có quyền đòi bồi thường thiệt hại về hoa màu, vật kiến trúc, vật nuôi, tài sản, nguồn lợi thủy sản... và các phí tổn đã bỏ ra để khôi phục khả năng sử dụng của đất đã bị huỷ hoại (ví dụ như chất thải công nghiệp, chất bẩn độc hại đã làm ô nhiễm mặt nước nuôi trồng thủy sản v.v...).

4. Đối với các tranh chấp đòi thừa kế vườn cây, vật nuôi, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh... có liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất để tiếp tục khai thác các tài sản đó, thì khi người được giao đất chết, con cháu hoặc người thừa kế hợp pháp của họ có quyền được thừa kế các tài sản thuộc sở hữu cá nhân của họ, trên đất được giao,

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

nhưng ưu tiên quyền được tiếp tục sử dụng đất cho người thừa kế là thành viên đang sử dụng đất trong hộ của người đã chết.

Nếu thời hạn sử dụng đất đã hết, thì khi giải quyết tranh chấp, Tòa án chỉ giải quyết về quyền sở hữu tài sản, chứ không giải quyết về quyền sử dụng đất. Việc giao đất cho ai tiếp tục sử dụng thuộc quyền quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai.

III. QUAN HỆ PHỐI HỢP GIỮA TOÀ ÁN NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN

Khi giải quyết các loại việc nói trên, Tòa án nhân dân cần phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi xảy ra tranh chấp để giải quyết theo đúng các quy định của Luật Đất đai.

Để tạo điều kiện cho Tòa án nhân dân xét xử được thuận lợi, Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý ruộng đất địa phương cung cấp cho Tòa án nhân dân các tài liệu địa chính hoặc các tài liệu có liên quan đến việc xác định quyền sử dụng đất đai hợp pháp của các đương sự và giúp Tòa án trong việc điều tra, giám định để xác minh mức thiệt hại, mức bồi thường.

Trong trường hợp số liệu được cung cấp không khớp với thực địa thì Tòa án cùng cơ quan quản lý ruộng đất đo lại để Tòa án xét xử cho đúng.

Nếu qua điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ, Tòa án thấy việc sử dụng đất của đương sự là trái pháp luật như chiếm đất trái phép, mua bán đất, đất được cấp không đúng thẩm quyền... thì Tòa án chuyển hồ sơ cho Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết. Sau khi ủy ban nhân dân đã giải quyết, nếu còn có tranh chấp và tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án thì Tòa án sẽ tiếp tục giải quyết.

Toà án nhân dân có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân xử lý các hành vi vi phạm theo quy định tại các điều 53, 54 Luật đất đai để giúp Ủy ban nhân dân thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.

Các Tòa án nhân dân cần nghiên cứu kỹ nội dung Luật Đất đai, Nghị định số 30/HĐBT ngày 23-3-1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai, Quyết định số 13/HĐBT ngày 01-2-1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất, các quy định của Ủy ban nhân dân các tỉnh thành phố, đặc khu trực thuộc Trung ương cụ thể hóa các văn bản của Hội đồng Bộ trưởng và Thông tư này để giải quyết tốt các tranh chấp nói trên.

Các Tòa án nhân dân cần báo cáo kịp thời cho Tòa án nhân dân tối cao biết những vướng mắc trong quá trình thực hiện để Tòa án nhân dân tối cao cùng Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục Quản lý ruộng đất tiếp tục hướng dẫn giải quyết.

Phạm Hưng

(Đã ký)