

MỤC LỤC

Chương 1.....	3
CÁC VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ	3
BẢN CỦA NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI	3
1.1. Khái niệm về ngành luật đất đai.	4
1.2. Đối tượng điều chỉnh và phương pháp điều chỉnh.....	4
1.3. Nguồn của luật đất đai.	5
1.4. Quan hệ pháp luật đất đai.....	5
1.4.1. Khái niệm.	5
1.4.2. Các yếu tố cấu thành quan hệ pháp luật đất đai.	5
1.4.2. Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai.	6
1.4.3. Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai.	7
1.4.4. Cơ sở làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai.	7
1.5. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.	8
1.5.1. Khái niệm về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.	8
1.5.2. Cơ sở của việc xây dựng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.	9
1.5.3. Các yếu tố cấu thành quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai.	10
1.5.2. Khách thể của quyền sở hữu đất đai.	10
1.5.3. Nội dung của quyền sở hữu đất đai.	10
1.6. Những yếu tố chi phối chế độ sở hữu đối với đất đai và quyền tài sản đối với đất đai.....	11
Chương 2.....	12
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT	12
CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	12
2.1. Khái niệm giao đất, cho thuê đất.	12
2.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất.....	12
2.3. Hình thức sử dụng đất.....	12
2.4. Chuyển mục đích sử dụng đất.....	14
2.5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	14
Chương 3.....	16
HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT	16
VÀ THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT	16
3.1. Hạn mức giao đất nông nghiệp	16
3.2. Hạn mức đất ở.....	17
3.2.1. Đất ở tại nông thôn.	17
3.2.2. Đất ở tại đô thị.....	18
3.3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất.	18
3.4. Thời hạn sử dụng đất.	19

3.4.1. Đất sử dụng ổn định lâu dài.	19
3.4.2. Đất sử dụng có thời hạn.	20
4.3. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.	20
3.5. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.	21
Chương 4.	22
THU HỒI ĐẤT VÀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	22
4.1. Thu hồi đất.	22
4.2. Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.	24
- Đối với đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo (Điều 78 Luật đất đai năm 2013).	25
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (Điều 79 Luật đất đai năm 2013, Điều 6 Nghị định số 47/2013/NĐ-CP).	25
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân (Điều 80 Luật Đất đai năm 2013, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).	25
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 81 Luật đất đai năm 2013).	25
- Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Điều 90 Luật Đất đai 2013).	26
4.2.3.3. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất.	26
4.3. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.	26
4.4. Tái định cư.	27
Chương 5.	29
ĐĂNG KÝ - CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	29
ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	29
5.1. Đăng ký đất đai.	30
5.2. Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	30
5.3. Ý nghĩa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	30
5.4. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	30
5.5. Các nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	30
5.6. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.	30
5.7. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất.	32
5.8. Một số trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể.	32
5.9. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản gắn liền với đất.	32
5.10. Các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	32
5.11. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	32

5.12. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	32
Chương 6.....	33
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	33
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT.....	33
6.1. Các quyền chung của người sử dụng đất.	34
6.2. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.	34
6.3. Quyền thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.	34
6.4. Các giao dịch cụ thể.....	34
6.4.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	34
6.5. Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.	37
CHƯƠNG 7	38
THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI.....	38
QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO	38
VỀ ĐẤT ĐAI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI	38
7.1. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai.	39
7.2. Xử lý vi phạm pháp luật đất đai.....	39
7.3. Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai.	41
7.4. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.....	42

Chương 1

CÁC VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ

BẢN CỦA NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Mục tiêu học tập: Sau khi học xong Chương này, người học có thể:

1.1. Về kiến thức:

- Nhận thức được khái niệm, đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai, quan hệ pháp Luật Đất đai, nguồn của Luật đất đai.

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng so sánh, phân tích, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

BÀI 1: CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CỦA NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm về ngành luật đất đai.

Ngành luật đất đai được định nghĩa là: “*Tổng hợp các quy phạm pháp luật được nhà nước ban hành nhằm thiết lập quan hệ đất đai trên cơ sở chế độ **sở hữu toàn dân** về đất đai và sự bảo hộ đầy đủ của Nhà nước đối với các quyền của người sử dụng đất tạo thành một ngành luật quan trọng trong hệ thống pháp luật của Nhà nước ta, đó là ngành luật đất đai*”.

1.2. Đối tượng điều chỉnh và phương pháp điều chỉnh.

1.2.1. Đối tượng điều chỉnh.

- **Khái niệm:** Đối tượng điều chỉnh của Luật đất đai là những quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực đất đai. Đó là các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình **chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai**.

- Các quan hệ xã hội do ngành Luật đất đai điều chỉnh hết sức đa dạng và có thể được phân thành các nhóm như sau:

+ **Nhóm 1:** Các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sở hữu, quản lý nhà nước đối với đất đai.

Trong nhóm quan hệ này, khi nhà nước tham gia với tư cách là người quản lý thì địa vị pháp lý các bên không bình đẳng với nhau. Một bên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền ra các quyết định buộc các chủ thể khác phải thực hiện. Do đó, phương pháp điều chỉnh tương ứng với nhóm quan hệ này sẽ là phương pháp mệnh lệnh là chủ yếu.

+ **Nhóm 2:** Các quan hệ xã hội phát sinh đối với các chủ thể sử dụng đất và các loại đất được phép sử dụng.

Theo quy định tại Điều 9, Luật đất đai 2013, chủ thể sử dụng đất bao gồm nhiều đối tượng khác nhau và hình thức sử dụng đất cũng rất đa dạng. Bởi vậy, việc phân nhóm căn cứ vào từng đối tượng cụ thể:

Thứ nhất, các quan hệ phát sinh đối với tổ chức trong nước khi được Nhà nước cho phép sử dụng đất. Ví dụ: quan hệ về nộp thuế cho nhà nước, các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất....

Thứ hai, các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất của tổ chức cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Ví dụ: hoạt động thuê đất...

Thứ ba, các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ pháp lý của người sử dụng đất.

Thứ tư, các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình khai thác và sử dụng các nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

1.2.2. Phương pháp điều chỉnh.

- **Khái niệm:** Phương pháp điều chỉnh của Luật đất đai là cách thức mà Nhà nước dùng pháp luật tác động vào các quan hệ đất đai nhằm hướng các quan hệ này phát sinh, thay đổi và chấm dứt phù hợp với mong muốn của Nhà nước.

- Phương pháp điều chỉnh của Luật đất đai phụ thuộc vào tính chất và đặc điểm của các quan hệ xã hội do Luật đất đai điều chỉnh. Luật đất đai sử dụng hai phương pháp điều chỉnh, đó là:

a) Phương pháp hành chính - mệnh lệnh.

Phương pháp này dùng để điều chỉnh các quan hệ giữa một bên là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhân danh Nhà nước và một bên là các chủ thể khác có liên quan. Đặc điểm của phương pháp này thể hiện ở chỗ, các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai không có sự bình đẳng về địa vị pháp lý. Vì vậy, các quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có tính bắt buộc thi hành đối với các chủ thể có liên quan. Nếu không thực hiện được coi là hành vi vi phạm pháp luật đất đai và bị cưỡng chế theo luật định.

b) Phương pháp bình đẳng thỏa thuận.

