

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

Số: 02/TTLT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 1997

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

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 Tòa 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.

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 đó 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