

# THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TOÀ ÁN NHÂN DÂN THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003

ThS. TRẦN QUANG HUY\*

Các quyền lợi về đất đai nếu không được bảo vệ tốt yếu dẫn tới những xung đột từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn, từ các hiện tượng nhỏ lẻ, cá biệt tới những hiện tượng bất thường trong xã hội. Trách nhiệm giải quyết tranh chấp đất đai từ trước tới nay đều giao cho cơ quan tư pháp và cơ quan hành chính nhà nước. Tuy nhiên, việc phân tranh lợi ích cho doanh nghiệp hay người dân, thẩm quyền thuộc cơ quan tư pháp hay cơ quan hành chính trong nhiều trường hợp không được xác định rõ ràng và dẫn tới tình cảnh các bên đương sự không biết kêu kiện ở đâu.<sup>(1)</sup> Vì vậy, trong xu hướng mở rộng thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của toà án nhân dân và thu hẹp dần thẩm quyền của các cơ quan hành chính nhà nước cần xác định rõ thẩm quyền của toà án nhân dân đối với những việc sau đây:

## 1. Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thực chất, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong Luật đất đai mới đã kế thừa những quy định trong Luật đất đai năm 1993 khi khẳng định toà án giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Điều 146 Luật đất đai năm 2003 thì Chính

phủ sẽ quy định thời hạn để các địa phương hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai xác định rõ kể từ ngày 1/1/2007 mọi giao dịch về quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.<sup>(2)</sup> Vì vậy, có thể thấy rằng đây chính là lộ trình chuyển giao toàn bộ các tranh chấp đất đai mà trước đây có phần do cơ quan hành chính đã từng giải quyết sang toà án nhân dân để không còn tình trạng cơ quan hành chính nhà nước kiêm luôn việc xét xử các vụ kiện dân sự. Vì vậy, thực tế là ngành toà án phải chuẩn bị rất kỹ về lực lượng cán bộ cũng như cơ sở vật chất để tiếp nhận công việc, không thể vin vào chuyện còn thiếu hàng nghìn thẩm phán và cán bộ toà án mà kéo dài thời gian tiếp nhận việc giải quyết các tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của toà án nhân dân.

## 2. Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất có các giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003

Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm

\* Giảng viên chính Khoa pháp luật kinh tế Trường Đại học Luật Hà Nội

2003 đã mở rộng khá nhiều so với Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993 khi quy định thẩm quyền của toà án nhân dân đối với ngay các trường hợp mới có giấy tờ được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Như vậy, đây là các đối tượng có giấy tờ hợp lệ và nếu tranh chấp đất đai chưa xảy ra thì họ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

*2.1. Toà án giải quyết các trường hợp có giấy tờ được quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003*

Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp và có giấy tờ hợp lệ thì đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất*". Nếu họ chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tranh chấp đất đai xảy ra thì toà án nhân dân vẫn thụ lí giải quyết.

Toà án sẽ giải quyết các tranh chấp này khi người sử dụng đất có các giấy tờ về quyền sử dụng đất như:

+ Những giấy tờ được quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính

sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời cộng hoà miền nam Việt Nam và nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng kí ruộng đất, sổ địa chính;

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là sử dụng trước ngày 15/10/1993;

+ Giấy tờ về thanh lí hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp cho người sử dụng.

Như vậy, với các giấy tờ nêu trên toà án không gặp nhiều khó khăn trong việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất. Bởi vì, trong quá trình làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đối tượng này phải được chính quyền địa phương xác nhận là đất đó đã sử dụng ổn định lâu dài, phù hợp với quy hoạch. Cho nên, tiêu chí đặt ra vừa là người sử dụng đất ổn định, vừa có các giấy tờ hợp lệ, để từ đó toà án xác định rõ quyền sử dụng đất thuộc về ai. Với loại tranh chấp này, toà án nhân dân yêu cầu các bên đương sự không chỉ xuất trình các loại giấy tờ hợp lệ nhằm

chứng minh quyền sử dụng đất của mình mà còn phối hợp với uỷ ban nhân dân cấp xã trong việc cung cấp các loại xác nhận liên quan đến việc sử dụng ổn định lâu dài của chủ sử dụng đất, quy hoạch chi tiết của khu vực đang tranh chấp. Bên cạnh đó, cơ quan quản lí đất đai chuyên ngành cung cấp các loại bản đồ, sổ đăng kí đất đai, sổ mục kê để có được đầy đủ các thông tin về thửa đất, chủ sử dụng và nguồn gốc đất đai, thời gian được quyền sử dụng, các biến động đất đai. Từ đó, tòa án nhân dân có đủ căn cứ và cơ sở để giải quyết một cách chính xác và đúng pháp luật đối với những người xuất trình đầy đủ loại giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Thông thường, những người có giấy tờ nêu ở khoản này đồng thời là người sử dụng đất thực tế và được các tài liệu địa chính xác định rõ về quyền sử dụng đất thì tòa án công nhận quyền sử dụng đất của họ và uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã và thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự. Đối tượng này khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