Đây là phương pháp rất đặc trưng của ngành Luật dân sự, Luật đất đai cũng sử dụng phương pháp này. Đặc điểm cơ bản của phương pháp bình đẳng thỏa thuận trong luật đất đai là các chủ thể có quyền tự do giao kết, thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai phù hợp với quy định của pháp luật, góp phần đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất vì lợi ích các chủ thể đồng thời tạo lập xu hướng tập trung, tích tụ đất đai ở quy mô hợp lý nhằm phân công lại lao động, đất đai thúc đẩy sản xuất phát triển.

1.3. Nguồn của luật đất đai.

Nguồn của Luật đất đai là những văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc phê chuẩn, theo những trình tự, thủ tục, dưới những hình thức nhất định có nội dung chứa đựng những quy phạm pháp luật đất đai.

1.4. Quan hệ pháp luật đất đai.

1.4.1. Khái niệm.

Quan hệ pháp luật đất đai là một dạng cụ thể của quan hệ pháp luật. Đó là những quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đất đai được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh.

1.4.2. Các yếu tố cấu thành quan hệ pháp luật đất đai.

1.4.2.1. Chủ thể của quan hệ pháp Luật đất đai.

Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai là các bên tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai có năng lực chủ thể. Có ba loại chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

a. Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Nhà nước tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và là cơ quan thống nhất quản lý đất đai.

b. Người sử dụng đất.

- Khái niệm:

Theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013 thì có thể đưa ra khái niệm người sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất hay cho phép được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”

- Các loại chủ thể:

- Các tổ chức trong nước

- Hộ gia đình

- Cá nhân

- Cộng đồng dân cư

- Cơ sở tôn giáo

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài, bao gồm:

+ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước cho thuê đất.

- Điều kiện để trở thành chủ thể sử dụng đất tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

+ Phải có năng lực pháp luật đất đai: Là khả năng của các chủ thể được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai. Năng lực pháp luật tùy thuộc vào từng loại chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

+ Năng lực hành vi đất đai: Là khả năng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình bằng hành vi của chính mình (hoặc của người thứ 3 - người giám hộ). Năng lực hành vi phụ thuộc vào từng lĩnh vực. Ví dụ: năng lực chuyển quyền sử dụng đất, đứa trẻ 8 tuổi không được ký kết hợp đồng, nhưng vẫn có thể là chủ thể sử dụng đất (có thể thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua người khác).

c. Các chủ thể khác.

- Họ là những người trực tiếp khai thác các thuộc tính có ích từ đất trong một thời hạn nhất định. Nhưng họ không có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định trong hợp đồng được giao kết.

- Các chủ thể này có thể là:

+ Chủ thể tham gia vào quan hệ phát sinh trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai: Ví dụ: Tòa án nhân dân với tư cách là cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai.

+ Các chủ thể tham gia vào quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất. Ví dụ: Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất...

+ Chủ thể thuê, thuê lại quyền sử dụng đất (những người thuê, thuê lại từ người sử dụng đất chứ không thuê từ nhà nước). Do vậy họ không phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước mà thực hiện nghĩa vụ với người có quyền cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

1.4.2. Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai.

Khách thể của quan hệ pháp luật là những lợi ích vật chất, tinh thần mà các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật hướng tới.

Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai là toàn bộ vốn đất đai của quốc gia được xác lập bởi các chế độ pháp lý nhất định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

Căn cứ vào mục đích sử dụng người ta phân loại đất thành các nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng (Điều 10 Luật đất đai năm 2013).

- Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

- + Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Đất sản xuất lâm nghiệp;
- + Đất nuôi trồng thủy sản;
- + Đất làm muối;
- + Đất nông nghiệp khác.

- Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

- + Đất ở (người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài);
- + Đất chuyên dùng;
- + Đất tôn giáo, tín ngưỡng (được sử dụng ổn định, lâu dài);
- + Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa (người sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài);
- + Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- + Đất phi nông nghiệp khác;
- Nhóm đất chưa sử dụng:
- + Đất bằng chưa sử dụng;
- + Đất đồi núi chưa sử dụng;
- + Núi đá không có rừng cây.

1.4.3. Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai.

Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai chính là các quyền và nghĩa vụ pháp lý của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

- **Đối với nhà nước:** với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai, các quyền và nghĩa vụ của Nhà nước rất đặc trưng. Trước hết là các quyền của người đại diện chủ sở hữu, đặc biệt là quyền định đoạt đất đai, quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai... Các nghĩa vụ của Nhà nước gắn với các nội dung quan trọng trong quản lý Nhà nước về đất đai.

- **Đối với người sử dụng đất:** Các quyền và nghĩa vụ pháp lý của họ được chia làm ba phần:

+ **Phần thứ nhất** là những quyền và nghĩa vụ chung nhất của mọi đối tượng sử dụng đất không phân biệt hình thức sử dụng đất do Nhà nước xác lập.

+ **Phần thứ hai** là quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất và gắn liền đó là những nghĩa vụ phù hợp với hình thức sử dụng đất mà họ lựa chọn.

- **Phần thứ ba** là những quyền và nghĩa vụ cụ thể của người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai.

1.4.4. Cơ sở làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai.

Cơ sở phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai thường do các sự kiện pháp lý gây ra, có thể là hành vi pháp lý, sự biến pháp lý.

1.5. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

1.5.1. Khái niệm về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta ra đời khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành dựa trên cơ sở lý luận về tính tất yếu khách quan của việc xã hội hóa đất đai. Tuy nhiên, Hiến pháp năm 1980 chỉ quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà không làm rõ khái niệm và nội dung cụ thể của hình thức sở hữu này. Do vậy, trên thực tế đã xuất hiện hai quan niệm:

Quan niệm thứ nhất: không thừa nhận sự đồng nhất giữa khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai với khái niệm sở hữu nhà nước về đất đai. Những người theo quan điểm này cho rằng khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai có những điểm khác biệt với khái niệm sở hữu nhà nước về đất đai: “*Không nên đồng nhất sở hữu toàn dân và sở hữu nhà nước vì nhà nước đại diện cho toàn dân chứ không phải nhà nước với nhân dân là một. Sự thống nhất giữa nhà nước với nhân dân đến đâu còn tùy thuộc vào chủ chương, chính sách của nhà nước có phù hợp với lợi ích, có đáp ứng được với nguyện vọng của nhân dân hay không. Hơn nữa đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân, bên cạnh quyền làm chủ của nhà nước với tư cách là đại diện cho nhân dân còn có quyền tham gia làm chủ của tập thể những người lao động sử dụng những tài sản ấy*” (Một số vấn đề về sở hữu ở nước ta hiện nay - PGS.TS Nguyễn Văn Thọ - TS. Nguyễn Hữu Đạt). Sở hữu toàn dân về đất đai là một khái niệm được dùng để phản ánh đất đai thuộc sở hữu chung của một cộng đồng xã hội, bao gồm toàn dân. Khái niệm này không định ra được một người cụ thể nào là chủ sở hữu đất đai. Sở hữu toàn dân về đất đai được hiểu là toàn thể nhân dân đều có quyền sở hữu đất đai và quyền này không thuộc về riêng một cá nhân nào trong xã hội. Còn khái niệm sở hữu Nhà nước về đất đai mang tính cụ thể hơn, nó chỉ ra nhà nước là chủ sở hữu đối với đất đai.

Quan niệm thứ hai: Đồng nhất giữa khái niệm sở hữu nhà nước về đất đai với khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai. Những người theo quan điểm này cho rằng hai khái niệm này đồng nhất với nhau bởi lẽ xuất phát từ bản chất của nhà nước ta là nhà nước “của nhân dân, do nhân dân và vì nhân dân”, Nhà nước do nhân dân lao động thiết lập nên, đại diện trung thành cho ý chí và nguyện vọng của toàn dân. Nên lợi ích của Nhà nước cũng chính là lợi ích của toàn thể nhân dân lao động.

