

Số: 260/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 5 năm 1991

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Bản quy định tạm thời
về giải quyết tranh chấp đất đai tại thành phố

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 30 tháng 6 năm 1989;
- Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 12 năm 1987;
- Xét đề nghị của Ban Quản lý Ruộng đất thành phố (công văn số: 334/CV-TTTPC ngày 13-4-1991)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. - Nay ban hành Bản quy định tạm thời về giải quyết tranh chấp đất đai tại thành phố kèm theo quyết định này.

Điều 2. - Ban Quản lý Ruộng đất thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp thành phố chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Bản quy định này.

Điều 3. - Các đồng chí Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý Ruộng đất thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận, Huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch
Phó Chủ tịch

Nguyễn Công Ái

BẢN QUY ĐỊNH TẠM THỜI

Về việc giải quyết tranh chấp đất đai tại thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 260/QĐ-UB ngày 02-5-1991
của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

Để giải quyết tình hình tranh chấp về sử dụng đất đai theo một nội dung và trình tự thống nhất ở thành phố, tránh gây phiền hà cho nhân dân, và để đảm bảo đầy đủ trách nhiệm cùng hiệu lực các quyết định xử lý của chính quyền các cấp.

Nay Ủy ban nhân thành phố ban hành bản quy định về việc giải quyết tranh chấp đất đai tại thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG:

Giải quyết mọi tranh chấp về đất đai tại thành phố Hồ Chí Minh phải đảm bảo đúng các nguyên tắc sau đây:

1/ Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, tất cả đất đai trên địa bàn thành phố phải được sử dụng đúng theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

2/ Đảm bảo cho mọi người dân thành phố có điều kiện ổn định nhà ở và an tâm lao động sản xuất, đồng thời tăng cường đoàn kết trong nội bộ nhân dân.

3/ Kiên quyết bảo vệ thành quả cách mạng trong cải tạo nông nghiệp vừa qua tại thành phố nhưng phải quyết định tâm sửa chữa những trường hợp xử lý sai hoặc chưa hợp lý.

4/ Mọi xử lý về đất đai phải dựa trên cơ sở pháp luật, chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước hiện hành.

II. BIỆN PHÁP GIẢI QUYẾT CỤ THỂ:

1/ Đối với đất đã xử lý qua xoá bóc lột của địa chủ, tư sản, phần tử phản động, tay sai ác ôn trong nguy quân nguy quyền (tịch thu, trưng thu, trưng mua, trấu hữu, hiến) mà đã chia cấp cho nông dân không có hoặc thiếu đất thì người

được chia cấp tiếp tục sử dụng, chủ cũ không được đòi lại và không được bồi thường.

- Nếu bản thân và gia đình của các đối tượng nêu trên qua xoá bóc lột không có ngành nghề chuyên môn, không có việc làm ổn định nhưng có khả năng sản xuất nông nghiệp thì tùy theo quỹ đất đai hiện có, Ủy ban nhân dân xã (nơi có hộ khẩu thường trú) xem xét trình Ủy ban nhân dân Huyện nếu địa phương mình còn đất dự trữ thì giải quyết theo mức bình quân nhân khẩu ở xã, không đặt vấn đề trở về đất cũ.

- Đối với trường hợp do quy sai thành phần, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Xã và Huyện thì được xem xét để xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

2/ Đối với đất có nguồn gốc vắng chủ sau 30-4-1975 (không trực tiếp sử dụng, không rõ nơi cư trú, tự ý bỏ đất) mà Nhà nước đã xử lý và điều phối sử dụng theo kế hoạch, nói chung không giao lại đất.

Trường hợp đặc biệt những hộ chánh sách trước kia do tham gia cách mạng mà phải bỏ đất (chứng minh nguồn gốc đó là của mình) nay đang gặp khó khăn, không có ngành nghề và việc làm ổn định nhưng có khả năng sản xuất nông nghiệp (có nhu cầu xin lại chính đáng) thì được xem xét và giải quyết như sau:

+ Nếu quỹ đất còn thì xem xét giải quyết một phần đất để hộ này sinh sống theo mức bình quân nhân khẩu ở Phường, Xã, không nhất thiết phải về chân đất cũ.

+ Nếu quỹ đất không còn thì Ủy ban nhân dân Phường, Xã xem xét và yêu cầu tổ chức và cá nhân đang sử dụng đất giải quyết bồi hoàn hoa lợi hoặc đền bồi thiệt hại nếu đất dùng vào việc xây dựng.

