

Sign In

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI  
CAO  
Số: 02/2004/NQ-HĐTP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2004

## NGHỊ QUYẾT

**Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết  
các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình**

### HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

*Căn cứ vào Luật Tổ chức Toà án nhân dân;*

*Để thi hành đúng và thống nhất các quy định của pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;*

*Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao,*

## QUYẾT ĐỊNH:

### I. Việc áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu

1. Việc áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu đối với các giao dịch dân sự

1.1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 1/7/1996 (ngày Bộ luật Dân sự có hiệu lực) mà các văn bản pháp luật trước đây có quy định về thời hiệu (thời hiệu hưởng quyền dân sự, thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự và thời hiệu khởi kiện) thì phải áp dụng các quy định về thời hiệu của các văn bản pháp luật đó để xác định thời hiệu còn hay hết, không phân biệt giao dịch dân sự đó được thực hiện xong trước ngày 1/7/1996 hay từ ngày 1/7/1996. Trong trường hợp từ ngày 1/7/1996 các bên tham gia giao dịch dân sự có thoả thuận bổ sung thì cần phân biệt như sau:

a) Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự hoặc khi hết hạn thực hiện hợp đồng, có thoả thuận kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng đó thì việc xác định thời hiệu căn cứ vào thoả thuận của các bên và được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

b) Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó là một phần không tách rời của hợp đồng dân sự đó thì việc xác định thời hiệu đối với hợp đồng nói chung (bao gồm cả thoả thuận mới) được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

c) Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó như một hợp đồng mới thay thế hợp đồng cũ hoặc hoàn toàn độc lập với hợp đồng cũ, thì việc xác định thời hiệu đối với thoả thuận mới được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

1.2. Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 1/7/1996 đến trước ngày 1/1/2005 mà Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì kể từ ngày 1/1/2005 (ngày Bộ luật Tố tụng dân sự được Quốc hội thông qua ngày 15/6/2004 có hiệu lực) việc xác định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự; cụ thể như sau:

a) Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự là hai năm, kể từ ngày 1/1/2005, nếu tranh chấp phát sinh trước ngày 1/1/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh tranh chấp, nếu tranh chấp phát sinh từ ngày 1/1/2005.

b) Thời hiệu yêu cầu để Tòa án giải quyết việc dân sự là 1 năm, kể từ ngày 1/1/2005, nếu quyền yêu cầu phát sinh trước ngày 1/1/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh quyền yêu cầu, nếu yêu cầu phát sinh từ ngày 1/1/2005.

1.3. Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 1/1/2005 mà Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.4. Về thời hạn yêu cầu Tòa tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

a) Đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 1/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội; một

hoặc các bên không có quyền giao kết hợp đồng (chủ thể giao kết hợp đồng không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 3 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991), thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Trong mọi thời điểm một bên hoặc các bên đều có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Trong trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, cho nên một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu trong quá trình giải quyết Tòa án xác định giao dịch dân sự đó là vô hiệu thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự, thì Tòa án có quyền tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch được xác lập.

b) Đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 1/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: hợp đồng dân sự vô hiệu do người chưa thành niên xác lập, thực hiện (do có vi phạm quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991); do một bên bị nhầm lẫn về nội dung chủ yếu của hợp đồng; bị đe dọa hoặc bị lừa dối), thì thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 56 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự là ba năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Hết thời hạn ba năm mà không có yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì giao dịch dân sự đó được coi là có hiệu lực.

Trong trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, cho nên một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu đã hết thời hạn ba năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập, thì họ không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu vì lý do vi phạm quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự. Trong trường hợp này Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp giao dịch dân sự theo thủ tục chung.

c) Đối với giao dịch dân sự được giao kết từ ngày 1/7/1996 mà có yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì áp dụng các quy định tại Điều 145 của Bộ luật Dân sự về thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

1.5. Đối với giao dịch dân sự về nhà ở thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1/7/1991 và theo hướng dẫn tại Thông tư Liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/1/1999 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao "hướng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1/7/1991 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội" thì thời gian từ ngày 1/7/1996 đến ngày 1/1/1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

2. Việc áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện liên quan đến thừa kế

### 2.1. Quyền thừa kế

"Quyền thừa kế" quy định tại khoản 1 Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990, Điều 648 của Bộ luật Dân sự bao gồm quyền yêu cầu chia di sản thừa kế, quyền yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc quyền yêu cầu bác bỏ quyền thừa kế của người khác.

### 2.2. Thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế

a) Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 1/7/1996, thì thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế".

Khi xác định thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế mà thời điểm mở thừa kế trước ngày 1/7/1991 và di sản là nhà ở thì thời gian từ ngày 1/7/1996 đến ngày 1/1/1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

b) Đối với trường hợp thừa kế mở từ ngày 1/7/1996 thì thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế được thực hiện theo quy định tại Điều 648 của Bộ luật Dân sự.