Tuy nhiên, không nên đồng nhất khái niệm sở hữu Nhà nước về đất đai với khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai, bởi những lý do sau đây:

Thứ nhất, trong Hiến pháp năm 1980, Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi bổ sung năm 2001), Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003...chưa từng đề cập đến khái niệm sở hữu nhà nước về đất đai mà chỉ đưa ra khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai thông qua việc quy định: đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (Điều 5 Luật đất đai năm 2003).

Thứ hai, khi nói về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là đề cập đến một hệ thống quy chế chung trong quan hệ đất đai mà toàn dân là chủ thể nhưng “toàn dân” không thể tự đứng ra thực hiện những “quyền” sở hữu cụ thể (chiếm hữu - sử dụng - định đoạt) mà phải cử người thay mặt mình; nhân danh mình để làm việc đó, trong trường hợp này, Nhà nước là người đủ tư cách nhất và nhà nước ta được xây dựng và hoạt động theo nguyên tắc của nhân dân, do nhân dân và vì nhân dân.

Tóm lại, từ những phân tích, lập luận trên đây chúng ta có thể đưa ra khái niệm về chế độ sở hữu toàn dân như sau:

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là một khái niệm pháp lý gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ sở hữu đất đai trong đó xác nhận quy định và bảo vệ quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai

1.5.2. Cơ sở của việc xây dựng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

1.5.2.1. Một số luận điểm của chủ nghĩa Mác - Lênin về tính tất yếu khách quan của việc quốc hữu hóa đất đai.

Theo quan điểm của chủ nghĩa Mác - Lênin thì quốc hữu hóa đất đai là một việc làm tất yếu khách quan và phù hợp với tiến trình phát triển của xã hội loài người. Bởi lẽ:

Thứ nhất, xét trên phương tiện kinh tế, việc tích tụ, tập trung đất đai đem lại năng suất lao động và hiệu quả kinh tế cao hơn so với việc sản xuất nông nghiệp trong điều kiện duy trì hình thức sở hữu tư nhân về đất đai. Các Mác cho rằng hình thức sở hữu tư nhân về đất đai sẽ dẫn đến việc chia nhỏ, manh mún đất đai. Điều này không phù hợp với sự phát triển không ngừng của lực lượng sản xuất với phương thức sản xuất “*đại cơ khí*” trong nông nghiệp, cản trở việc áp dụng khoa học kỹ thuật trong nông nghiệp, kìm hãm sự phát triển của nông nghiệp. Để khắc phục nhược điểm này cần phải tập trung, tích tụ đất đai thông qua việc “*quốc hữu hóa*” đất đai.

Thứ hai, đất đai không phải do bất cứ ai tạo ra, có trước con người và là “*tặng vật*” của thiên nhiên ban tặng cho con người, mọi người đều có quyền sử dụng. Không ai có quyền biến đất đai - tài sản chung của con người - thành tài sản riêng của mình.

Thứ ba, khi nghiên cứu phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa trong nông nghiệp, chủ nghĩa Mác - Lênin cho rằng: dưới góc độ kinh tế, hiệu quả kinh tế mà phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa trong nông nghiệp mang lại dựa trên sự khai thác tối đa có xu hướng dẫn đến “*kiệt quệ hóa*” đất đai. Mặt khác xét về phương diện xã hội, sở hữu tư nhân về đất đai vô hình chung trở thành phương tiện để giai cấp tư sản thực hiện việc khai thác bóc lột sức lao động của người lao động để làm giàu cho chính bản thân mình. Muốn giải phóng người lao động thoát khỏi ách áp bức, bóc lột xây dựng một xã hội công bằng, bình đẳng và tiến bộ thì cần phải thủ tiêu chế độ sở hữu tư nhân về đất đai.

1.5.2.2. Cơ sở thực tiễn của xây dựng chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

Sự khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân của Hiến pháp 1980, Hiệp pháp năm 1992 dựa trên những cơ sở thực tiễn chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, về mặt chính trị, vốn đất đai xương máu do công sức, mồ hôi, xương máu của các thế hệ người Việt Nam tạo lập nên, vì vậy nó phải thuộc về toàn thể nhân dân.

Thứ hai, về phương diện lịch sử, ở nước ta hình thức sở hữu Nhà nước về đất đai (đại diện là vua ở các nước phong kiến) đã có từ rất sớm và tồn tại trong suốt chiều dài phát triển lịch sử của dân tộc.

Thứ ba, về mặt thực tế, nước ta còn gần một nửa diện tích đất tự nhiên chưa sử dụng (khoảng 10.027.265 ha), chủ yếu là đất trống, đồi núi trọc. Việc xác lập đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý sẽ giúp nhà nước có điều kiện thuận lợi trong việc xây dựng quy hoạch đất đai theo kế hoạch phát triển chung nhằm quản lý chặt chẽ và từng bước đưa diện tích đất này vào khai thác, sử dụng hợp lý, đi đôi với việc cải tạo, bồi bổ đất đai quý giá của quốc gia.

Thứ tư, việc duy trì hình thức sở hữu toàn dân đối với đất đai trong giai đoạn hiện nay là hợp lý do thực tiễn sau: các quan hệ về quản lý và sử dụng đất đai ở nước ta được xác lập trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý đã mang tính ổn định trong một thời gian khá dài (từ năm 1980 tới nay). Nếu thay đổi hình thức sở hữu đất đai này sẽ dẫn đến những sự xáo trộn trong đất đai, làm tăng tính phức tạp của các quan hệ đất đai, thậm chí dẫn đến sự mất ổn định về chính trị - xã hội của đất nước.

1.5.3. Các yếu tố cấu thành quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai.

1.5.3.1. Chủ thể quyền sở hữu đất đai.

Nhà nước là chủ thể đại diện của quyền sở hữu đất đai. Quyền sở hữu đại diện của Nhà nước mang tính chất duy nhất và tuyệt đối.

- Tính duy nhất biểu hiện: Không cho phép tồn tại bất cứ hình thức sở hữu nào khác ngoài hình thức sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước là người đại diện. Ở Việt Nam, ngoài Nhà nước không có bất kỳ một tổ chức, cá nhân nào khác là người đại diện chủ sở hữu đất đai.

- Tính tuyệt đối biểu hiện: Toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước dù đã được giao hay chưa được giao cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào sử dụng đều thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý

1.5.2. Khách thể của quyền sở hữu đất đai.

Khách thể của quyền sở hữu nhà nước đối với đất đai là toàn bộ vốn đất đai nằm trong lãnh thổ quốc gia, bao gồm đất liền, hải đảo và lãnh hải.

1.5.3. Nội dung của quyền sở hữu đất đai.

1.5.3.1. Quyền chiếm hữu đất đai.

Quyền chiếm hữu đất đai là quyền của Nhà nước nắm giữ toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước.

Nhà nước đại diện chủ sở hữu, thực hiện quản lý thống nhất toàn bộ vốn đất đai nhưng Nhà nước lại không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất mà lại trao quyền chiếm hữu, sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Nhà nước không mất đi quyền chiếm hữu đất đai của mình, bởi vì, Nhà nước thực hiện quyền chiếm hữu đất đai một cách gián tiếp thông qua các hoạt động vừa mang tính kỹ thuật, nghiệp vụ vừa mang tính pháp lý như đo đạc, khảo sát, đánh giá và phân hạng đất để nắm được hiện trạng sử dụng đất đai trên phạm vi cả nước và từng địa phương.

