

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 116/2004/KHXX

V/v thực hiện thẩm quyền của

TAND theo quy định của Luật Đất

đai năm 2003

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2004

- Kính gửi:**
- Các Toà án nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh
 - Các Toà án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương
 - Các đơn vị trực thuộc Toà án nhân dân tối cao

Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày 01-7-2004. Toà án nhân dân tối cao cùng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đang khẩn trương hoàn thiện Thông tư liên tịch hướng dẫn về thẩm quyền trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Trong khi chờ văn bản hướng dẫn của liên ngành, Toà án nhân dân tối cao lưu ý Toà án nhân dân các địa phương thực hiện một số điểm sau đây:

1. Về đối tượng đất mà tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993, 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 quyền sử dụng đất đó thì do Toà án giải quyết. Quy định này đã được hướng dẫn thi hành tại Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03-01-2002 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính “Hướng dẫn về thẩm quyền của Toà án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất”.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003, thì Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất. Như vậy, so với quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 về thẩm quyền của Toà án nhân dân giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, thì thẩm quyền của Toà án nhân dân giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 được mở rộng hơn nhiều; do đó, kể từ ngày 01-7-2004 trở đi, sau khi nhận được đơn khởi kiện của đương sự Toà án phải căn cứ vào quy định tại Điều 136, các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhằm xác định đúng thẩm quyền và thụ lý giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

2. Theo tinh thần quy định tại Điều 135 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì tranh chấp đất đai nhất thiết phải qua hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) mà một bên hoặc các bên là đương sự không nhất trí, thì họ có quyền khởi kiện đến Toà án nhân dân cấp có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết (nếu tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết

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

của Toà án nhân dân theo quy định tại Điều 136). Khi áp dụng quy định tại Điều 135 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003, Toà án cần chú ý:

a. Kể từ ngày 01-7-2004 trở đi Toà án chỉ thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai, nếu tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại UBND cấp xã mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí và khởi kiện đến Toà án. Trong trường hợp đương sự nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai mà tranh chấp đó chưa qua hoà giải tại UBND cấp xã thì Toà án trả lại đơn khởi kiện cho đương sự theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự và hướng dẫn cho họ thực hiện theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003.

b. Đối với tranh chấp đất đai mà Toà án đã thụ lý trước ngày 01-7-2004 thì Toà án tiếp tục giải quyết mà không trả lại đơn khởi kiện cho đương sự để tiến hành việc hoà giải tại UBND cấp xã.

3. Theo quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003, thì tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau:

a. Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

b. Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có thể khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định cuối cùng.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì sau khi có quyết định giải quyết cuối cùng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, đương sự không có quyền khiếu kiện đối với quyết định đó tại Toà án nhân dân, trong trường hợp này nếu đương sự gửi đơn đến Toà án, thì Toà án căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 136, khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 31 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính trả lại đơn cho đương sự.

4. Việc giải quyết khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 cần chú ý như sau:

a. Khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 bắt buộc phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là chủ tịch UBND cấp huyện) hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Chủ tịch UBND cấp tỉnh) giải quyết. Sau khi có quyết định giải quyết lần đầu của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc Chủ tịch UBND cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định đó thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân; do đó, đối với trường hợp đương sự gửi đơn khiếu kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai đến Toà án mà khiếu kiện đó chưa có quyết định giải quyết lần đầu của người có thẩm quyền quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 thì Toà án không thụ lý.

b. Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai, thời hạn khiếu nại tiếp theo đến cơ quan có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Toà án nhân dân được quy định tại

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

điểm c khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003. Các thời hạn này khác với thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính; do đó cần thực hiện quy định về thời hiệu, thời hạn quy định tại điểm c khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003.

5. Cần lưu ý là theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 thì từ nay trở đi việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003. Theo tinh thần quy định này đối với quyết định giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003, đương sự không có quyền khởi kiện tại Toà án.

6. Khi giải quyết tranh chấp về đất đai, Toà án cần nghiên cứu kỹ nội dung hướng dẫn tại mục 1 Phần I Công văn số 2162/BTNMT-ĐĐ ngày 02-7-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại về đất đai để thực hiện cho đúng.

**KT. CHÁNH ÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI
CAO
PHÓ CHÁNH ÁN**

Đặng Quang Phương