

TỔNG CỤC QUẢN LÝ
RUỘNG ĐẤT-TOÀ ÁN
NHÂN DÂN TỐI CAO
Số: 04/TTLN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 tháng 5 năm 1990

THÔNG TƯ LIÊN NGÀNH
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO, VIỆN KIỂM SÁT
NHÂN DÂN TỐI CAO, TỔNG CỤC QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT
*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

- 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;
- 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.

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, Tòa 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 Tòa 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