1.5.3.1. Quyền sử dụng đất đai.

Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính hữu ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Với tư cách là người đại diện chủ sở hữu đất đai, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài nhưng Nhà nước không mất đi quyền sử dụng đất đai của mình. Bởi vì, Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất bằng các hình thức chủ yếu sau: Thông qua việc xây dựng, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất để phân định mục đích sử dụng cho từng loại đất cụ thể; thông qua việc xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng

đất buộc người sử dụng đất phải thực hiện trong quá trình sử dụng đất; trong quá trình sử dụng đất người sử dụng đất phải đóng góp một phần lợi ích từ việc sử dụng đất dưới dạng các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước thông qua các hình thức nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, nộp lệ phí địa chính.

1.5.3.3. Quyền định đoạt đất đai.

Quyền định đoạt đất đai là quyền định đoạt số phận pháp lý của đất đai. Đây là quyền rất quan trọng và chỉ có Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai mới được thực hiện quyền định đoạt đất đai.

Đất đai là một loại tài sản đặc biệt khác với tài sản thông thường nên nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai thực hiện quyền định đoạt đất đai không giống với việc định đoạt tài sản của các chủ sở hữu khác. Trong luật dân sự, các chủ sở hữu thường chấm dứt quyền sở hữu của mình đối với vật bằng việc quyết định số phận pháp lý và số phận thực tế thông qua các giao dịch dân sự. Còn Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai chỉ được thực hiện việc quyết định số phận pháp lý của đất thông qua các hình thức pháp lý như quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất... chứ không có quyền quyết định số phận thực tế của đất đai. Dù đất đai đã được giao cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào sử dụng thì thực tế đất đai vẫn thuộc sở hữu của toàn dân và chịu sự quản lý của nhà nước.

1.6. Những yếu tố chi phối chế độ sở hữu đối với đất đai và quyền tài sản đối với đất đai.

- **Thứ nhất**, quan hệ sở hữu đất đai là quan hệ mang tính nền tảng.
- **Thứ hai**, chế độ sở hữu đất đai bị chi phối đặc biệt bởi yếu tố truyền thống lịch sử.
- **Thứ ba**, chế độ sở hữu đất đai được chi phối bởi nguồn gốc của đất đai và nhu cầu thiết yếu của xã hội trong sử dụng đất đai.
- **Thứ tư**, chế độ sở hữu đất đai bị chi phối bởi tính cố định về không gian và những yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của đất đai.
- **Thứ năm**, chế độ sở hữu đất đai phải được xem xét trong mối tương quan với chế độ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

CÂU HỎI ÔN TẬP

Câu 1: So sánh quyền sở hữu đất đai với quyền sở hữu các tài sản thông thường khác?

Câu 2: Hãy phân tích những cơ sở của việc xác lập chế độ sở hữu toàn dân với đất đai?

Chương 2

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của bài học: Sau khi học xong chương 2, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

- Xác định được các hình thức sử dụng đất của các chủ thể;

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng so sánh, phân tích, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Phát triển kỹ năng lập luận, thuyết trình, hùng biện tr-ớc công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập;
- Phát triển kỹ năng phân tích chính sách, pháp luật đất đai.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ Thái độ.

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những ng-ời thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống hoá các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ Kỹ năng mềm.

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

2.1. Khái niệm giao đất, cho thuê đất.

- Giao đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bằng **quyết định hành chính**. Người được nhà nước giao đất là người sử dụng đất. **Đ30a Luật Dân sự**

- Cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua **hợp đồng**. Người thuê đất được coi là người sử dụng đất.

2.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất.

- Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất.
- Căn cứ vào việc chấp hành pháp luật của người sử dụng đất.

2.3. Hình thức sử dụng đất.

a. Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

- Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp.

b. Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

c. Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao.

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

+ Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

+ Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

+ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

2.4. Chuyển mục đích sử dụng đất.

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

- Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp được liệt kê ở trên thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Việc chuyển mục đích không thuộc các trường hợp được liệt kê ở trên thì không cần phải xin phép nhưng phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động trong quá trình sử dụng đất.

2.5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

+ Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

+ Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

+ Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật đất đai;

+ Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật đất đai;

+ Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

+ Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

+ Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

CÂU HỎI CÙNG CÓ

1. Nhận định đúng sai? Giải thích vì sao?

- a. Người sử dụng đất xây dựng nhà ở để bán được lựa chọn hình thức sử dụng đất.
- b. Cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- c. Người sử dụng đất xây dựng nghĩa trang nghĩa địa được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- d. Khi chuyển mục đích sử dụng đất người sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương 3

HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT

VÀ THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của bài học: Sau khi học xong chương này, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

- Xác định được hạn mức giao đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng so sánh, phân tích, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Xây dựng được hệ thống các căn cứ pháp lý, các lập luận, tìm và lựa chọn luận cứ giải quyết các vấn đề pháp lý cụ thể;
- Phát triển kỹ năng về tư vấn, trợ giúp pháp lý, kỹ năng phân tích, đánh giá, bình luận các tình huống đất đai cụ thể;
- Phát triển kỹ năng lập luận, thuyết trình, hùng biện trước công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập;
- Phát triển kỹ năng phân tích chính sách, pháp luật đất đai.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ Thái độ.

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những người thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống hóa các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ Kỹ năng mềm.

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

3.1. Hạn mức giao đất nông nghiệp

- Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

+ Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

+ Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

+ Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

+ Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

-> Đất rừng phòng hộ;

-> Đất rừng sản xuất.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá 05 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá 25 héc ta.

- Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất như đã trình bày ở trên và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều 129 Luật đất đai.

- Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp.

3.2. Hạn mức đất ở.

3.2.1. Đất ở tại nông thôn.

- Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất

thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

- Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

- Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

3.2.2. Đất ở tại đô thị.

- Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

- Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

- Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

3.3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được áp dụng đối với các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:

- + Không quá 30 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

- + Không quá 20 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại.

- Đất trồng cây lâu năm:

- + Không quá 100 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;
- + Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.
- Đất rừng sản xuất là rừng trồng:
 - + Không quá 150 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;
 - + Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì tổng diện tích được nhận chuyển quyền trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đó được xác định theo từng loại đất.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2007 thì phần diện tích đất vượt hạn mức được tiếp tục sử dụng như đối với trường hợp đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

7. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất và chỉ phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước đối với phần diện tích vượt hạn mức nhận chuyển quyền.

3.4. Thời hạn sử dụng đất.

3.4.1. Đất sử dụng ổn định lâu dài.

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

- Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
- Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng
- Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
- Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất cơ sở tôn giáo;
- Đất tín ngưỡng;
- Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật đất đai.

3.4.2. Đất sử dụng có thời hạn.

- Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

- Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

- Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

- Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

- Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4.3. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

+ Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

+ Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật đất đai nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

+ Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư.

- Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

3.5. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

CÂU HỎI CÙNG CÓ

Câu 1: Trình bày hạn mức gia đất nông nghiệp?

Câu 2: Nêu ý nghĩa của việc quy định hạn mức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất?

Chương 4

THU HỒI ĐẤT VÀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của môn học: Sau khi học xong Chương này, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

- Nhận biết được các trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng so sánh, phân tích, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Xây dựng đ- ợc hệ thống các căn cứ pháp lí, các lập luận, tìm và lựa chọn luận cứ giải quyết các vấn đề pháp lí cụ thể;
- Lựa chọn, vận dụng một cách phù hợp các điều luật, cơ chế thích hợp để giải quyết các vụ việc đất đai;
- Phát triển kỹ năng về t- vấn, trợ giúp pháp lí, kỹ năng phân tích, đánh giá, bình luận các tình huống đất đai cụ thể;
- Phát triển kỹ năng lập luận, thuyết trình, hùng biện tr- ớc công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập;
- Phát triển kỹ năng phân tích chính sách, pháp luật đất đai.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ Thái độ.