2.3. Thời hiệu khởi kiện yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, thanh toán các khoản chi từ di sản.

a) Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 01/7/1996 thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, thanh toán các khoản chi từ di sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế". Nếu nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, thanh toán các khoản chi từ di sản được phát sinh trước ngày 01/7/1991 có liên quan đến nhà ở thì thời gian từ ngày 01/7/1996 đến ngày 01/01/1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

b) Đối với trường hợp thừa kế mở từ ngày 01/7/1996 thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, thanh toán các khoản chi từ di sản được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự. Việc xác định thời hiệu khởi kiện phải căn cứ vào quy định tại các Điều 639, 640 và 418 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại các tiểu mục 1.2, 1.3, 1.4 mục 1 Phần I của Nghị quyết này.

#### 2.4. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế

a) Trường hợp trong thời hạn mười năm, kể từ thời điểm mở thừa kế mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về quyền thừa kế và có văn bản cùng xác nhận là đồng thừa kế hoặc sau khi kết thúc thời hạn mười năm mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về hàng thừa kế và đều thừa nhận di sản do người chết để lại chưa chia thì di sản đó chuyển thành tài sản chung của các thừa kế. Khi có tranh chấp và yêu cầu Toà án giải quyết thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế, mà áp dụng các quy định của pháp luật về chia tài sản chung để giải quyết và cần phân biệt như sau:

a.1. Trường hợp có di chúc mà các đồng thừa kế không có tranh chấp và thoả thuận việc chia tài sản sẽ được thực hiện theo di chúc khi có nhu cầu chia tài sản, thì việc chia tài sản chung đó được thực hiện theo di chúc.

a.2. Trường hợp không có di chúc mà các đồng thừa kế thảo thuận về phần mỗi người được hưởng khi có nhu cầu chia tài sản, thì việc chia tài sản chung đó được thực hiện theo thoả thuận của họ.

a.3. Trường hợp không có di chúc và các đồng thừa kế không có thoả thuận về phần mỗi người được hưởng khi có nhu cầu chia tài sản, thì việc chia tài sản chung đó được thực hiện theo quy định của pháp luật về chia tài sản chung.

b) Trường hợp người chết để lại di sản cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu bất hợp pháp hoặc thuê, mượn, quản lý theo uỷ quyền... thì các thừa kế có quyền khởi kiện người khác đó để đòi lại di sản.

## **II. Về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất**

### **1. Xác định quyền sử dụng đất là di sản**

1.1. Đối với đất do người chết để lại (không phân biệt có tài sản hay không có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) mà người đó đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 thì quyền sử dụng đất đó là di sản.

1.2. Đối với trường hợp đất do người chết để lại mà người đó có một trong các loại giấy quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, thì kể từ ngày 01/7/2004 quyền sử dụng đất đó cũng là di sản, không phụ thuộc vào thời điểm mở thừa kế.

1.3. Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có một trong các loại giấy tờ được hướng dẫn tại tiểu mục 1.1 và tiểu mục 1.2 mục 1 này nhưng có di sản là 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 để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới, tiêu nước, chuồng trại chăn nuôi hay vật kiến trúc khác hoặc trên đất có các tài sản khác như cây lấy gỗ, cây lấy lá, cây ăn quả, cây công nghiệp hay các cây lâu năm khác) gắn liền với quyền sử dụng đất đó mà có yêu cầu chia di sản thừa kế, thì cần phân biệt các trường hợp sau:

a) Trong trường hợp đương sự 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, thì Tòa án giải quyết yêu cầu chia di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đó.

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 có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất, thì Tòa 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 Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

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, di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không được phép tồn tại trên đất đó, thì Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về di sản là tài sản trên đất đó.

1.4. Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có một trong các loại giấy tờ quy định tại tiểu mục 1.1, tiểu mục 1.2 mục 1 này và cũng không có di sản là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được hướng dẫn tại tiểu mục 1.3 mục 1 này, nếu có tranh chấp thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân theo quy định của pháp luật về đất đai.

## 2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp, thì việc giải quyết tranh chấp này như sau:

a) Trường hợp nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

a.1. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển

quyền sử dụng đất. Nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

a.2. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền nhưng chưa nhận đất và bên chuyển nhượng vẫn quản lý, sử dụng, chưa xây dựng công trình kiến trúc trên đất đó, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp bên chuyển nhượng đã làm nhà ở hoặc không có điều kiện để giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, thì tùy trường hợp cụ thể Tòa án có thể huỷ hợp đồng, buộc bên chuyển nhượng phải thanh toán cho bên nhận chuyển nhượng khoản tiền đã nhận theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

b) Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

b.1. Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và huỷ hợp đồng.

b.2. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp



đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

c) Đối với trường hợp được hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.1 mục 2 này mà bên chuyển nhượng đã nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng nhưng chưa giao đất cho họ mà đất đó đã bị Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng và có đền bù cho bên chuyển nhượng đất thì Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và huỷ hợp đồng. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 này.

d) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng đó được giải quyết theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.1 mục 2 này.

đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần nội dung của hợp đồng vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137, Điều 146 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 này.

2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Toà án huỷ hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2. Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo qui định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu

bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

c) Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

c.1. Khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì tùy từng trường hợp Toà án áp dụng quy định của điều luật tương ứng từ Điều 136 đến Điều 138, từ Điều 140 đến Điều 145 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự để xác định thời hạn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

c.2. Xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình"

c.3. Xác định thiệt hại.

- Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm:

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm huỷ hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá

trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

- Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Toà án phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất như sau:

Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Toà án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định giá trị quyền sử dụng đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương hoặc các trung tâm giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp có niêm yết giá giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương vào thời điểm xét xử sơ thẩm, thì Toà án có thể căn cứ vào giá do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá niêm yết của các trung tâm giao dịch để xác định giá trị quyền sử dụng đất, mà không nhất thiết phải thành lập hội đồng định giá. Trong trường hợp này cần phải có căn cứ xác định giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá quyền sử dụng đất do trung tâm giao dịch bất động sản niêm yết là hoàn toàn phù hợp với giá thị trường vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại, thì người có yêu cầu phải tạm ứng trước chi phí cho việc định giá lại và Toà án sẽ quyết định ai phải chịu chi phí định giá tùy thuộc vào kết quả xét xử.

2.4 Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể. Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng chung trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hoá nông nghiệp mà sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể thì căn cứ vào quy định tại Điều 1 của

Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003 cần phân biệt như sau:

a) Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo... để được giao quyền sử dụng đất.

b) Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó có quyền đòi lại quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất khi có đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Đất không bị Nhà nước quản lý 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;
- Chủ cũ có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;
- Người đang sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 vì lý do người đó sử dụng đất là ở nhờ, mượn, thuê, lán, chiếm đất hoặc bằng các giao dịch dân sự khác trái pháp luật, trái đạo đức xã hội.

### **III. Việc giải quyết tranh chấp về tài sản do nhà nước thực hiện chính sách ưu đãi người có công với cách mạng**

#### **1. Tài sản được nhà nước cấp cho người có công với cách mạng**

1.1. Trường hợp người có công với cách mạng được nhận tài sản trong thời kỳ hôn nhân khi họ còn sống thì tài sản được coi là tài sản riêng của người đó, trừ trường hợp họ đã nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng. Khi họ chết thì tài sản đó để lại cho các thừa kế của họ.

1.2. Trường hợp sau khi người có công với cách mạng đã chết, cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới có quyết định cho họ được hưởng tài sản theo quy định của pháp luật thì tài sản đó là di sản để lại cho các thừa kế của họ.

2. Tài sản được Nhà nước cấp cho thân nhân của người có công với cách mạng

Nếu sau khi người có công với cách mạng đã chết, cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới quyết định cho thân nhân của họ hưởng tài sản theo quy định của pháp luật và giữa các thân nhân của người đó có tranh chấp về tài sản và yêu cầu Toà án giải quyết, thì đây là vụ án dân sự yêu cầu chia tài sản chung. Khi giải quyết cần phân biệt như sau:

a) Nếu trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ghi cụ thể tên người được hưởng tài sản, thì chỉ người có tên mới được hưởng tài sản đó.

b) Nếu trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không ghi rõ người được hưởng tài sản gồm những người cụ thể nào mà chỉ ghi cấp chung cho thân nhân của người có công với cách mạng, thì thân nhân của người đó được hưởng chung. Việc xác định ai là thân nhân của người có công với cách mạng trong trường hợp cụ thể được thực hiện theo qui định của Chính phủ.

Ví dụ: Theo quy định tại Điều 5 của Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở thì thân nhân của người có công với cách mạng là vợ, chồng, các con của người đó.

Nếu trong văn bản pháp luật Chính phủ không qui định cụ thể ai là thân nhân của người có công với cách mạng mà chỉ qui định chung là thân nhân thì thân nhân của người có công với cách mạng gồm có vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, người trực tiếp nuôi dưỡng người có công với cách mạng.

#### **IV. Hiệu lực thi hành của nghị quyết**

1. Nghị quyết này được Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 10 tháng 8 năm 2004 và có hiệu lực thi hành sau mười lăm ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Những hướng dẫn của Toà án nhân dân tối cao được ban hành trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực về các vấn đề được hướng dẫn trong Nghị quyết này đều bãi bỏ.

2. Đối với những vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình mà Toà án đã thụ lý nhưng chưa xét xử sơ thẩm, xét xử phúc thẩm hoặc xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm thì áp dụng Nghị quyết này để giải quyết.

3. Đối với các bản án, quyết định dân sự, hôn nhân và gia đình của Toà án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng Nghị quyết này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, trừ trường hợp việc kháng nghị bản án, quyết định có những căn cứ khác./.

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**  
**CHÁNH ÁN**  
*(Đã ký)*

**Nguyễn Văn Hiện**