3/ Đối với đất điều chỉnh:

Kiên quyết sửa sai đối với những phần đất mà trước đây điều chỉnh cào bằng, xáo canh qua bóc thăm, xâm canh còn bất hợp lý. Cụ thể:

- Những hộ nông dân trước đây có đất đã điều chỉnh chia cho người khác nhưng hiện nay vẫn còn ruộng đất đủ để làm so với bình quân ruộng đất ở xã thì không giao lại phần diện tích đã điều chỉnh. Nên vận động những hộ này tự nguyện không đòi lại đất, nếu vận động không được thì tổ chức bồi thường hoa lợi đất đai cho họ. Mức trả bình quân 1 kg lúa/m².

- Đối với trường hợp hộ có nhu cầu xin lại đất điều chỉnh trước đây vì hiện nay mức đất bình quân nhân dân khẩu quá thấp so với mức bình quân tại chỗ nhưng phần đất đó nằm trong diện tích đất đã chia cấp cho các hộ nông dân khác thực sự có nhu cầu sử dụng thì giữ nguyên canh, nếu quỹ đất của xã còn thì xét giao một nơi khác. Trường hợp quỹ đất của xã còn thì xét giao một nơi khác. Trường hợp quỹ đất không còn nên tổ chức bồi thường hoa lợi. Việc xác định có trả hoa lợi ruộng đất trên phần đất được điều chỉnh hay không, mức trả và thời gian phải trả đều do sự thoả thuận của 2 hộ (hộ có đất điều chỉnh và hộ được chia cấp) dưới sự giám sát của chính quyền bảo đảm việc thoả thuận đó phù hợp với điều kiện thực tế và pháp luật hiện hành. Mức tối đa không quá 1 kg lúa/m² như đã nói ở trên. Các cấp chính quyền sẽ quyết định theo quy định trong trường hợp 2 bên không thoả thuận được với nhau.

4/ Đối với trường hợp nông dân không có đất canh tác:

Ngoài việc tạo điều kiện ổn định cuộc sống bằng ngành nghề khác cần tiếp tục xem xét lại diện tích đang sử dụng của các Nông trường thành phố và huyện kể cả các đơn vị sản xuất kinh doanh được giao đất nhưng không sử dụng hết để thu hồi lại tạo thành quỹ đất để giải quyết cho các hộ không có đất canh tác.

- Mặc khác vận động các hộ không có đất canh tác đi khai hoang sản xuất ở các vùng đất mới theo quy hoạch của thành phố.

5/ Đòi lại đất:

Bằng khoán hoặc các giấy tờ khác do chế độ cũ cấp chỉ có giá trị tham khảo không phải là cơ sở pháp lý để đòi lại đất. Khi các hộ có yêu cầu xin lại đất thì xem xét giải quyết theo các dạng sau đây:

a/ Đất đã dùng vào xây dựng cơ bản: như xây dựng trụ sở Cơ quan, Xí nghiệp, các công trình sản xuất thì nguyên tắc là phải giữ nguyên trạng không trả lại chủ cũ nhưng có xem xét đền bồi theo quy định của pháp luật đối với thành phần không thuộc diện xoá bóc lột. Trường hợp đã xây dựng công trình phúc lợi công cộng (như Bệnh viện, trường học...) thì vận động không bồi hoàn.

Mức độ bồi hoàn thực hiện theo quy định của Uỷ ban nhân dân thành phố.

b/ Đất thuộc các đơn vị, tổ chức hợp pháp đang sử dụng:

Về nguyên tắc là không trả lại cho chủ đất cũ. Trường hợp đất các Nông trường, cơ sở quốc doanh sản xuất, cơ quan đơn vị quân đội sử dụng kém hiệu quả hoặc còn để đất hoang thì phải quy hoạch, tổ chức lại sản xuất cho phù hợp. Số diện tích đất dôi ra không sử dụng hết hoặc sử dụng không hợp lý phải giao lại cho chính quyền địa phương sở tại để chia cấp cho những hộ không có đất.

- Nếu chủ đất cũ xin lại có mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch trong khu vực thì nên ưu tiên xem xét giải quyết giao cho chủ cũ một phần diện tích hợp lý để sử dụng.

- Nếu không giao lại được do có quy hoạch sử dụng theo yêu cầu mới thì xét đền bù khi chủ cũ chứng minh được công sức của mình đã đóng góp vào phần đất ấy, hay chứng minh nguồn gốc đất đó là của mình nhưng bị chế độ cũ cưỡng đoạt.

c/ Đất khu dân cư:

- Trước giải phóng do hoàn cảnh chiến tranh nên dân ở nơi khác đến lập ấp chiến lược và sau giải phóng vẫn được quy hoạch khu dân cư vì đã xây cất nhà cửa thì tiếp tục ổn cư nhưng có giới hạn về diện tích theo tiêu chuẩn: Xã không quá 200 m²/hộ, Phường, thị trấn vùng quy hoạch Đô thị hoá không quá 80 m²/hộ và giải quyết:

+ Người đến ở phải trả hoa lợi ruộng đất cho người chủ cũ trên phần đất được Nhà nước hợp thức hoá quyền sử dụng.