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những ng- ời thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống hoá các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ Kỹ năng mềm.

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

4.1. Thu hồi đất.

4.1.1. Khái niệm thu hồi đất.

Thu hồi đất được hiểu “*Là văn bản hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm chấm dứt một quan hệ pháp luật đất đai để phục vụ lợi ích của Nhà nước, của xã hội, phục vụ cho phát triển kinh tế, xử lý hành chính hành vi vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất hoặc do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, do người sử dụng đất tự nguyện hay việc sử dụng đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người*”.

4.1.2. Các trường hợp nhà nước thu hồi đất.

4.1.2.1. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh.

Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp quy định tại Điều 161 Luật Đất đai năm 2013.

4.1.2.2. Thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội, vì lợi ích quốc gia, xã hội.

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp quy định tại Điều 162 Luật Đất đai năm 2013.

4.1.2.3. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai trong các trường hợp quy định tại Điều 164 Luật đất đai năm 2013.

4.1.2.4. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người trong các trường hợp quy định tại Điều 165 Luật đất đai năm 2013.

4.1.3. Căn cứ thu hồi đất.

- Việc thu hồi đất vì lợi ích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích Nhà nước, lợi ích công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

- + Dựa vào các dự án thuộc trường hợp thu hồi đất.
- + Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- + Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.
- Việc thu hồi đất do người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai phải căn cứ vào các văn bản, quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật đất đai.
- Việc thu hồi đất do chấm dứt quyền sử dụng đất theo pháp luật, do tự nguyện hoặc do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người sử dụng đất phải dựa trên một trong những căn cứ sau, tùy theo từng trường hợp.
 - + Văn bản kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp tổ chức giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác...không còn mục đích sử dụng đất.
 - + Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế.
 - + Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất.
 - + Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa đến tính mạng của con người.

4.1.4. Thẩm quyền thu hồi đất.

Theo Điều 66 Luật đất đai năm 2013 thì thẩm quyền thu hồi đất được xác định như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cả đối tượng thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

4.1.5. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai; Hội đồng bồi thường và hỗ trợ tái định cư.

Trình tự thu hồi đất được quy định từ Điều 67 đến điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

4.1.6. Trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận với người sử dụng đất.

Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật đất đai 2014 mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4.2. Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

4.2.1. Bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất.

- **Khái niệm:** Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

4.2.1.1. Nguyên tắc bồi thường về đất.

Việc bồi thường về đất phải tuân thủ theo ba nguyên tắc sau:

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường.

- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

- Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

4.2.1.2. Điều kiện để được bồi thường về đất.

- Điều kiện cần.

Người sử dụng đất có một trong ba điều kiện sau:

- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ở.

- Có giấy tờ liên quan tới đất được quy định tại Điều 100 Luật đất đai và Điều 18/ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điều kiện đủ: Không thuộc các trường hợp không được bồi thường về đất.

4.2.1.3. Các trường hợp bồi thường về đất cụ thể.

- Bồi thường đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (Điều 77 Luật Đất đai năm 2013).
- Bồi thường đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo (Điều 78 Luật đất đai năm 2013).
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (Điều 79 Luật đất đai năm 2013, Điều 6 Nghị định số 47/2013/NĐ-CP).
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân (Điều 80 Luật Đất đai năm 2013, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 81 Luật đất đai năm 2013).
- Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 11 Nghị Định số 47/2014/NĐ-CP).

4.2.2.1. Bồi thường chi phí đầu tư còn lại vào đất.

- Khái niệm chi phí đầu tư còn lại vào đất.

“Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được”.
- Các khoản chi phí đầu tư còn lại vào đất có thể bao gồm:
 - + Chi phí san lấp mặt bằng;
 - + Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp.
 - + Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
 - + Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.
- Điều kiện xác định chi phí đầu tư còn lại vào đất.
 - + Có hồ sơ chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất. Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.
 - + Chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Chi phí đầu tư còn lại vào đất được xác định theo Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

4.2.3. Bồi thường về tài sản.

4.2.3.1. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.

- Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

- Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

4.2.3.2. Các trường hợp bồi thường về tài sản cụ thể.

- Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất (Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

- Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ (Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

- Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

- Bồi thường về di chuyển mồ mả (Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

- Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Điều 90 Luật Đất đai 2013).

- Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 90 Luật Đất đai 2013).

4.2.3.3. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất.

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường.

- Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

4.3. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

4.3.1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc hỗ trợ về đất phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật đất đai còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ.

- Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

4.3.2. Các trường hợp hỗ trợ cụ thể.

- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (Điều 20 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)..

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở (Điều 21 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở (Điều 22 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

- Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước (Điều 23 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

- Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn (Điều 23 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

- Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Ngoài việc hỗ trợ được liệt kê ở trên, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác

4.4. Tái định cư.

4.4.1. Về lập và thực hiện dự án tái định cư .

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 26, 27, 28 và 29 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

4.4.2. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai 2013, Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

4.4.3. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

4.4.4. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

CÂU HỎI ÔN TẬP

Câu 1: So sánh thu hồi đất với trưng dụng đất?

Câu 2: Nhận định đúng sai? Giải thích vì sao?

a. Người thuê đất được miễn tiền thuê đất thì không được nhà nước bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

b. Người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai thì sẽ được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

c. Tất cả các trường hợp thu hồi đất phục vụ cho phát triển kinh tế Nhà nước đều đứng ra thu hồi đất giao cho nhà đầu tư.

Câu 3: Bài tập.

Bài 1: Ông A đang sử dụng một thửa đất ở có vườn ao với tổng diện tích là 1000 m². Diện tích đất này được tạo lập từ năm 1989. Hiện nay diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biết rằng hạn mức giao đất ở tại địa phương ông A là 200 m², hạn mức công nhận đất ở là 250 m². Hiện chính quyền đang có chủ trương thu hồi diện tích đất nói trên để xây dựng một khu công nghiệp.

Hỏi?

- Cơ quan nào là cơ quan có thẩm quyền ra quyết định thu hồi?
- Trình tự, thủ tục thu hồi đất?
- Ông A có được bồi thường hay không? Được bồi thường bao nhiêu diện tích theo giá đất ở?
- Nếu không đồng ý với quyết định thu hồi và bồi thường thì ông A có thể làm gì để bảo vệ quyền lợi của mình.

Bài 2: Tháng 01 /2005 ông A được nhà nước cho thuê 500 m² đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với thời hạn thuê là 50 năm để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh đồ gỗ. Giá sử giá cho thuê đất trả tiền thuê đất tại thời điểm thu hồi là 2 triệu/m². Sau khi được nhà nước cho thuê đất ông A đã thuê san lấp mặt bằng hết 50 triệu đồng. Sau đó ông A tiến hành xây dựng hệ thống nhà để phục vụ cho sản xuất hết 200 triệu (biết rằng thời hạn khấu hao đối với công trình xây dựng có quy chuẩn tương đương là 50 năm). Tháng 1/2014 Nhà nước tiến hành thu hồi diện tích đất nói trên của ông A.

Hỏi ?

Hãy tính toán các khoản bồi thường, hỗ trợ mà ông A sẽ nhận được?