Như vậy, so với Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai mới không còn bó hẹp phạm vi giải quyết tranh chấp đất đai của tòa án nhân dân chỉ với những trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản gắn liền với đất mà còn nói rộng đến cả nhiều trường hợp khác mà trước đây ngành toà án chưa đủ điều kiện về cán bộ và cơ sở

vật chất để tiếp nhận.

## *2.2. Tòa án nhân dân giải quyết các trường hợp có giấy tờ được quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003*

Luật đất đai năm 2003 không những quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có giấy tờ được coi là hợp lệ quy định tại khoản 1 Điều 50 mà còn quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả trường hợp người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân nhưng giấy tờ hợp lệ không chính chủ mà vẫn mang tên người khác. Trong các giao dịch của mình, các bên chỉ có giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ kí của các bên có liên quan và cho đến trước ngày 1/7/2004 vẫn chưa làm đầy đủ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Về nguyên tắc, việc chuyển quyền sử dụng đất như vậy là chưa tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai, nhưng đây là thực tế khá phổ biến trong giao dịch về quyền sử dụng đất của người dân Việt Nam. Thực tế người dân còn ngại những thủ tục hành chính về đất đai, còn quản ngại các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất như: Thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ phí về đất đai. Như vậy, trong khi chưa hoàn thiện được các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất mà có tranh chấp phát sinh thì tòa án thụ lí giải quyết. Trước đây, loại tranh chấp này do uỷ ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại

khoản 2 Điều 38 Luật đất đai năm 1993. Trong xu thế mở rộng thẩm quyền của tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất thì việc tòa án nhân dân có trách nhiệm thụ lý các việc như trên là hoàn toàn hợp lý. Vì, xét cho cùng người sử dụng đất có thể xuất trình giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng đất của mình, các giấy tờ xác định rõ thời điểm thực hiện giao dịch dân sự về đất đai, có chữ kí của các bên liên quan thể hiện đầy đủ ý chí và nguyện vọng trong việc xác lập giao dịch đồng thời có xác nhận của ủy ban nhân dân có thẩm quyền về quá trình sử dụng đất. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền hoặc gần đủ tiền, đã bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất, xây dựng nhà ở, công trình và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Vì vậy, khi có tranh chấp xảy ra, tòa án căn cứ vào các giấy tờ mà 2 bên sử dụng trong quá trình thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai để công nhận hoặc hủy giao dịch theo quy định của Bộ luật dân sự và các quy định của pháp luật về đất đai.

*2.3. Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp mà người sử dụng có giấy tờ quy định tại khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003*

Trên thực tế, các trường hợp được sử dụng đất theo bản án của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của ủy ban nhân dân đã có hiệu lực thi hành thì quyền sử dụng đất của họ được xác lập và

có đủ cơ sở pháp lý để chứng minh quyền sử dụng đất của họ. Trước đây các loại giấy tờ này được coi là hợp lệ và được quy định chính thức trong các nghị định của Chính phủ.<sup>(3)</sup> Vì vậy, cũng giống như các giấy tờ hợp lệ được quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, các giấy tờ này do cơ quan tư pháp và cơ quan hành chính ban hành nhằm công nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự. Với các giấy tờ đó, người được công nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của Chính phủ. Tuy nhiên, trong khi họ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức, nếu tranh chấp xảy ra thì khi giải quyết, tòa án nhân dân sẽ yêu cầu các bên xuất trình những giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, người đang sử dụng đất theo bản án của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của ủy ban nhân dân sẽ có nhiều cơ hội để chứng minh nguồn gốc đất đai hợp pháp của mình. Mặt khác, qua việc phối kết hợp với cơ quan hành chính nhà nước và cơ quan quản lý đất đai chuyên ngành, người sử dụng sẽ được xem xét xác nhận về thời điểm được quyền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính mà họ đã thực hiện đối với Nhà nước. Từ những cứ liệu đó, tòa án sẽ xem xét và quyết định tính hợp pháp của quyền sử dụng đất mà các bên tranh chấp.