+ Những phần đất dư ra mà Nhà nước giao lại cho người chủ cũ, người chủ cũ có trách nhiệm phải bồi hoàn công sức đã bỏ ra (nếu có chứng minh được) cho người đang sử dụng phần đất dư này.

- Đối với nền nhà cũ của các hộ được Nhà nước vận động đi vùng kinh tế mới, về nguyên tắc Nhà nước quản lý. Khi hộ đó trở về nếu là dân địa phương (có hộ khẩu) chưa có nhà, chính quyền cũng chưa sử dụng nền nhà ấy thì nên xem xét giao lại. Nếu đã sử dụng rồi mà còn thương lượng được thì vận động hộ trở về bồi thường công sức cho người đang sử dụng. Trường hợp không giải quyết được xã tìm đất khác để người xin lại tự ổn định chỗ ở.

6/ Đất thuê mướn, cầm cố:

Nguyên tắc là Nhà nước thu hồi – tuy nhiên nên xem xét từng trường hợp cụ thể:

Nếu người có đất trước đây cho thuê mướn hoặc cầm cố (do hoàn cảnh

neo đơn, già yếu hoặc tham gia cách mạng) nên không trực tiếp sử dụng được, và hiện nay không có đất để sinh sống thì giải quyết như sau:

- Vận động người đang sử dụng đất giao trả lại một phần hoặc có điều kiện sinh sống khác thì giao lại toàn bộ số đất. Nhưng người nhận lại đất phải trả công bồi bổ, giữ gìn đất cho người đang sử dụng đất đó.

- Nếu người đang sử dụng đất không có điều kiện sinh sống khác mà nguồn sống chủ yếu là phần đất đang sử dụng thì giữ nguyên trạng, nhưng người đang sử dụng phải trả hoa lợi cho người có đất trước đây.

7/ Đất mua bán, sang nhượng:

- Nếu người mua đất chưa có giấy tờ hợp pháp trước giải phóng hoặc mua bán chuyển nhượng sau ngày giải phóng nhưng đang thực sự sản xuất hoặc cất nhà ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của Quận, Huyện thì nên xem xét hợp thức hoá quyền sử dụng đất đó. Tuy nhiên chánh quyền sở tại phải hướng dẫn phân tích rõ việc vi phạm pháp luật và xử phạt người mua đất theo khoản 1 điều 53 Luật đất đai.

- Nếu người mua đất không có nhu cầu sử dụng chính đáng thì người mua phải trả đất cho người bán, người bán trả tiền lại cho người mua. Trường hợp người bán không còn mục đích sử dụng phần đất ấy thì Nhà nước thu hồi đưa vào kế hoạch sử dụng của quận, huyện.

- Thu hồi toàn bộ diện tích mua bán, sang nhượng đất thuộc diện chia cấp trong quá trình điều chỉnh vừa qua.

- Mọi trường hợp chuyển quyền sử dụng đều phải tuân theo pháp luật hiện hành.

8/ Đất nghĩa địa:

- Đối với *đất nghĩa địa công cộng* khi có quyết định giải toả, về nguyên tắc phần đất này sẽ do Nhà nước quản lý để đưa vào xây dựng những công trình phúc lợi công cộng hoặc sử dụng vào mục đích khác theo kế hoạch chung.

- Đối với *đất nghĩa địa gia đình* do ảnh hưởng môi sinh, mỹ quan nên Nhà nước quyết định giải toả. Sau khi tự giải toả Nhà nước sẽ không quản lý do đó người được quyền sử dụng hợp pháp tiếp tục sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp cần thiết, Nhà nước sử dụng cho yêu cầu công cộng thì hai bên bàn bạc thoả thuận và phải bồi thường thiệt hại cho người sử dụng hợp pháp.

9/ Đất chiếm dụng:

- *Đất bị chiếm dụng thuộc đất dự trữ* (hoang, hoá, biên) Nhà nước sẽ thu hồi khi đã có quy hoạch cụ thể, nghiêm cấm người chiếm dụng bán, cho thuê... Trong trường hợp người chiếm dụng thực sự có nhu cầu sử dụng đất mà Nhà nước chưa có quy hoạch cụ thể trên phần đất bị chiếm dụng thì xem xét tạm giao một phần đất theo khả năng lao động và ngang với mức bình quân đầu người tại chỗ để họ phát triển sản xuất và ổn định đời sống. Trong trường hợp người chiếm dụng không còn nhu cầu sử dụng nữa thì không được chuyển nhượng phần đất này cho người khác mà phải giao trả lại Nhà nước.