Bài 3: Năm 1999, bà S được Ban Giám hiệu Trường THCS PTB phân cho căn hộ cấp 4 có diện tích 40 m² thuộc khu tập thể của Nhà trường. Năm 2001, do diện tích nhà chật hẹp, không đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nên bà S đã tự ý coi nói trên phần diện tích đất phía sau căn hộ thêm một căn phòng 20m². Tháng 10 năm 2011, thực hiện chủ trương của Nhà nước về việc mở rộng lộ giới, nên UBND huyện đã có Quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của khu tập thể nói trên (trong đó có căn hộ của bà S) nhưng không giải quyết bồi thường phần nhà coi nói của bà S. Bà S không đồng ý với quyết định này và đã khiếu nại đến Chủ tịch UBND.

Hỏi: Phần diện tích 20 m² bà S coi nói có được bồi thường hay không? Nêu rõ cơ sở pháp lý?

Chương 5

ĐĂNG KÝ - CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của môn học: Sau khi học xong môn học này, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

- Xác định được các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trình tự, thủ tục trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng phân tích, so sánh, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Lựa chọn, vận dụng một cách phù hợp các điều luật, cơ chế thích hợp để giải quyết các vụ việc đất đai;
- Phát triển kỹ năng về tư vấn, trợ giúp pháp lý, kỹ năng phân tích, đánh giá, bình luận các tình huống pháp luật trong lĩnh vực đất đai.
- Phát triển kỹ năng lập luận, nghiên cứu độc lập, thuyết trình, hùng biện trước công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ Thái độ.

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những người thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống hoá các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ Kỹ năng mềm.

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

5.1. Đăng ký đất đai.

Đăng ký đất đai là nghĩa vụ bắt buộc của người sử dụng đất. Đăng ký đất đai bao gồm hai trường hợp.

- Đăng ký lần đầu: Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 95 Luật đất đai 2013.

- Đăng ký biến động: Được thực hiện trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

5.2. Khái niệm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

5.3. Ý nghĩa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các ý nghĩa sau đây:

Thứ nhất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một bảo đảm quan trọng của nhà nước cho người sử dụng đất.

Thứ hai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một quyền chung của người sử dụng đất.

Thứ ba, loại giấy tờ này là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền và lợi ích của mình theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều kiện để người sử dụng đất bồi thường thiệt hại về đất và tài sản khi nhà nước thu hồi đất.

Thứ năm, là cơ sở pháp lý phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ sáu, là một trong những cơ sở để nhà nước thực hiện công tác quản lý đất đai.

5.4. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 98 Luật đất đai 2013.

5.5. Các nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 99 Luật đất đai 2013.

5.6. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

a. Các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải trả tiền sử dụng đất.

❖ Trường hợp có giấy tờ về đất.

- **Trường hợp 1:** Người sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- **Trường hợp 2:** Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ hợp lệ mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp.

❖ **Trường hợp không có giấy tờ về đất.**

- **Trường hợp 1:** Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

- **Trường hợp 2:** Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng gắn với đất trước ngày 15/10/1993.

+ Trường hợp có nhà ở, diện tích trong hạn mức công nhận đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất. Phần vượt quá hạn mức công nhận đất ở phải nộp 50% tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể.

+ Trường hợp có công trình xây dựng mà không phải là nhà ở thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và không phải nộp tiền.

- **Trường hợp 3:** Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 mà người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

- **Trường hợp 4:** Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở do được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và đã nộp tiền sử dụng đất theo đúng mức thu do pháp luật đất đai năm 1993 quy định.

b. Các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

- **Trường hợp 1:** Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- **Trường hợp 2:** Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/7/2014 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- **Trường hợp 3:** Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở do được giao không đúng thẩm quyền và đã nộp tiền sử dụng đất nhưng thấp hơn mức thu do pháp luật đất đai năm 1993 quy định thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ phần trăm diện tích đã hoàn thành, phần diện tích còn lại phải nộp tiền theo chính sách và giá đất tại thời điểm nhà nước công nhận.

- **Trường hợp 4:** Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì phần diện tích trong hạn mức đất ở được giao phải nộp 40% theo giá đất ở căn cứ theo bảng giá đất, phần diện tích ngoài hạn mức phải nộp 100% tính theo giá đất cụ thể. Nếu sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì

thu 50% tính theo bảng giá đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở, đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thì thu 100% tính theo giá đất cụ thể.

- **Trường hợp 5:** Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, mức thu đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở là 50% tính theo bảng giá đất, diện tích ngoài hạn mức thu 100% tính theo giá đất cụ thể. Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng nhưng không phải là nhà ở thì thu 50% tính theo giá đất cụ thể.

Nếu sử dụng đất có nhà ở tại thời điểm sử dụng đã có vi phạm, thì phần diện tích trong hạn mức giao đất ở thu 100% tính theo bảng giá đất, phần ngoài hạn mức thu 100% tính theo giá đất cụ thể. Nếu đất đó có công trình xây dựng nhưng không phải là nhà ở nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải nộp 100% tính theo giá đất cụ thể.

- **Trường hợp 6:** Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc do lấn chiếm, đất được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến ngày 01/7/2014, nay phù hợp với quy hoạch, nếu được cấp giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu là 100% tính theo giá đất cụ thể.

5.7. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất.

Xem:

Điều 102 Luật Đất đai 2013.

Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

5.8. Một số trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể.

Xem Điều 25, 26, 27, 28, 29, 30 và Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

5.9. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản gắn liền với đất.

Xem Điều 104 Luật Đất đai năm 2013.

5.10. Các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xem Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

5.11. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xem Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

5.12. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xem từ Điều 70 đến Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

CÂU HỎI ÔN TẬP

Câu 1: Phân tích ý nghĩa của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Câu 2: Trình bày các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Câu 3: Trình bày các thủ tục hành chính trong các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể?

Chương 6

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của môn học: Sau khi học xong môn học này, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

- Nhận thức được khái niệm, đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai, quan hệ pháp Luật Đất đai, nguồn của Luật đất đai.
- Nhận biết được chế độ sở hữu toàn dân về đất đai;
- Nhận biết được hệ thống cơ quan quản lý đất đai, giá đất, hệ thống cơ quan dư liệu đất đai.
- Xác định được các hình thức sử dụng đất;
- Nhận biết được các trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Xác định được các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trình tự, thủ tục trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Xác định được địa vị pháp lý của người sử dụng đất;

Nhận biết được khái niệm, đặc điểm của tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, thẩm quyền, trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo về đất đai.

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng phân tích, so sánh, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Lựa chọn, vận dụng một cách phù hợp các điều luật, cơ chế thích hợp để giải quyết các vụ việc đất đai;
- Phát triển kỹ năng về tư vấn, trợ giúp pháp lý, kỹ năng phân tích, đánh giá, bình luận các tình huống pháp luật trong lĩnh vực đất đai.
- Phát triển kỹ năng lập luận, nghiên cứu độc lập, thuyết trình, hùng biện trước công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ **Thái độ.**

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những người thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống hoá các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ **Kỹ năng mềm.**

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.

- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

6.1. Các quyền chung của người sử dụng đất.

Quyền chung của người sử dụng đất là những quyền mà tất cả các chủ thể khác đều có không phân biệt họ là ai. Các quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

6.2. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là những bổn phận, trách nhiệm mà mọi chủ thể sử dụng đất đều phải thực hiện theo, không phân biệt họ là chủ thể nào. Những nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

6.3. Quyền thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

6.3.1. Điều kiện chung để thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất.