### 3. Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất

Từ Luật đất đai năm 1993 đến nay những tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đều do tòa án nhân dân giải quyết. Các tài sản ở đây gồm nhà ở, vật kiến trúc khác như: Nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, nhà để ô tô, nhà thờ, tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở, các công trình xây dựng trên đất được giao hoặc được thuê để sản xuất kinh doanh (nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới tiêu, chuồng trại chăn nuôi) hoặc trên đất có tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, các cây lâu năm khác gắn với việc sử dụng đất đó. Đối với những tranh chấp này, theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 thì dù người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ hợp lệ hay chưa hợp lệ thì đều do tòa án thụ lý giải quyết.

Tuy nhiên, theo quy định tại Thông tư liên tịch số 01/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 3/1/2002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính thì có sự phân biệt nhất định trong trường hợp giải quyết tranh chấp về tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giấy tờ được coi là hợp lệ theo quy định của pháp luật đất đai với trường hợp chưa có giấy tờ hợp lệ. Đối với trường hợp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có giấy tờ

hợp lệ mà có tranh chấp về tài sản gắn liền thì tòa án giải quyết theo thủ tục chung và căn cứ vào Bộ luật dân sự, các văn bản pháp luật đất đai liên quan đến vấn đề này để giải quyết. Đối với tranh chấp về tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng không có giấy tờ hợp lệ lại phân chia thành từng trường hợp cụ thể để áp dụng, khi nào thì tòa án giải quyết về tài sản và cả quyền sử dụng đất, khi nào thì giải quyết tranh chấp về tài sản đồng thời xác định ranh giới, tạm giao quyền sử dụng đất và khi nào chỉ giải quyết tranh chấp về tài sản.

Việc phân định như trên có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn khi mà công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chưa hoàn thành. Cần phải thấy rằng những trường hợp cho đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu vực đô thị cũng như ở nông thôn có ao, vườn liền kề rất phức tạp do có tranh chấp khiếu kiện, do thiếu tài liệu địa chính, do không có giấy tờ vì đất đã chuyển giao cho nhiều chủ sử dụng hoặc do lịch sử để lại. Vì vậy, cho đến nay xét về tỉ lệ số lượng trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lớn so với những trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng những người đang chờ đợi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không dễ chứng minh được quyền sử dụng đất của mình. Điều đó gây không ít khó khăn cho tòa án nhân dân khi giải quyết tranh chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng

không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của mình.

Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 trên cơ sở kế thừa và phát triển các kinh nghiệm thực tiễn của hệ thống toà án trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai đã mở rộng khá nhiều phạm vi thẩm quyền của toà án nhân dân. Tới đây, kể từ ngày 01/01/2007 mọi giao dịch phải bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phạm vi thẩm quyền của toà án nhân dân sẽ gắn với những tranh chấp đất đai mà người sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc giải quyết sẽ đầy đủ căn cứ pháp lí để phân định quyền sử dụng đất cho các bên đương sự.

#### **4. Thẩm quyền của toà án nhân dân giải quyết các tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất**

Đối với các tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, các toà án thường giải quyết theo thủ tục chung và áp dụng các quy định của pháp luật dân sự để xác định quyền lợi của các bên. Tuy nhiên, vấn đề lớn nhất trong việc giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất chính là khi nào quyền sử dụng đất được coi là di sản. Thực tế xét xử đã cho thấy định hướng xác định di sản là quyền sử dụng đất không thống nhất, vì phần lớn các vụ việc chúng ta căn cứ nhiều vào tiêu chí giấy tờ và sự xác nhận của chính quyền địa phương mà chưa thấy hết tính hợp pháp trong việc tạo ra tài sản trong đó có quyền sử dụng đất của người có công khai phá. Chúng tôi

muốn nói đến nguồn gốc hợp pháp của tài sản được tạo lập do ông bà tổ tiên để lại, bản thân người tạo ra tài sản đó không có giấy tờ nhưng nguồn gốc hợp pháp đó như là một chứng cứ hiệu nhiên. Trong trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất do ông bà, cha mẹ để lại nhưng không ai kê khai đăng kí quyền sử dụng đất, các giấy tờ bị thất lạc hoặc không đủ giấy tờ thì khi có tranh chấp xảy ra, việc xử cho người kê khai đăng kí nhưng không phải là người có công tạo lập ra khối tài sản đó thì việc giải quyết như vậy đã nhận thức đầy đủ quan điểm lịch sử cụ thể áp dụng trong từng giai đoạn để giải quyết đúng pháp luật hay chưa? Vì vậy, để xác định rõ ràng từng trường hợp cụ thể phù hợp với Luật đất đai năm 2003, Toà án nhân dân tối cao đã có Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, trong đó xác định luôn tiêu chí quyền sử dụng đất là di sản để giải quyết các tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất được coi là di sản của người đã chết trong các trường hợp sau:

- Thứ nhất, quyền sử dụng đất được coi là di sản khi người có quyền sử dụng đất chết mà người đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 không phân biệt đất đó có tài sản hay không có tài sản gắn liền.