- Tự chiếm đất của người khác:

+ Nếu người bị chiếm đất vắng mặt chính đáng trong thời điểm bị chiếm và vẫn còn có nhu cầu sử dụng đất đó thì người tự chiếm dụng phải trả đất lại. Trường hợp người bị chiếm dụng còn đất đai vượt quá mức bình quân, trong khi người tự chiếm đang sử dụng liên tục và có nhu cầu thực sự thì nên xem xét giải quyết quyền sử dụng trên phần đất sử dụng hợp lý đó đồng thời buộc người chiếm bồi thường công sức trên đất cho người bị chiếm dụng và giao trả lại phần diện tích vượt quá quy định cho phép.

+ Nếu người bị chiếm đất có quyền sử dụng hợp pháp và đã khiếu nại nhưng người tự chiếm vẫn cố tình chiếm thì buộc người chiếm đất trả lại.

+ Nếu tự chiếm đất của các tổ chức hợp pháp trong lãnh vực sản xuất kinh doanh nông lâm nghiệp như các Đồn điền, Nông trường... kiên quyết thu hồi và giao lại đơn vị đang quản lý sử dụng hợp pháp.

10/ Đất có nguồn gốc không có rõ ràng hoặc không có giấy tờ chứng minh:

- Đối với những hộ có công khai phá, bồi bổ và đã sử dụng lâu đời trên các phần đất thuộc diện Nhà nước quản lý sau ngày giải phóng (gọi là đất công cộng) thì tiếp tục sử dụng và được xem xét công nhận quyền sử dụng theo mức bình quân nhân khẩu ở xã. Phần dư ra Nhà nước điều chỉnh cho cá nhân, tổ chức khác. Hộ có công khai phá thì được xét bồi hoàn công sức hợp lý.

- Nếu không trực tiếp sử dụng sẽ không cứu xét.

- Nếu đang trực tiếp sử dụng thì sẽ xem xét hoàn cảnh và điều kiện sinh sống để giải quyết cho tiếp tục sử dụng phần diện tích phù hợp với quy định của pháp luật và sẽ thu hồi lại phần đất vượt quá diện tích quy định cho từng loại đất

cụ thể.

11/ Tranh chấp ranh sử dụng:

Trường hợp này giải quyết bằng cách hai bên đương sự hợp đồng đo đạc với Ban Quản lý Ruộng đất thành phố theo đề nghị của Ủy ban nhân dân Quận, Huyện để phân ranh lại.

12/ Đất thuộc dạng đất hương hỏa, thân tộc trước đây nay vẫn do chính những người trong dòng họ sử dụng nếu xảy ra tranh chấp thì nội bộ gia đình tự giải quyết với nhau rồi đăng ký quyền sử dụng và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất.

Trường hợp nội bộ gia đình không hoà giải được thì Nhà nước giải quyết như mọi trường hợp tranh chấp khác.

III - XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM VIỆC THỰC HIỆN QUY ĐỊNH NÀY:

Mọi trường hợp vi phạm việc thực hiện quy định này của Ủy ban nhân dân thành phố sẽ bị xử phạt hành chính bằng một hoặc nhiều hình thức đã được quy định trong điều 53 và 54 Luật Đất đai hoặc bị truy tố trước pháp luật.

IV - THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI:

- Các tranh chấp về quyền sử dụng đất đai do Ủy ban nhân dân xã, huyện, quận nơi có đất đang bị tranh chấp giải quyết theo quy định của điều 21 Luật Đất đai.

- Ban Quản lý Ruộng đất thành phố là cơ quan chức năng, được Ủy ban nhân dân thành phố uỷ quyền giải quyết lại các vụ tranh chấp đất đai đã được Ủy ban nhân dân quận, huyện xử lý nhưng các đương sự còn khiếu nại. Văn bản giải quyết của Ban Quản lý Ruộng đất thành phố có hiệu lực thi hành.

- Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết những trường hợp Ban Quản lý Ruộng đất thành phố đã giải quyết nhưng các đương sự còn khiếu nại.

V - TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Mọi người dân sử dụng đất đều phải đăng ký quyền sử dụng.

- Khi giải quyết các vụ tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào quy định này và trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trưởng Ban Quản lý Ruộng đất thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện tổ chức thực hiện quy định

này.

- Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các quy định của thành phố trước đây trái với quy định này đều được bãi bỏ.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