Điều kiện chung để thực hiện các quyền của người sử dụng đất bao gồm:

- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất và để thừa kế quyền sử dụng đất.

- Đất không có tranh chấp;
- Đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất;

6.3.2. Hình thức của giao dịch quyền sử dụng đất.

Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phương thức biểu hiện, cách thức ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng. Theo quy định của pháp luật hiện hành, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực. Trong trường hợp một trong các bên tham gia hợp đồng là tổ chức kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng, việc công chứng hợp đồng được thực hiện theo yêu cầu của các bên. Đây là một điểm mới trong Luật đất đai năm 2013.

6.4. Các giao dịch cụ thể.

6.4.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6.4.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- **Khái niệm:** “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền”.

- **Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một dạng đặc biệt của hợp đồng mua bán tài sản. Do vậy, nó cũng mang những đặc trưng của hợp đồng mua bán tài sản, bao gồm:

+ **Một là**, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng luôn có đền bù. Tính chất đền bù thể hiện ở chỗ, bên nhận chuyển nhượng phải trả tiền cho bên chuyển nhượng.

+ **Hai là**, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ. Điều này có nghĩa là cả hai bên đều có nghĩa vụ đối với nhau. Quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại.

Thứ hai, ngoài những đặc điểm chung của hợp đồng mua bán tài sản thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có các đặc điểm riêng sau đây:

+ **Một là**, nếu như đối với hợp đồng mua bán tài sản thì đối tượng của quan hệ mua bán là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên bán. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng của quan hệ chuyển nhượng chỉ là quyền sử dụng diện tích đất nhất định. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Bên chuyển nhượng không có quyền “bán đất” mà chỉ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng một tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình.

+ **Hai là**, nếu như hợp đồng mua bán tài sản có thể được xác lập bằng lời nói, bằng hành vi, bằng văn bản thường, văn bản được công chứng hoặc chứng thực, bằng hành vi, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp một trong các bên tham gia hợp đồng là tổ chức kinh doanh bất động sản thì được công chứng theo yêu cầu của các bên.

+ **Ba là**, các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng phải thực hiện các thủ tục liên quan và thực hiện nghĩa vụ tài chính do pháp luật đất đai quy định.

6.4.1.2. Nội dung hợp đồng, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xem Chương XXIX của Bộ Luật Dân sự năm 2005.

6.4.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

6.4.2.1. Khái niệm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận quyền sử dụng đất.

6.4.2.2. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng giống như các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

6.4.2.3. Nội dung của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Xem Chương XXXI Bộ luật Dân sự năm 2005.

6.4.3. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

6.4.2.1. Khái niệm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau.

6.4.2.1. Đặc điểm của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

- Loại đất được phép chuyển đổi chỉ là đất nông nghiệp và không phải là đất thuê.
- Chủ thể được phép chuyển đổi chỉ có thể là hộ gia đình, cá nhân.
- Phạm vi không gian phải trong cùng một địa bàn xã phường, thị trấn.
- Mục đích của việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là nhằm thuận tiện cho canh tác nông nghiệp.

6.4.3.3. Nội dung của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xem Chương XXVII Bộ Luật dân sự năm 2005.

6.4.4. Thế chấp quyền sử dụng đất.

6.3.4.1. Khái niệm thế chấp quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

6.4.4.2. Phạm vi thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên, xử lý quyền sử dụng đất thế chấp.

Xem:

Chương XI Luật Đất đai 2013.

Mục 5 phần III, Chương XXX của Bộ Luật dân sự năm 2005.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP.

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP.

6.4.5. Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

6.4.5.1. Khái niệm.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê.

Thuê lại quyền sử dụng đất chỉ khác thuê quyền sử dụng đất ở hình thức sử dụng đất cho thuê và cho thuê lại. Nếu như thuê đất thì đất cho thuê là đất được nhà nước giao thì đất cho thuê lại là đất sử dụng dưới hình thức được nhà nước cho thuê.

6.4.5.2. Nội dung của hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xem Chương XXIX Bộ luật Dân sự năm 2005.

6.4.6. Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6.4.6.1. Khái niệm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất (sau đây gọi là bên góp vốn) góp phần vốn của mình bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác.

6.4.6.2. Nội dung của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xem Chương XXXII Bộ luật Dân sự 2005.

6.4.7. Quyền để thừa kế bằng quyền sử dụng đất.

6.4.7.1. Khái niệm thừa kế quyền sử dụng đất.

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

6.4.7.2. Nội dung của thừa kế quyền sử dụng đất.

Xem Phần thứ VI của Bộ luật Dân sự 2005.

6.4. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.

Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

6.5. Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Xem Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993

- Nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Xem Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010

- Nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất.

Xem Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 (đã được sửa đổi, bổ sung 2012)

Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008

- Nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ.

Xem:

Nghị định số 45/2011/NĐ-CP nghị định của Chính phủ về lệ phí trước bạ.

CÂU HỎI ÔN TẬP

Câu 1: So sánh chuyển đổi quyền sử dụng đất với chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

Câu 2: Phân tích các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

Câu 3: So sánh tặng cho quyền sử dụng đất với chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

CHƯƠNG 7
THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI
QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO
VỀ ĐẤT ĐAI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Mục tiêu/Kết quả học tập của bài học: Sau khi học xong Chương này, sinh viên sẽ có khả năng:

1.1. Về kiến thức:

Nhận biết được khái niệm, đặc điểm của tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, thẩm quyền, trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo về đất đai.

1.2. Về kỹ năng nghề nghiệp:

- Kỹ năng phân tích, so sánh, bình luận, đánh giá các vấn đề của pháp luật đất đai;
- Lựa chọn, vận dụng một cách phù hợp các điều luật, cơ chế thích hợp để giải quyết các vụ việc đất đai;
- Phát triển kỹ năng về tư vấn, trợ giúp pháp lý, kỹ năng phân tích, đánh giá, bình luận các tình huống pháp luật trong lĩnh vực đất đai.
- Phát triển kỹ năng lập luận, nghiên cứu độc lập, thuyết trình, hùng biện trước công chúng; kỹ năng nghiên cứu độc lập.

1.3. Về thái độ và kỹ năng mềm:

❖ **Thái độ.**

- Nâng cao kiến thức, trình độ pháp luật đất đai cho đội ngũ cán bộ, đội ngũ những người thực hành nghề nghiệp trong quá trình hội nhập;
- Hình thành tính chủ động, tự tin, bản lĩnh cho sinh viên.
- Hình thành và phát triển năng lực thu thập thông tin, kỹ năng tổng hợp, hệ thống

hoá các vấn đề trong mối quan hệ tổng thể;

❖ **Kỹ năng mềm.**

- Rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm, lập kế hoạch, kỹ năng hùng biện.
- Rèn luyện kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức.

NỘI DUNG BÀI HỌC

7.1. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai.

7.1.1. Khái niệm.

Trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai, hoạt động thanh tra, kiểm tra đóng vai trò hết sức quan trọng, là biện pháp cơ bản để thực hiện chế độ sở hữu toàn dân và quyền quản lý thống nhất của Nhà nước đối với đất đai.

Thực chất, thanh tra đất đai là xem xét một cách khách quan việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai, đảm bảo cho các quy định đó được thực hiện và thực hiện đúng.

Kiểm tra đất đai là xem xét lại những kết quả đã thực hiện theo đúng pháp luật.

7.1.2. Mục đích thanh tra.

Việc thanh tra, kiểm tra đất đai nhằm những mục đích sau:

- Phát hiện và kiến nghị với cơ quan quản lý đất đai sửa chữa những thiếu sót trong quá trình quản lý nhằm hoàn thiện cơ chế quản lý, hoàn chỉnh các chế độ, thể lệ về quản lý và sử dụng đất đai;
- Qua thanh tra nhằm tham gia vào hoạt động kiểm tra việc thực hiện chức năng của các cơ quan quản lý nhà nước đối với đất đai. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- Phát hiện, ngăn ngừa và xử lý kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, qua đó, đảm bảo thực hiện đúng đắn các chính sách pháp luật đất đai, tăng cường trách nhiệm đối với cơ quan quản lý và người sử dụng đất...

7.1.3. Chức năng, nhiệm vụ của thanh tra đất đai.

Chức năng thanh tra đất đai là xem xét sự vận hành của bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai, bảo đảm sự tuân thủ triệt để các quy phạm pháp luật đất đai.

7.1.4. Chức năng, nhiệm vụ của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai.

Xem Khoản 3 Điều 201 Luật Đất đai năm 2013.

7.2. Xử lý vi phạm pháp luật đất đai.

7.2.1. Khái niệm.

Hành vi vi phạm pháp Luật đất đai là những hành vi được thực hiện một cách vô ý hay cố ý làm trái với các quy phạm pháp luật đất đai.

7.2.2. Các hình thức xử lý.

Tùy thuộc vào chủ thể, mức độ vi phạm và hậu quả xảy ra, pháp luật quy định những hình thức xử lý nhất định.

7.2.2.1. Xử lý kỷ luật.

a) Đối tượng áp dụng.

Bao gồm những người có chức trách quản lý đất đai nhưng vi phạm pháp luật khi thực hiện nghĩa vụ, quyền hạn của mình.

b) Hình thức kỷ luật, biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất.

Thực hiện như trường hợp xử lý cán bộ, công chức vi phạm pháp luật (Điều 98 Nghị định số 43). Các hình thức kỷ Luật bao gồm:

- + Khiển trách;
- + Cảnh cáo;
- + Hạ bậc lương;
- + Hạ ngạch;
- + Cách chức;
- + Buộc thôi việc.

- Các biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất bao gồm:

- + Bồi thường cho nhà nước, cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra;
- + Buộc hoàn trả cho cơ quan, tổ chức khoản tiền mà cơ quan tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

c) Những hành vi vi phạm và hình thức xử lý cụ thể.

Điều 98 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

7.2.2.3. Xử phạt hành chính.

a) Đối tượng áp dụng và phạm vi áp dụng.

Tất cả các tổ chức và cá nhân vi phạm hành chính về đất đai.

b) Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả.

- Hình thức xử phạt chính bao gồm: Phạt cảnh cáo và phạt tiền.

Xem:

+ Nghị định Số 102/2014/NĐ-CP.

+ Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012.

- Hình thức xử phạt bổ sung:

+ Tước quyền sử dụng giấy phép từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng, kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

+ Tịch thu tang vật vi phạm hành chính, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi chung là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính).

- Biện pháp khắc phục hậu quả.

+ Buộc khôi phục tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm;

+ Buộc thực hiện các biện pháp khắc phục ô nhiễm môi trường do hành vi vi phạm hành chính gây ra;

+ Buộc bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm hành chính gây ra.

d) Thẩm quyền xử phạt.

Thuộc UBND các cấp và thanh tra chuyên ngành về đất đai.

f) Thời hiệu xử phạt.

- Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hai năm.
- Đối với vi phạm hành chính đã kết thúc thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm.
- Đối với vi phạm hành chính đang được thực hiện thì thời hiệu được tính từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm;
- Trường hợp xử phạt vi phạm hành chính đối với cá nhân do cơ quan tiến hành tố tụng chuyển đến thì thời hiệu được áp dụng theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này. Thời gian cơ quan tiến hành tố tụng thụ lý, xem xét được tính vào thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.
- Trong thời hạn được quy định tại điểm a và điểm b khoản này mà cá nhân, tổ chức cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.
- Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

7.2.2.4. Xử lý hình sự.

a) Đối tượng áp dụng.

Các cá nhân vi phạm pháp Luật đất đai có đủ các yếu tố cấu thành tội phạm.

b) Các tội danh cụ thể.

- Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai;
- Tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai.

Xem Điều 173, 174 BLHS 1999.

7.3. Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai.

7.3.1. Khái niệm.

Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

7.3.2. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai.

7.3.2.1. Nguyên nhân khách quan.

- Chiến tranh kéo dài, các chính quyền (Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ lâm thời cách mạng miền Nam Việt Nam, Việt Nam cộng hòa, Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam) thực hiện nhiều cải cách, chính sách khác nhau gây xáo trộn lớn về ruộng đất, về ranh giới, mục đích sử dụng...

- Do sức ép dân số, giá đất tăng....

7.3.2.2. Nguyên nhân chủ quan.

- Về cơ chế quản lý: Công tác quản lý còn có nhiều yếu kém trong thời gian qua;

- Chính sách pháp luật đất đai còn chưa hoàn thiện, thiếu đồng bộ, đang còn nhiều biến động;
- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật còn chưa được coi trọng;
- Việc xem xét, giải quyết tranh chấp vẫn còn yếu kém...

7.3.3. Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai.

7.3.3.1. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai.

- Đảm bảo đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thực hiện vai trò là người đại diện chủ sở hữu.
- Việc giải quyết các khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp.
- Bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất, khuyến khích thương lượng, hòa giải trong nội bộ quần chúng nhân dân.

7.3.3.2. Hòa giải tranh chấp đất đai.

Xem Điều 202 Luật đất đai 2013, Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

7.3.3.3. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

Xem Điều 202 Luật đất đai 2013, Điều 89, 90 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

7.3.4. Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Xem Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10.8.2004.

7.4. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.

7.4.1. Khái niệm.

Khiếu nại về đất đai là việc các cơ quan, tổ chức, công dân đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét lại các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quá trình quản lý đất đai khi có căn cứ cho rằng các quyết định, hành vi đó đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tố cáo về đất đai là sự phát hiện với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về những hành vi vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất của cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, cá nhân hoặc của những người khác gây thiệt hại hoặc đe dọa gây thiệt hại lợi ích của nhà nước, lợi ích tập thể, lợi ích của người sử dụng đất.

7.4.2. Giải quyết khiếu, khiếu kiện về đất đai.

Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

7.4.3. Giải quyết tố cáo về đất đai.

Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

CÂU HỎI ÔN TẬP

Câu 1: Phân tích các nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai?

Câu 2: Trình bày thẩm quyền giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai?

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT.

1. Hiến pháp năm 2013.
2. Bộ luật Dân sự năm 2005.
3. Luật Đất đai năm 2013.
4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;
5. Luật Đầu tư năm 2005;

6. Luật Thuế thu nhập cá nhân 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2012)
7. Luật Thương mại 2005;
8. Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2010);
9. Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010;
10. Luật xử phạt vi phạm hành chính năm 2012.
11. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/5/2014 hướng dẫn chi tiết thi hành luật đất đai.
13. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
14. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
15. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
16. Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

B. GIÁO TRÌNH, SÁCH CHUYÊN KHẢO.

17. Đại học Luật Hà Nội (2010), Giáo trình Luật đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
18. Đỗ Văn Đại (2010), Luật hợp đồng Việt Nam- Bản án và bình luận bản án, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
19. Hoàng Thế Liên (2010) Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005 tập 1,2,3, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
20. Phạm Văn Võ (2011), Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền sở hữu đối với đất đai, Nxb Lao động, TP. HCM.