Như vậy, tiêu chí đầu tiên nhằm xác định

di sản là quyền sử dụng đất của người đã chết là người đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Di sản là quyền sử dụng đất trước hết phải chứng minh bằng các nguồn gốc hợp pháp mà nguồn gốc đó trước hết biểu thị bằng giấy tờ do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Điều đó có nghĩa là nguồn gốc hợp pháp phải từ sự công nhận của công quyền, minh thị bằng chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính Nhà nước cấp mà không coi sự tồn tại các tài sản hay không có tài sản gắn liền với đất làm tiêu chí trước tiên để phân biệt di sản của người đã chết.

- Thứ hai, đối với trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó có các giấy tờ được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì quyền sử dụng đất đó cũng được xác định là di sản mà không phụ thuộc vào thời điểm mở thừa kế.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003, trong trường hợp người sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền của mình. Bởi vậy, người có quyền sử dụng đất mà có các giấy tờ đã viện dẫn trên dĩ nhiên được để lại thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Quyền sử dụng đất của người đã chết được coi là di sản. Nếu có tranh chấp xảy ra, các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 là cơ sở pháp lí quan

trọng để xác định quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- Thứ ba, trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có một trong các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai nhưng có di sản là nhà ở, vật kiến trúc khác và cây lâu năm gắn liền với quyền sử dụng đất đó mà có yêu cầu chia di sản thừa kế thì cần phân biệt từng trường hợp một cách cụ thể để xác định khi nào thì toà án nhân dân giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với đất cùng với quyền sử dụng đất, khi nào thì không được giải quyết. Có 3 sự phân biệt sau đây:

+ Trong trường hợp đương sự có văn bản của uỷ 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, thì toà án nhân dân giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đó. Trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật, người được chia quyền sử dụng đất làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định tại khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

+ Trong trường hợp đương sự không có văn bản của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp nhưng có văn bản của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho biết rõ là việc sử

dụng đất đó không vi phạm quy hoạch và có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất thì toà án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đồng thời phải xác định ranh giới tạm giao quyền sử dụng đất đó cho đương sự để uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục tạm giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, trong trường hợp thứ hai, toà án nhân dân tuy cũng có quyền giải quyết chia di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng khác biệt ở chỗ không được chia quyền sử dụng đất cho các bên đương sự. Toà án chỉ được phép xác định ranh giới tạm giao quyền sử dụng đất cho họ còn việc tiến hành các thủ tục chính thức giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thẩm quyền của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

+ Trong trường hợp uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho biết rõ việc sử dụng đất đó không hợp pháp, di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không được phép tồn tại trên đất đó thì toà án chỉ giải quyết tranh chấp về di sản là tài sản trên đất đó. Như vậy, ở đây toà án hoàn toàn không được quyền giải quyết về quyền sử dụng đất, vì đất do đương sự sử dụng đã được xác định là bất hợp pháp. Thẩm quyền của toà án là chia di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Việc xử lý bằng biện pháp hành chính nào đối với việc sử dụng đất bất hợp

pháp là trách nhiệm của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

- Thứ tư, trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có giấy tờ như đã viện dẫn và cũng không có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp xảy ra thì trách nhiệm giải quyết thuộc về uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Việc xác định từng trường hợp cụ thể nêu trên có ý nghĩa quan trọng cả về lí luận và thực tiễn khi phân biệt thẩm quyền tư pháp và thẩm quyền hành chính trong việc giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Mặt khác, các quy định cụ thể trên là một bước giới hạn thẩm quyền của toà án nhân dân khi giải quyết tranh chấp thừa kế di sản gắn liền với quyền sử dụng đất đồng thời vẫn tuân thủ triệt để quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 khi đề cập thẩm quyền của các cấp hành chính trong việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất./

(1).Xem: Thông tư liên tịch số 02/1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993.

(2).Xem: Điều 184, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

(3).Xem: Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp và bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 1/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP).