

**ĐẠI HỌC HUẾ**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**  
**NGUYỄN TIẾN NHẬT, NGUYỄN HỮU NGŨ**  
**(Đồng chủ biên)**

**GIÁO TRÌNH**  
**PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

**NHÀ XUẤT BẢN ĐẠI HỌC HUẾ**  
**Huế, 2021**

## MỤC LỤC

**MỤC LỤC**.....

**LỜI NÓI ĐẦU** .....

**BẢNG VIẾT TẮT**.....

**Chương 1. TỔNG QUAN VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**.....

1.1. Các vấn đề chung về đất đai.....

1.2. Khái niệm pháp luật đất đai, đối tượng và phương pháp điều chỉnh .....

1.3. Các nguyên tắc cơ bản của ngành luật đất đai.....

**Chương 2. QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**.....

2.1. Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai .....

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

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

**Chương 3. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI**.....

3.1. Các quy định về quản lý địa giới hành chính .....

3.2. Các quy định về quản lý hồ sơ địa chính .....

3.3. Các quy định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất .....

3.4. Các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....

3.4. Các quy định về thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư .....

3.5. Các quy định về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) .....

3.6. Các quy định về tài chính đất đai và giá đất.....

**Chương 4. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT .....**

4.1. Thời hạn sử dụng đất.....

4.2. Đất nông nghiệp.....

4.3. Đất phi nông nghiệp.....

4.4. Đất chưa sử dụng .....

**Chương 5. GIÁM SÁT, THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI .....**

5.1. Giám sát, theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất.....

5.2. Hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai.....

5.3. Vi phạm pháp luật đất đai và xử lý vi phạm đất đai .....

5.4. Giải quyết tranh chấp đất đai.....

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

**TÀI LIỆU THAM KHẢO .....**

## LỜI NÓI ĐẦU

Giáo trình ***Pháp luật đất đai*** là tài liệu phục vụ việc giảng dạy và học tập học phần Pháp luật đất đai cho các chuyên ngành và ngành Quản lý đất đai, Kỹ thuật Trắc địa & Bản đồ, Bất động sản, Địa chính và Quản lý đô thị cũng như các ngành liên quan. Giáo trình này còn làm tư liệu nghiên cứu cho các học viên cao học và nghiên cứu sinh. Đồng thời, vừa là sách chỉ dẫn và gợi ý tham khảo cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai cũng như quản lý thị trường bất động sản cho cán bộ ngành Tài nguyên & Môi trường từ cấp tỉnh đến cấp xã. Khi biên soạn, các tác giả đã dựa vào khung chương trình mới nhất của Bộ Giáo dục & Đào tạo và của Đại học Huế.

Về nội dung, Giáo trình gồm có 5 chương:

Chương 1: Tổng quan về ngành luật đất đai

Chương 2: Quan hệ pháp luật đất đai

Chương 3. Nội dung cơ bản của pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai

Chương 4. Chế độ sử dụng các loại đất

Chương 5. Giám sát, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Để biên soạn cuốn Giáo trình này, nhóm tác giả đã phân công: ThS. GV. Nguyễn Tiến Nhật chịu trách nhiệm viết Chương 2, Chương 3, Chương 5; PGS.TS.GVCC. Nguyễn Hữu Ngữ chịu trách nhiệm viết Chương 1 và Chương 4. Nội dung trong từng chương của Giáo trình có kết hợp các câu hỏi ôn tập để bạn đọc thuận lợi trong việc nắm bắt cả phần lý thuyết và thực tiễn. Các

nội dung theo quy định của pháp luật được cập nhật mới nhất tại thời điểm xuất bản.

Để hoàn thành cuốn Giáo trình này, nhóm tác giả xin chân thành cảm ơn các đồng nghiệp ở các trường Đại học Luật trên cả nước đã giúp đỡ và cung cấp nhiều tài liệu tham khảo quý giá. Cảm ơn đồng nghiệp trong Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế đã nhiệt tình góp ý kiến để chỉnh sửa và bổ sung. Chân thành cảm ơn các phản biện và Hội đồng thẩm định đã phản biện, góp ý đầy tinh thần trách nhiệm để cuốn giáo trình được hoàn thiện.

Trong quá trình biên soạn, chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót, nhóm tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các nhà quản lý cũng như bạn đọc để cuốn Giáo trình này được hoàn thiện hơn trong lần tái bản sau.

**Các tác giả**

## **BẢNG VIẾT TẮT**

- BTNMT : Bộ Tài nguyên và Môi trường
- NĐ-CP : Nghị định – Chính phủ
- GCN : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- QSĐĐ : Quyền sử dụng đất
- UBND : Ủy ban nhân dân

## Chương 1

# TỔNG QUAN VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

### 1.1. CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI

#### 1.1.1. Vai trò của đất đai

Dưới góc độ kinh tế - xã hội thì đối với mỗi quốc gia, đất đai là một tài nguyên thiên nhiên quý giá, là điều kiện để tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên thế giới. Các Mác viết: *“Đất đai là tài sản mãi mãi với loài người, là điều kiện để sinh tồn, là điều kiện không thể thiếu được để sản xuất, là tư liệu sản xuất cơ bản trong nông, lâm nghiệp”*. Bởi vậy, nếu không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, con người không thể tiến hành sản xuất ra của cải vật chất để duy trì cuộc sống và duy trì nòi giống đến ngày nay. Trải qua một quá trình lịch sử lâu dài con người chiếm hữu đất đai biến đất đai từ một sản vật tự nhiên thành một tài sản của cộng đồng, của một quốc gia. Luật Đất đai 1993 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: *“Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay!”*.

Dưới góc độ chính trị, đất đai là một bộ phận không thể tách rời của lãnh thổ quốc gia gắn liền với chủ quyền quốc gia. Không thể quan niệm về một quốc gia nếu không có đất đai. Tôn trọng chủ quyền quốc gia trước hết là tôn trọng lãnh thổ quốc gia. Đất đai là

một trong những yếu tố cấu thành nên lãnh thổ quốc gia. Vì vậy, việc xâm phạm đất đai là xâm phạm lãnh thổ và chủ quyền quốc gia. Để bảo vệ chủ quyền đó Nhà nước phải luôn luôn thực hiện các biện pháp quản lý, bảo vệ đất đai để không có sự xâm phạm từ bên ngoài.

### **1.1.2. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam**

Luật đất đai là đạo luật bổ sung, sửa đổi, xây dựng mới nhiều nhất trong hệ thống các văn bản luật. Từ khi ban hành lần đầu tiên vào năm 1987 đến nay, Luật đất đai đã trải qua rất nhiều lần thay mới, sửa đổi, bổ sung như: Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998 và năm 2001; Luật Đất đai năm 2003, Sửa đổi bổ sung năm 2009 và năm 2010; Luật Đất đai năm 2013.

Lĩnh vực đất đai là lĩnh vực xảy ra nhiều tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. Từ nhiều năm nay, tình hình khiếu nại, tố cáo luôn là vấn đề bức bách được Đảng, Nhà nước và toàn xã hội quan tâm. Đảng và Nhà nước đã có nhiều Chỉ thị, Nghị quyết về vấn đề này. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân, thời gian gần đây tình hình khiếu nại, tố cáo của công dân diễn ra không bình thường, số lượng gia tăng, tính chất phức tạp, trong đó khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai chiếm số lượng lớn, khoảng 70% trong tổng số khiếu nại, tố cáo trong cả nước.

Công tác quản lý đất đai thời gian qua còn chưa chặt chẽ: Hồ sơ địa chính chưa được quan tâm đúng mức, chưa đầy đủ, không đủ cơ sở cho việc quản lý đất đai. Công tác quy hoạch sử dụng đất chậm, việc chỉnh lý biến động đất đai không được theo dõi, cập nhật thường xuyên dẫn đến việc tham mưu không đầy đủ, thiếu chính xác trong việc quy hoạch, thu hồi đất và giải quyết khiếu



nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn chậm và trong một số trường hợp không chính xác. Công tác kiểm tra, thanh tra chưa được quan tâm đúng mức, trong đó công tác hậu kiểm đối với các dự án, công trình sau khi được giao đất, cho thuê đất ít được các địa phương chú ý. Tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng tiến độ, không đầu tư theo dự án mà chỉ chờ chuyển nhượng kiếm chênh lệch giá đã ít được phát hiện và xử lý kịp thời...

Tài nguyên đất của Việt Nam còn hạn chế. Trước hết, xét trên tổng thể, với diện tích đất tự nhiên tính đến ngày 31/12/2018 tổng diện tích tự nhiên của Việt Nam là 33.123.597 ha, bao gồm: Diện tích nhóm đất nông nghiệp là 27.289.454 ha; diện tích nhóm đất phi nông nghiệp là 3.773.750 ha; diện tích nhóm đất chưa sử dụng là 2.060.393 ha. Việt Nam là quốc gia xếp thứ 65 trên tổng số 197 nước trên thế giới, với mật độ dân số 278 người/km<sup>2</sup> (năm 2017) chỉ bằng 1/6 mức bình quân của thế giới, đứng thứ 9 trong 10 nước Đông Nam Á (cao hơn Singapore). Theo dự báo của Tổng cục Thống kê, đến năm 2024, dân số Việt Nam sẽ đạt 100,5 triệu người. Lúc đó, mật độ dân số sẽ lên tới 335 người/km<sup>2</sup> nên tình trạng “nghèo” tài nguyên này sẽ càng tăng nhanh.

### **1.1.3. Chính sách đất đai ở Việt Nam qua các bản Hiến pháp**

Ngành luật đất đai gắn liền với quá trình xây dựng và phát triển của Nhà nước Việt Nam. Qua mỗi giai đoạn lịch sử, Hiến pháp năm 1946, năm 1959, năm 1980, năm 1992 (sửa đổi bổ sung năm 2001) và năm 2013 đã có những quy định khác nhau về vấn đề sở hữu đất đai từ đó xác lập chế độ quản lý và sử dụng đất.

- Hiến pháp năm 1946 xác lập nhiều hình thức sở hữu về đất

đai (sở hữu Nhà nước, sở hữu tư nhân, sở hữu tập thể, Nhà chùa....) sau đó đến Luật Cải cách ruộng đất năm 1953 còn lại hình thức sở hữu chủ yếu là sở hữu nhà nước và sở hữu của người nông dân (ruộng đất của địa chủ bị tịch thu và đem chia cho nông dân), đến năm 1954, Miền Bắc hoàn toàn giải phóng, đất nước ta tạm thời chia cắt thành hai miền. Năm 1955 đến năm 1957, nhiều làng xã ở miền Bắc, miền Trung còn tồn tại phần lớn ruộng đất công bao gồm quan điền (ruộng thuộc sở hữu nhà nước) và các loại ruộng công của làng. Còn Miền Nam dưới chính quyền Sài Gòn đã đưa ra chính sách qua hai cuộc cải cách điền địa thời Ngô Đình Diệm và Nguyễn Văn Thiệu.

- Hiến pháp Việt Nam năm 1959 đã ghi nhận nước Việt Nam dân chủ cộng hòa trong thời kỳ quá độ bao gồm các hình thức sở hữu về tư liệu sản xuất sau: sở hữu nhà nước; sở hữu Hợp tác xã tức là sở hữu của tập thể nhân dân lao động; sở hữu của người lao động riêng lẻ.

- Hiến pháp Việt Nam năm 1980 quy định một hình thức sở hữu duy nhất về đất đai là sở hữu toàn dân về đất đai. Luật Đất đai 1987 quy định sở hữu toàn dân về đất đai và đất đai là tài sản vô giá của quốc gia, nghiêm cấm việc mua bán đất đai dưới bất kì hình thức nào.

Trong thời kỳ từ năm 1981 đến năm 1988 ngoài Hiến pháp và Luật Đất đai 1987 điều chỉnh thì còn có hai chỉ thị lớn ảnh hưởng rất lớn đến chính sách đất đai. Đó là Khoán 100 năm 1981 (còn gọi là chỉ thị 100), theo nội dung của Khoán 100, ruộng đất được chia cho từng nông dân trong một thời hạn nhất định cùng với sự hỗ trợ một phần về phương tiện sản xuất, “năng suất khoán” được

quy định. Sản phẩm thu được theo năng suất khoán phải nộp cho Hợp tác xã. Hợp tác xã chịu trách nhiệm phân chia sản phẩm, trường hợp sản phẩm vượt quá yêu cầu khoán thì sản phẩm đó thuộc sở hữu của người nông dân. Khoán 10 năm 1988 (còn gọi là Nghị quyết 10) Theo nội dung của Khoán 10 thì ruộng đất được chia lâu dài, phương tiện sản xuất được giao cho nông dân và họ tự do sử dụng theo ý muốn của họ.

- Hiến pháp Việt Nam năm 1992, khẳng định duy nhất một hình thức sở hữu là sở hữu toàn dân về đất đai. Luật Đất đai 1993 đảm bảo mỗi người nông dân sản xuất nông nghiệp đều có ruộng và được giao ổn định, lâu dài, được hưởng 5 quyền giao dịch: Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp và cho thuê. Luật Đất đai 2003 thay thế Luật Đất đai 1993 tiếp tục ghi nhận các quyền của người sử dụng đất và người sử dụng đất được hưởng 9 quyền giao dịch: Chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Hiến pháp năm 2013 tiếp tục khẳng định và bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Luật Đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 thay thế Luật Đất đai 2003 đã có những quy định mới là ghi nhận thêm các quyền của chủ sở hữu đất đai và tiếp tục trao quyền cho người sử dụng đất. Luật Đất đai 2013 ghi nhận người sử dụng đất có 8 quyền giao dịch: Chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

## **1.2. KHÁI NIỆM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật đất đai**

Trước hết, cần phân biệt hai khái niệm “Luật đất đai” và “Pháp luật đất đai”. Luật Đất đai được hiểu là một văn bản quy phạm pháp luật dưới dạng văn bản Luật, do Quốc hội ban hành như: Luật Đất đai 1987, Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013. Còn Pháp luật đất đai là khái niệm được hiểu là một ngành luật (một lĩnh vực pháp luật) bao gồm toàn bộ những quy phạm pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội pháp sinh trực tiếp trong quá trình sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai. Những quy phạm này không chỉ bao gồm những quy định trong Luật đất đai mà còn bao gồm những quy định về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong các văn bản quy phạm pháp luật khác. Hay nói các khác Pháp luật đất đai là hệ thống các văn bản pháp luật về lĩnh vực đất đai.

Từ phân tích trên có thể định nghĩa pháp luật đất đai với tư cách là ngành luật như sau: *“Pháp luật đất đai một ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Việt Nam bao gồm toàn bộ các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai”*.

### **1.2.2. Đối tượng điều chỉnh của ngành luật đất đai**

Đối tượng điều chỉnh của ngành luật đất đai là các quan hệ xã hội được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh. Pháp luật đất đai điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trực tiếp trong lĩnh vực sở hữu đất đai, quản lý và sử dụng đất đai. Căn cứ vào chủ thể tham gia các quan hệ pháp luật đất đai có thể phân chia các nhóm quan hệ sau:

- Nhóm quan hệ giữa các cơ quan nhà nước: Với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật, Nhà

nước xây dựng hệ thống các cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai. Vì vậy, nhóm quan hệ sở hữu là nhóm quan hệ phát sinh trong lĩnh vực sở hữu đất đai và trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm những quan hệ phát sinh giữa cơ quan quản lý Nhà nước với nhau. Nhà nước phân công, phân cấp cho các cơ quan có thẩm quyền khác nhau để thực hiện vai trò là chủ thể đại diện quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Các quan hệ đất đai thuộc nhóm này rất đa dạng và phức tạp. Nhà nước không chỉ đơn thuần là thực hiện vai trò của một chủ sở hữu mà bằng chính pháp luật của mình, bằng các chế độ, thể lệ về quản lý và sử dụng đất, mà Nhà nước thực hiện một cách cụ thể các quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai.

- Nhóm quan hệ giữa các cơ quan nhà nước với người sử dụng đất: Thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc lấy lại quyền sử dụng đất thông qua hoạt động thu hồi đất Nhà nước đã xác lập mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất. Ngoài ra, quan hệ thuộc nhóm này còn bao gồm các quan hệ phát sinh thông qua các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai, đăng ký quyền sử dụng đất.

- Nhóm quan hệ giữa những người sử dụng đất: Các quy phạm pháp luật đất đai không chỉ điều chỉnh các quan hệ xã hội xoay quanh vấn đề sở hữu và quản lý đất đai mà còn điều chỉnh các quan hệ xã hội liên quan đến việc sử dụng đất đai của các chủ thể khác. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất). Thông qua các hình thức giao dịch quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê quyền sử dụng đất...người sử dụng đất có thể xác lập các mối quan hệ với

các chủ thể khác tham gia giao dịch dân sự.

Trong quá trình này các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tham gia trực tiếp nhưng thực hiện quyền giám sát. Do vậy, Nhà nước phải có quy định chặt chẽ, để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu đồng thời đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

### **1.2.3. Phương pháp điều chỉnh của ngành luật đất đai**

Về nguyên tắc, phương pháp điều chỉnh của ngành luật đất đai là cách thức mà Nhà nước dùng pháp luật tác động vào các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai. Các chủ thể đó rất đông đảo, bao gồm các cơ quan quản lí, những người sử dụng đất trong phạm vi cả nước.

Ngành luật đất đai sử dụng hai phương pháp điều chỉnh, đó là phương pháp hành chính mệnh lệnh và phương pháp bình đẳng, thoả thuận.

#### ***1.2.3.1. Phương pháp hành chính - mệnh lệnh***

Để hình thành quan hệ pháp luật đất đai, Nhà nước cho phép các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đai. Mọi trường hợp sử dụng đất đều phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thông qua quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất hoặc phải được cho phép chuyển quyền sử dụng đất khi đã làm đầy đủ các thủ tục về chuyển quyền. Ngược lại, khi cần thiết phân phối lại đất phù hợp với quy hoạch và nhu cầu sử dụng hoặc để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích công cộng, Nhà nước thường thu hồi lại đất đai của các tổ chức và cá nhân. Như vậy, người sử dụng đất sẽ chấm dứt quan hệ đất đai thông qua một quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Những mối quan hệ nêu trên thể hiện mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử

dụng đất trong việc thực hiện chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Ở đây, Nhà nước và người sử dụng đất không có sự bình đẳng về địa vị pháp lý, Nhà nước với tư cách là người quản lý đất đai có trách nhiệm yêu cầu người sử dụng đất phải tuân theo các quyết định mang tính chất mệnh lệnh của mình.

\* Các trường hợp thể hiện rõ việc áp dụng phương pháp mệnh lệnh:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Quyết định về công nhận quyền sử dụng đất.
- Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Quyết định về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Quyết định xử lý vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất.
- Quyết định giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

Như vậy, các quyết định nói trên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bắt buộc người sử dụng đất phải triệt để tuân theo. Rõ ràng, chúng ta có thể thấy rằng, người sử dụng đất không thể là một bên có thể thỏa thuận được với Nhà nước trong mối quan hệ để thực hiện việc quản lý và sử dụng đất.

### ***1.2.3.2. Phương pháp bình đẳng, thỏa thuận***

Phương pháp này thể hiện mối quan hệ bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất khi tham gia vào quan hệ đất đai. Họ có thể thỏa thuận với nhau trong khuôn khổ pháp luật của Nhà nước để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp đất đai. Nhà nước chỉ quy định về thời hạn sử dụng, mục đích sử dụng và thủ tục hành chính cần phải làm, còn người sử dụng sẽ

thỏa thuận cụ thể về các quyền và nghĩa vụ với nhau trong quá trình khai thác, sử dụng đất đai.

Ngoài ra, Nhà nước có chính sách cho thuê đất đối với mọi đối tượng có nhu cầu sử dụng, đồng thời trong một số trường hợp nhất định Nhà nước cho phép hộ gia đình, cá nhân được quyền thuê đất.

### **1.3. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

#### **1.3.1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu**

Đây là nguyên tắc cơ bản nhất của ngành luật đất đai, được thể hiện tại điều 53 Hiến pháp 2013: "Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý".

Điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định: "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này".

Như vậy, toàn bộ đất đai trên phạm vi cả nước chỉ thuộc quyền sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện thực hiện các quyền của chủ sở hữu chứ không thuộc quyền sở hữu của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác. Ở Việt Nam có sự tách bạch giữa chủ sở hữu với chủ sử dụng trong quan hệ đất đai.

Đây là nguyên tắc quan trọng nhất của pháp luật đất đai và có ý nghĩa quyết định đến hoạt động quản lý và sử dụng đất đai.



### **1.3.2. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật và quy hoạch**

Nguyên tắc này được quy định tại Khoản 1 điều 54 Hiến pháp 2013: "Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật".

Do pháp luật có tính quy phạm, tính cưỡng chế, tính bắt buộc chung và có cơ chế điều chỉnh của pháp luật, nên trong quản lý nhà nước về đất đai thì pháp luật luôn là công cụ hữu hiệu giúp nhà nước quản lý đất đai hiệu quả.

Nhà nước thiết lập hệ thống cơ quan quản lý đất đai từ Trung ương đến địa phương với những quy định cụ thể về chức năng và nhiệm vụ nhằm hạn chế tình trạng phân tán, chồng chéo và buông lỏng trong công tác quản lý đất đai đồng thời ban hành những chính sách, chế độ, thể lệ phù hợp với nội dung quản lý Nhà nước đối với đất đai.

Ngoài ra, cùng với hệ thống pháp luật thì quy hoạch sử dụng đất cũng là công cụ hữu hiệu để Nhà nước quản lý đất đai. Trong công tác quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất chính là cơ sở khoa học, là căn cứ pháp lý quan trọng để Nhà nước quản lý các biến động về đất đai, nó trực tiếp thể hiện phương thức yêu cầu trong công tác quản lý và sử dụng đất đai. Quy hoạch sử dụng đất đai là một trong những phương tiện để Nhà nước thực hiện các chủ trương, chính sách đất đai của mình, giúp cho Nhà nước can thiệp một cách sâu sắc vào quá trình sử dụng đất, đồng thời khắc phục những khó khăn do lịch sử để lại. Việc quản lý đất đai theo quy hoạch chính là điều kiện để đất đai được sử dụng hợp lý và có hiệu quả.

Trong nền kinh tế hiện nay, người sử dụng đất có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau nhưng nếu trái với quy hoạch là trái với pháp luật. Vì quy hoạch sau khi đã được phê duyệt chính là biện pháp, chính sách, phương thức để Nhà nước quản lý đất đai. Tất cả các cơ quan quản lý đất đai và người sử dụng đất phải tuyệt đối tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

### **1.3.3. Sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm; thường xuyên cải tạo và bồi bổ đất đai**

Nguyên tắc sử dụng đất được quy định tại Điều 6 Luật Đất đai 2013 và cụ thể tại khoản 2 quy định việc sử dụng đất phải đảm bảo: “Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh”.

Việt Nam tuy vốn đất không lớn song nhìn vào cơ cấu sử dụng đất hiện nay, khi mà đất chưa sử dụng còn chiếm gần 10% diện tích tự nhiên thì có thể nhận xét rằng, chúng ta còn rất lãng phí trong việc khai thác, sử dụng tiềm năng đất đai. Vì vậy với quá trình phát triển của đất nước, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần đi trước một bước tạo cơ sở khoa học cho việc sử dụng đất một cách hợp lý và tiết kiệm.

Cần hiểu việc sử dụng đất đai hợp lý và tiết kiệm trên tinh thần tận dụng mọi diện tích sẵn có dùng đúng mục đích quy định theo quy hoạch và theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Đất đai cũng giống như các tư liệu sản xuất khác, tham gia vào quá trình sản xuất bằng cách chuyển hoá dần các chất dinh dưỡng có trong đất để nuôi dưỡng cây trồng và mỗi lần chuyển hoá như vậy đất đai có độ khấu hao nhất định vì thế cần cải tạo và bồi bổ đất đai.

Theo thống kê của các nhà khoa học thì loài người chỉ trả lại 20% dinh dưỡng cho đất so với số đã lấy đi, vì vậy phải đặt ra vấn đề bồi bổ, cải tạo đất. Trong quá trình sử dụng đất, người ta biến từ đất tốt thành đất xấu, huỷ hoại đất đai, làm đất đai bạc màu dễ hơn gấp nhiều lần so với quy trình ngược lại.

Chúng ta lấy đi từ đất một lượng chất dinh dưỡng như thế nào thì phải trả lại cho đất một lượng dinh dưỡng như thế như vậy chúng ta mới có thể khai thác lâu dài và đem lại hiệu quả cao.

Nói tóm lại, việc cải tạo, bồi bổ đất đai là thể hiện thái độ tôn trọng đối với đất đai, là sự đối xử công bằng với thiên nhiên trong quá trình sử dụng đất.

#### **1.3.4. Quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất**

Xuất phát từ nhận thức động lực phát triển của xã hội là lợi ích của người lao động. Vì vậy muốn đất đai sử dụng có hiệu quả thì Nhà nước phải quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất và sự quan tâm đó thể hiện ở trong hệ thống pháp luật về đất đai. Điều này được thể hiện cụ thể trong Luật Đất đai 2013 như sau:

- Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài. Ngoài ra, Nhà nước còn cho thuê đất với thời hạn dài nhằm tạo cho người sử dụng đất tâm lý yên tâm, ổn định và chủ động trong kế hoạch sử dụng đất đai của mình.

- Thông qua việc giao đất, Nhà nước có chính sách đảm bảo cho người sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp có đất để sản xuất đồng thời hạn chế việc tích tụ, tập trung đất đai bằng chính sách hạn điền. Nghiêm cấm việc sử dụng đất đai làm phương tiện để bóc lột sức lao động của người khác.

- Người sử dụng đất được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhiều hình thức nhằm đảm bảo lợi ích chính

đáng cho người sử dụng đất.

- Trong trường hợp người sử dụng đất bị nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.... thì được bồi thường thiệt hại.

### **1.3.5. Ưu tiên bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp**

Đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất chính không thể thay thế được trong quá trình sản xuất nông nghiệp.

Việt Nam là một nước nông nghiệp nhưng bình quân đất nông nghiệp trên đầu người lại vào loại thấp nhất thế giới và có xu hướng giảm dần. Là một nước đang phát triển, có khoảng 70% dân số còn tập trung ở khu vực nông thôn, đất đai là điều kiện sống của một bộ phận lớn dân cư, vì vậy để đảm bảo an toàn lương thực, thực phẩm cho xã hội thì vấn đề bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp có vai trò vô cùng quan trọng cho sự phát triển đất nước.

Nội dung của nguyên tắc này thể hiện:

- Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người làm nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối có đất để sản xuất.

- Đối với hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất thì không phải trả tiền sử dụng đất, nếu sử dụng vào mục đích khác phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và trả tiền sử dụng đất.

- Việc chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích khác hoặc từ loại đất không thu tiền sang loại đất có thu tiền phải đúng quy hoạch và kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà nước có quy định cụ thể về đất chuyên trồng lúa nước,

điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa nước và nghiêm cấm mọi hành vi chuyển mục đích từ loại đất này sang sử dụng vào mục đích khác khi chưa được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức và cá nhân khai hoang, phục hóa lấn biển, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

- Nghiêm cấm việc mở rộng một cách tùy tiện các khu dân cư từ đất nông nghiệp, hạn chế việc lập vườn từ đất trồng lúa.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG I

**Câu 1.** Trình bày vai trò của đất đai. Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất tại Việt Nam hiện nay như thế nào.

**Câu 2.** Trình bày chính sách đất đai của Việt Nam qua các bản Hiến pháp.

**Câu 3.** Phân tích nguyên tắc: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”.

**Câu 4.** Phân tích nguyên tắc: “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật”.

**Câu 5.** Phân tích nguyên tắc: “Sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm, thường xuyên cải tạo và bồi bổ đất đai”.

**Câu 6.** Phân tích nguyên tắc: “Quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất”.

**Câu 7.** Phân tích nguyên tắc: “Ưu tiên bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp”.

## Chương 2

# QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

## 2.1. CHỦ THỂ CỦA QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

### 2.1.1. Nhà nước

Nhà nước là chủ thể đặc biệt của quan hệ pháp luật đất đai. Nhà nước tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai với tư cách là đại diện chủ sở hữu đối với toàn bộ đất đai. Nhà nước bao giờ cũng có tư cách chủ thể, nghĩa là Nhà nước thường xuyên tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai và luôn luôn có tư cách chủ thể. Tuy nhiên, để thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai thì Nhà nước phải thông qua các cơ quan thuộc bộ máy nhà nước gồm cơ quan quyền lực, cơ quan hành chính nhà nước.

#### 2.1.1.1. Cơ quan quyền lực nhà nước

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, hệ thống cơ quan quyền lực của Nhà nước về đất đai bao gồm: Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp. Đây là các cơ quan có chức năng thực hiện vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thông qua hoạt động ban hành văn bản quy phạm pháp luật, giám sát và thực hiện một số hoạt động quản lý quan trọng. Cụ thể:

- Quốc hội: là cơ quan ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

- Ủy ban thường vụ Quốc hội: là cơ quan thường trực của Quốc hội có thẩm quyền ban hành các nghị quyết, pháp lệnh và các

quy định khác để Chính phủ quyết định một cách cụ thể.

- Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật đất đai; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

### **2.1.1.2. Cơ quan hành chính Nhà nước**

Hệ thống cơ quan hành chính Nhà nước về đất đai bao gồm cơ quan có thẩm quyền chung, cơ quan chuyên ngành về quản lý đất đai, tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất. Trong đó:

- Cơ quan có thẩm quyền chung bao gồm:

+ Chính phủ: Thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

+ Ủy ban nhân dân (UBND) các cấp: Có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

- Cơ quan chuyên ngành về quản lý đất đai bao gồm:

+ Bộ Tài nguyên và môi trường: Là cơ quan thuộc Chính Phủ chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. Từ năm 1979 đến 1994 là Tổng cục quản lý ruộng đất; từ 1994 đến 2002 là Tổng cục địa chính; từ 2002 đến nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: Là cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Bộ tài nguyên và môi trường, có chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực tài nguyên và môi trường trong phạm vi tỉnh.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường: Là cơ quan trực thuộc UBND cấp huyện chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng quản lý tài nguyên và môi trường trong phạm vi cấp huyện.

+ Công chức làm công tác địa chính: Là người giúp UBND cấp xã trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

- Các tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 24 Luật Đất đai 2013, và Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 thì tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất bao gồm văn phòng đăng ký đất đai và tổ chức phát triển quỹ đất, cụ thể:

+ Văn phòng đăng ký đất đai:

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do UBND cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện,



thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

Kinh phí hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Tổ chức phát triển quỹ đất:

Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật; có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Đối với địa phương đã có Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện thì tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện hiện có.

Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác.

Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

### **2.1.2. Người sử dụng đất**

Người sử dụng đất là chủ thể có quyền sử dụng đất. Để trở thành người sử dụng đất thì chủ thể này phải có quyền và nghĩa vụ của một chủ thể sử dụng đất trong mối quan hệ trực tiếp với Nhà

nước theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đối với một hay nhiều thửa đất có thể được xác lập qua nhiều con đường khác nhau. Theo quy định của pháp luật đất đai thì căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bao gồm:

- Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;
- Nhận chuyển giao quyền sử dụng đất thông qua giao dịch đất đai như chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất...;
- Được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Điều 5 Luật Đất đai 2013 thì Người sử dụng đất bao gồm:

- Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan

đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

## **2.2. KHÁCH THỂ CỦA QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai là toàn bộ vốn đất quốc gia, là vùng đất, khoảng đất cụ thể mà qua đó Nhà nước đã thiết lập các chế độ pháp lý nhất định. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất, các chủ thể đều hướng tới một lợi ích chung là quản lý đất đai có hiệu quả theo quy hoạch chung, có đất để sản xuất nhằm đảm bảo đời sống và phát triển.

Nhu cầu về đất đai rất đa dạng, nhưng đất đai lại không phải là nguồn tài nguyên vô tận, mà là một vốn đất xác định, có người sử dụng cụ thể. Vốn đất này được phân phối theo quy hoạch thành các vùng kinh tế, kỹ thuật, các khu dân cư, các trung tâm công nghiệp.

Căn cứ và mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai 2013, đất đai được phân loại như sau:

- Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:
  - + Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác.

- + Đất trồng cây lâu năm.
- + Đất rừng sản xuất.
- + Đất rừng phòng hộ.
- + Đất rừng đặc dụng.
- + Đất nuôi trồng thủy sản.
- + Đất làm muối.

+ Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

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

- + Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
- + Đất xây dựng trụ sở cơ quan.
- + Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

+ Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác.

+ Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

+ Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông

(gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

+ Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

+ Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

+ Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

+ Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

- Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Ngoài việc phân loại đất trên cơ sở mục đích sử dụng đất thì Nhà nước còn phân chia đất đai thành từng thửa đất được xác định rõ trong hồ sơ địa chính và trên thực địa.

Đối với người sử dụng đất, khách thể mà họ hướng tới chỉ giới hạn trên từng thửa đất cụ thể thuộc quyền sử dụng hoặc có liên quan đến quyền và lợi ích của mình.

### **2.3. NỘI DUNG CỦA QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

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

Cụ thể là quyền và nghĩa vụ của Nhà nước và quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

### **2.3.1. Quyền và nghĩa vụ của Nhà nước**

#### **2.3.1.1. Quyền của Nhà nước**

Nhà nước vừa là chủ sở hữu duy nhất đối với toàn bộ đất đai, vừa là người quyết định tối cao quá trình quản lý và sử dụng đất. Nhà nước là chủ thể đặc biệt, vì vậy có nhiều quyền đặc trưng. Và với tư cách là chủ sở hữu đại diện, Nhà nước có trọn vẹn các quyền năng của một chủ sở hữu như quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai.

##### *- Quyền chiếm hữu đất đai:*

Quyền chiếm hữu là quyền của chủ sở hữu tự mình nắm giữ, quản lý tài sản thuộc sở hữu của mình. Như vậy với vai trò là chủ sở hữu đất đai đại diện, Nhà nước có quyền chiếm hữu đất đai thông qua việc nắm chắc tình hình đất đai về số lượng, chất lượng, chủ thể sử dụng, mục đích sử dụng bằng các hoạt động địa chính như: khảo sát, đo đạc, phân hạng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất. Người sử dụng đất sau khi được quyền sử dụng đất thì cũng thực hiện quyền chiếm hữu đối với thửa đất sử dụng. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước và người sử dụng đất là hoàn toàn khác nhau. Cụ thể:

+ Quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước xuất phát từ quyền năng của một chủ sở hữu. Còn quyền chiếm hữu của người sử dụng đất lại xuất phát từ sự cho phép của Nhà nước (cho phép của chủ sở hữu) trên cơ sở quyền sử dụng.

+ Nhà nước chiếm hữu đất đai một cách tuyệt đối, toàn bộ

vốn đất trong lãnh thổ quốc gia, còn người sử dụng đất chiếm hữu trong giới hạn diện tích đất nhất định mà Nhà nước cho phép sử dụng.

+ Sự chiếm hữu Nhà nước không hạn chế về thời gian, chiếm hữu vĩnh viễn, còn người sử dụng đất bị giới hạn bởi thời gian, không gian.

+ Quyền chiếm hữu của Nhà nước thực hiện một cách gián tiếp, còn chiếm hữu của người sử dụng đất là chiếm hữu trực tiếp.

#### *- Quyền sử dụng đất đai*

Là quyền khai thác những thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất, mà trao quyền sử dụng đất của mình cho người sử dụng với những quyền và nghĩa vụ xác định đối với từng loại đất, loại chủ thể và từng hình thức sử dụng cụ thể. Trên cơ sở quyền được trao, người sử dụng đất trực tiếp khai thác sử dụng đất đai và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước thông qua các hình thức như: nộp tiền thuê sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê chuyển quyền sử dụng đất...

Nhà nước không mất đi quyền sử dụng khi giao đất cho người sử dụng đất khai thác, sử dụng. Cũng như quyền chiếm hữu, quyền sử dụng đất của Nhà nước là vĩnh viễn, trọn vẹn, trên phạm vi cả nước. Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị hạn chế bởi không gian, thời gian và mục đích sử dụng.

#### *- Quyền định đoạt đất đai*

Là quyền quyết định số phận pháp lý của đất đai. Đây là quyền năng duy nhất và tuyệt đối của chủ sở hữu. Người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp nhưng không có

quyền định đoạt đất đai. Mọi hành vi vi phạm đến quyền sở hữu đất đai đều có biện pháp xử lý thích đáng.

Quyền định đoạt đất đai không giống quyền định đoạt tài sản thông thường trong dân sự. Vì về bản chất với tư cách là đại diện của chủ sở hữu đất đai duy nhất thì ngoài Nhà nước ra, không một ai có quyền sở hữu đất đai tại Việt Nam. Hơn nữa, Nhà nước cũng không thể chuyển giao quyền sở hữu cho bất cứ đối tượng nào vì họ cũng không được phép tiếp nhận quyền sở hữu. Vì vậy, Nhà nước chỉ thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai thông qua các hành vi sau:

- + Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- + Quyết định mục đích sử dụng đất.
- + Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.
- + Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.
- + Quyết định giá đất.
- + Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.
- + Quyết định chính sách tài chính về đất đai.
- + Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

### ***2.3.1.2. Nghĩa vụ của Nhà nước***

Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai, vì vậy theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành thì nghĩa vụ của Nhà nước được thể hiện dưới dạng trách nhiệm của Nhà nước. Cụ thể tại Điều 22 Luật Đất đai 2013 quy định các nội dung quản lý Nhà nước:

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng



đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.

- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

- Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

- Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thống kê, kiểm kê đất đai.

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.

- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

- Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

## **2.3.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

### **2.3.2.1. Quyền của người sử dụng đất**

Người sử dụng đất là người trực tiếp thực hiện ý đồ của Nhà nước nhằm khai thác thuộc tính có lợi của đất phục vụ cho việc phát triển kinh tế - xã hội. Người sử dụng đất được thực hiện quyền khi được Nhà nước trao quyền, nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, theo Luật Đất đai 2013 quyền của người sử dụng đất được quy định thành các nhóm quyền, cụ thể:

*a. Quyền chung của mọi đối tượng sử dụng đất không phân biệt hình thức sử dụng đất do Nhà nước xác lập*

Theo Điều 166 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Để chứng minh tính hợp pháp của việc sử dụng đất thì phải được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là điều kiện tiên quyết để các chủ thể thực hiện các quyền khác. Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có ý nghĩa xác định ranh giới, phạm vi, quyền và nghĩa vụ của mỗi đối tượng sử dụng đất được phép thực hiện. Vì vậy, đây là quyền rất quan trọng đối với người sử dụng đất và được các đối tượng quan tâm.

- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

Thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất là sự kết tinh lao động của người sử dụng đất vào trong đất đai. Để được hưởng kết

quả xứng đáng thì bản thân người sử dụng đất đã bỏ ra nhiều công sức, chi phí và thời gian để đầu tư. Nó bao gồm giá trị mà người sử dụng đất đầu tư vào đất để nâng cao chất lượng của đất như quá trình chăm sóc, cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất...và giá trị tài sản mà người sử dụng đất tạo lập trên đất như nhà ở, công trình xây dựng khác, hoa màu...

- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

Đây là quyền mà người sử dụng đất không cần phải tiến hành nhưng đương nhiên được hưởng do thành quả của các công trình mà Nhà nước xây dựng vì lợi ích chung để bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

- Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Cần phải lưu ý rằng khi Nhà nước thu hồi đất thì không phải người sử dụng đất nào cũng được bồi thường đối với diện tích bị thu hồi. Mặc dù quyền này được liệt kê vào các quyền chung của người sử dụng đất. Bởi vì để được hưởng quyền này, người sử dụng đất khi bị thu hồi đất cần phải đáp ứng các điều kiện cụ thể do pháp luật quy định trong từng điều kiện nhất định.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Người sử dụng đất tùy vào từng thời điểm, từng trường hợp mà có thể tiến hành hoặc không thực hiện quyền của mình. Nhận thức về mức độ ảnh hưởng để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền lợi của chính mình hoặc của chủ thể khác.

*b. Quyền giao dịch về đất đai*

Ngoài các quyền chung thì người sử dụng đất còn có quyền thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Lần đầu tiên Luật Đất đai 1993 cho phép người sử dụng đất được thực hiện quyền giao dịch về quyền sử dụng đất (quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất) và sau đó các văn bản Luật đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 tiếp tục kế thừa và phát huy các quy định này. Theo quy định hiện hành tại Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất.

Các điều kiện chung để thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 1 điều 188 Luật Đất đai 2013 cụ thể như sau:

*“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành*

án;

*d) Trong thời hạn sử dụng đất”.*

Như vậy, để thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, chủ thể sử dụng đất phải đáp ứng được bốn điều kiện chung:

*Thứ nhất*, đất đưa vào giao dịch phải có Giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất ghi nhận quyền của một chủ thể đối với một diện tích đất nhất định nào đó. Dựa vào các thông tin trên Giấy chứng nhận chúng ta có thể xác nhận được ai có quyền chuyển nhượng; quyền sử dụng đất có được phép chuyển nhượng không (căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước giao, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hay trả tiền hàng năm,...); vị trí thửa đất, mục đích sử dụng đất,... Hiện nay, trên thực tế việc giao dịch quyền sử dụng đất không có Giấy chứng nhận diễn ra rất phổ biến, do đất không có Giấy chứng nhận nên không thể thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng để sang tên được, điều này tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng nhất là việc người bán thực hiện chuyển nhượng cho nhiều người cùng một lúc và trên cùng một thửa đất.

Trừ một số trường hợp đặc biệt tại Khoản 1 điều 168 và khoản 3 điều 186 Luật Đất đai 2013, cụ thể là đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Thừa kế quyền sử dụng đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất là các giao dịch không mang tính chất hàng hóa - tiền tệ nhằm mục

đích kinh doanh mà nhằm trao tình cảm của người để lại di sản thừa kế cho người thừa kế và dành thuận tiện cho hoạt động sản xuất nông nghiệp.

*Thứ hai*, đất không có tranh chấp thì mới được đưa vào giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

*Thứ ba*, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Kê biên quyền sử dụng đất theo pháp luật tố tụng dân sự là một trong những biện pháp khẩn cấp tạm thời được áp dụng trong giai đoạn giải quyết vụ án và chưa có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật. Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự hoặc cơ quan, tổ chức khởi kiện để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khác có quyền yêu cầu Tòa án đang giải quyết vụ án đó áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm thi hành án. Nếu quyền sử dụng đất là tài sản đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì sẽ không được đưa vào giao dịch bởi lẽ việc kê biên là đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, nếu đem tài sản đó vào giao dịch sẽ ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự cũng như ảnh hưởng đến lợi ích của người mua, người nhận.

*Thứ tư*, quyền sử dụng đất phải trong thời hạn sử dụng. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc nhà nước giao đất cho người sử dụng đất thông qua mục đích sử dụng đất, chính sách phát triển kinh tế...do đó khi hết thời hạn sử dụng thì người sử dụng đất phải trả lại đất cho nhà nước, khi đó đương nhiên người sử dụng đất không còn

các quyền đối với thửa đất đó nên không được thực hiện các quyền liên quan đến chuyển quyền sử dụng là đương nhiên.

Ngoài các điều kiện chung này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện riêng theo từng trường hợp quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai 2013.

- Quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Ngày 05/4/1988 Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết 10-NQ-TW về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, với chủ trương giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài, tạo sự an tâm cho người nông dân đầu tư trên đất, gắn bó với đất đai. Trên tinh thần của Nghị quyết, với phương châm phân chia đất đai công bằng với các tiêu chí có tốt, có xấu, có gần, có xa, có cao có thấp các địa phương đã triển khai giao khoán ruộng đất của hợp tác xã cho hộ gia đình, cá nhân. Ngày 27/9/1993 Chính phủ đã ban hành nghị định 64/CP về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích nông nghiệp. Quá trình triển khai Nghị định 64/CP hoàn toàn kế thừa việc giao khoán trước đó theo tinh thần Nghị quyết 10-NQ-TW. Như vậy, mỗi hộ gia đình, cá nhân có thể có nhiều thửa đất nông nghiệp khác nhau được bố trí nhiều địa điểm. Việc phân chia này đã dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp bị phân tán, manh mún, tăng chi phí sản xuất, giảm diện tích đất nông nghiệp và hạn chế trong việc ứng dụng các thành tựu khoa học kỹ thuật vào hoạt động sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là nông nghiệp hiện đại. Vì vậy, để phù hợp với thực tiễn sản xuất, nhiều hộ gia đình, cá nhân phát sinh nhu cầu đổi đất cho nhau.

Phong trào “đôn điền đổi thửa”, “cánh đồng mẫu lớn” ra đời và trở thành chính sách quan trọng để phát triển kinh tế nông nghiệp. Để đảm bảo đáp ứng nhu cầu thực tiễn, lần đầu tiên trong Luật Đất đai 1993 quy định cụ thể tại Điều 74 cho phép hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất. Kế thừa quy định tại Luật Đất đai 1993 thì Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 tiếp tục cho phép người sử dụng đất là hộ gia đình và cá nhân có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất, nhưng chỉ được chuyển đổi với loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp.

Theo quy định tại Điều 190 Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Như vậy, chỉ có hộ gia đình, cá nhân mới có quyền thực hiện quyền chuyển đổi, khi nguồn gốc sử dụng là đất do Nhà nước cho thuê thì không được thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất, và họ chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp này với hộ gia đình, cá nhân khác trên cùng một địa bàn xã, phường, thị trấn.

- Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Điều 5 Luật Đất đai 1987 quy định: Nghiêm cấm việc mua, bán đất đai dưới mọi hình thức. Tuy nhiên, trên thực tế nhu cầu lưu



thông, dịch chuyển quyền sử dụng đất trên thị trường là rất lớn. Trên cơ sở đó, Luật Đất đai 1993 lần đầu tiên chính thức thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật ghi nhận. Việc ghi nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tạo cơ sở cho việc hình thành thị trường bất động sản khi coi quan hệ này là quan hệ hàng hóa - tiền tệ theo cơ chế thị trường.

Luật Đất đai 2013 tiếp tục ghi nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định một cách cụ thể trao cho từng đối tượng với hình thức sử dụng đất khác nhau thì có quyền chuyển nhượng khác nhau. Như vậy, bản chất của quyền chuyển nhượng là việc người sử dụng đất chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác nhằm lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận các bên phù hợp với quy định của pháp luật. Quyền chuyển nhượng được trao cho nhiều chủ thể sử dụng đất và nhiều loại đất khác nhau.

- Quyền cho thuê và quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất:

Cho thuê quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất (được Nhà nước giao đất) của mình cho chủ thể khác để sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định. Về mặt pháp lý thì giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất không có sự dịch chuyển hoàn toàn quyền sử dụng đất từ bên cho thuê sang bên thuê. Bên thuê quyền sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thuê của bên cho thuê, trừ trường hợp chủ thể thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp,

khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 99, khoản 4 Điều 149, Khoản 6 Điều 150 Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Cho thuê lại quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất (được Nhà nước cho thuê) của mình cho chủ thể khác để sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định. Như vậy, về mặt bản chất quyền cho thuê và quyền cho thuê lại là giống nhau, đều là việc người sử dụng đất cho chủ thể khác thuê quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, cần xác định hình thức sử dụng đất của bên cho thuê để phân biệt quyền cho thuê và quyền cho thuê lại.

- Quyền thừa kế quyền sử dụng đất:

Thừa kế là sự chuyển dịch tài sản của người chết cho người còn sống. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản của người sử dụng đất và người sử dụng đất hoàn toàn có quyền để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất cho người thừa kế. Thừa kế quyền sử dụng đất là một loại giao dịch dân sự thực hiện bằng hành vi pháp lý đơn phương của người để thừa kế và được thể hiện bằng di chúc hoặc thông qua sự phân chia theo quy định pháp luật. Quan hệ thừa kế chỉ xảy ra khi người để lại di sản chết. Vì vậy, trong quan hệ này, chủ thể có quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất chỉ có thể là cá nhân hoặc thành viên trong hộ gia đình. Trong trường hợp người nhận thừa kế là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 Luật Đất đai 2013 thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Nếu không thuộc đối tượng này thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được hưởng giá

trị của phần thừa kế đó theo Điểm đ Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013, họ được quyền chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định tại Điều 186 Luật Đất đai 2013.

- Quyền tặng cho quyền sử dụng đất:

Tặng cho quyền sử dụng đất được hiểu là việc người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Bản chất của tặng cho quyền sử dụng đất là chuyển giao quyền sử dụng đất, tuy nhiên vì tính chất của giao dịch này không phải là giao dịch mang tính chất đền bù ngang giá. Vì vậy, pháp luật đất đai quy định cụ thể, hạn chế về chủ thể có quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Những chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ có quyền tặng cho quyền sử dụng đất và chỉ được tặng cho quyền sử dụng đất đối với những chủ thể được pháp luật quy định.

- Quyền thế chấp quyền sử dụng đất:

Theo Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Theo pháp luật đất đai, quyền sử dụng đất là tài sản của người sử dụng đất vì vậy người sử dụng đất có quyền dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất đó để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ. Mục đích của việc thế chấp quyền sử dụng đất là để vay vốn và đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vốn đã vay. Người sử dụng đất

khi thế chấp quyền sử dụng đất sẽ được nhận một khoản tiền nhất định, trong quá trình thế chấp, bên thế chấp vẫn trực tiếp khai thác, tiếp tục sử dụng diện tích đất được đem thế chấp. Bên nhận thế chấp không nắm giữ đất đai mà chỉ nắm giữ giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên thế chấp. Giao dịch này nhằm giải quyết nhu cầu vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp sẽ được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thế chấp. trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp có quyền lựa chọn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp cho người khác hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

- Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình liên kết với tài sản của chủ thể khác để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Người sử dụng đất khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất hướng tới mục đích là đầu tư để tìm kiếm lợi nhuận, nguồn lợi nhuận đó không được chi trả ngay lập tức như quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nó phát sinh trong quá trình hoạt động đầu tư. Như vậy, trong quan hệ góp vốn bằng quyền sử dụng đất các chủ thể không hướng tới việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng hậu quả của việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất dẫn đến sự chuyển quyền sử dụng đất và thay đổi chủ thể sử dụng đất.

Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt khi thuộc một

trong các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 80 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, bao gồm: Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn; Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai; Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể; Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện; Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

Tóm lại, trong các quyền giao dịch về quyền sử dụng đất thì quyền thế chấp và quyền cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất sẽ không làm phát sinh chuyển quyền sử dụng đất. Về mặt bản chất, việc thế chấp quyền sử dụng đất là một giao dịch bảo đảm cho khoản vốn đã vay, người sử dụng đất vẫn tiếp tục trực tiếp sử dụng đất. Trong trường hợp mất khả năng thanh toán khoản nợ thì khi xử lý quyền sử dụng đất thế chấp thì bên nhận thế chấp cũng không phải là bên nhận chuyển quyền sử dụng đất. Tương tự, đối với trường hợp cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất thì việc chuyển quyền sử dụng đất cũng chỉ được thực hiện trong một thời gian nhất định trên cơ sở thỏa thuận của các bên. Nó không làm chấm dứt hoặc chuyển hẳn cho chủ thể đi thuê, kết thúc thời gian thuê thì quyền sử dụng đất vẫn trở lại của bên cho thuê. Bên cho thuê chính là chủ thể chịu trách nhiệm trước Nhà nước về việc sử dụng đất. Các quyền giao dịch còn lại bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp vốn bằng quyền sử dụng đất được gọi là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất.

*c. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất 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 tại văn phòng đăng ký đất đai.

*d. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất*

Dựa vào khả năng tài chính của mình, người sử dụng đất được phép lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất được quy định tại Điều 172 Luật Đất đai 2013 cụ thể như sau:

*“1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

*2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.”*

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 còn quy định cụ thể các quyền cụ thể đối với từng đối tượng sử dụng đất gắn với các hình thức sử dụng đất khác nhau thì có các quyền khác nhau.

### ***2.3.2.2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất***

Các chủ thể là người sử dụng đất bên cạnh được hưởng các quyền thì họ còn phải thực hiện các nghĩa vụ pháp lý được pháp luật đất đai quy định. Những nghĩa vụ được đặt ra cho người sử dụng đất nhằm đảm bảo và phân định rõ ràng ranh giới giữa Nhà nước (đại diện chủ sở hữu) với người sử dụng đất, là cơ sở để xác định trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc thực hiện pháp luật đất đai. Theo đó, người sử dụng đất phải chấp hành các nghĩa vụ pháp lý không phân biệt đối tượng sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất. Cụ thể:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

## **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2**

**Câu 1.** Phân tích hệ thống cơ quan hành chính Nhà nước về đất đai.

**Câu 2.** Phân tích các quyền của đại diện chủ sở hữu đất đai.

**Câu 3.** Trình bày và phân tích các điều kiện chung để người sử dụng đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

**Câu 4.** Người sử dụng đất có những quyền giao dịch nào về đất đai? Phân tích cụ thể các quyền giao dịch đó.



## Chương 3

# NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

### 3.1. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Địa giới hành chính là ranh giới giữa các đơn vị hành chính. Trong quản lý nhà nước về đất đai thì việc xác định địa giới hành chính là cơ sở để tiến hành quản lý đất đai, xác định phạm vi thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai theo đơn vị hành chính lãnh thổ, từ đó các cơ quan có thẩm quyền tiến hành quản lý đất đai trong phạm vi thẩm quyền của mình. Vì vậy, việc quản lý địa giới hành chính nhà nước là một nội dung rất quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai.

Luật Đất đai 2013 quy định trách nhiệm của Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính. Cụ thể Điều 29 Luật Đất đai 2013 quy định:

- Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.
- UBND các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Ngoài ra, Điều 29 Luật Đất đai 2013 cũng quy định rõ thể thức, cách quản lý hồ sơ địa giới hành chính trong đó: Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa

giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do UBND cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận. Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại UBND cấp đó và UBND cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp có tranh chấp địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp được quy định như sau:

- Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do UBND của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

- Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Chính phủ trình Quốc hội quyết định;

- Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn thì Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

Để giúp cho Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ giải quyết loại tranh chấp này Luật đất đai 2013 quy định các cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai như Bộ tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý đất đai của cấp tỉnh, cấp huyện, có trách nhiệm cung cấp những thông tin, tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp.

### **3.2. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**

Hồ sơ địa chính là tập hợp các tài liệu thể hiện thông tin chi tiết

về hiện trạng và tình trạng pháp lý của việc quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản khác gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Hoạt động lập và quản lý hồ sơ địa chính được quy định cụ thể tại Điều 96 Luật Đất đai 2013 và được quy định cụ thể tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ địa chính, Thông tư 33/2017/TT-TNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai (trong đó có sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính).

Hồ sơ địa chính được lập dưới dạng sổ gồm có: Tài liệu điều tra đo đạc địa chính gồm Bản đồ địa chính và Sổ mục kê đất đai; Sổ địa chính; Bản lưu Giấy chứng nhận. Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính còn có thêm Sổ theo dõi biến động đất đai lập dưới dạng giấy. Hồ sơ địa chính dạng giấy và dạng sổ đều có giá trị pháp lý như nhau. Trong đó:

*Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

*Sổ địa chính* là sổ được lập cho từng đơn vị hành chính cấp xã để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

*Sổ mục kê đất đai* là sổ được lập cho từng đơn vị hành chính cấp xã để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó.

*Sổ theo dõi biến động đất đai* là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

### **3.3. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Luật Quy hoạch được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2017, có hiệu lực từ ngày 01/01/2019. Luật Quy hoạch quy định việc lập, phê duyệt, công bố, điều chỉnh quy hoạch trong hệ thống quy hoạch quốc gia. Theo đó, ngày 20 /11/2018 Quốc hội cũng đã ban hành Luật số sửa đổi vô sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch có hiệu lực từ ngày 01/01/2019 trong đó một số nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được sửa đổi, bổ sung. Cụ thể, tại Điều 6 Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch sửa đổi các điều 35 đến điều 51 của Luật Đất đai 2013.

#### **3.3.1. Khái niệm và hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

##### **3.3.1.1. Khái niệm**

Theo Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì: “*Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một*

*khoảng thời gian xác định*”. Như vậy, quy hoạch sử dụng đất có thể hiểu là việc khoanh định mục đích sử dụng các loại đất trên những tính toán khoa học về số lượng vị trí theo nhu cầu của đời sống kinh tế - xã hội.

Theo Khoản 3 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì: “*Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất*”. Quy hoạch đất đai luôn gắn liền với kế hoạch đất đai. Bởi vì kế hoạch đất đai là việc xác định biện pháp, thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất có vai trò rất quan trọng trong công tác quản lý và sử dụng đất. Nhằm đảm bảo việc sử dụng đất đai một cách hợp lý tiết kiệm, góp phần đạt được các mục tiêu kinh tế - xã hội. Đồng thời quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm giúp cho cơ quan Nhà nước theo dõi, giám sát được quá trình sử dụng đất.

### ***3.3.1.2. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

- Quy hoạch sử dụng đất bao gồm:
  - + Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
  - + Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
  - + Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
  - + Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh.

- Kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- + Kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- + Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- + Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- + Kế hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- + Kế hoạch sử dụng đất an ninh.

### **3.3.2. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai là những phương hướng chỉ đạo, cơ sở chủ yếu để dựa vào đó mà pháp luật điều chỉnh những quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để hạn chế những bất cập của công tác quy hoạch, Luật Đất đai 2013 đã quy định rõ về các nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 35. Theo đó việc lập quy hoạch, kế hoạch phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây:

+ Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.

+ Bảo vệ nghiêm ngặt đất chuyên trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

+ Bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và khả năng, quỹ đất của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;

+ Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Nội dung phân bổ và sử dụng đất trong quy hoạch ngành

quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

- Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

+ Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

+ Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đối với kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải phù hợp với phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh.

+ Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

+ Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

+ Kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

### **3.3.3. Nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 38, 39, 40 và 41 Luật Đất đai 2013. Về cơ bản nội dung của quy hoạch sử dụng đất là việc xác định diện tích cụ thể các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh. Các nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gắn liền với việc điều tra xây dựng cơ bản, các điều kiện về tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai, nhu cầu sử dụng đất, các tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử

dụng đất phục vụ cho quá trình phát triển. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao quát các biện pháp để xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong từng thời kỳ quy hoạch, xác định diện tích các loại đất phân bổ cho các nhu cầu khác nhau về quốc phòng, an ninh, nhu cầu phát triển kinh tế, nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho đầu tư trong nước và nước ngoài từ đó đưa ra các giải pháp hiện thực hóa quy hoạch, đưa quy hoạch vào thực tiễn cuộc sống.

Từ các nội dung quy hoạch thì việc chi tiết hóa bằng các nội dung cụ thể trong kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất phải phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và bao gồm những kế hoạch thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo. Ngoài ra, kế hoạch sử dụng đất trong kỳ 05 năm phải được cụ thể đến từng năm và có các giải pháp cụ thể để thực hiện.

#### **3.3.4. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Kế thừa các quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 quy định về kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đó là lượng thời gian vật chất mà mỗi cấp chính quyền từ trung ương đến địa phương xây dựng chiến lược từ tổng thể chi tiết để thực hiện các nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Theo Điều 37 Luật Đất đai 2013 thì thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm và cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hằng năm.

#### **3.3.5. Lập, thẩm định, quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế**



## **hoạch sử dụng đất**

### ***3.3.5.1. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Theo quy định của pháp luật hiện hành, cơ quan hành chính các cấp sẽ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong phạm vi quản lý của mình. Cụ thể, Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. UBND cấp tỉnh tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

### ***3.3.5.2. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Với tinh thần phát huy được quyền làm chủ, huy động trí tuệ, tâm huyết của các tầng lớp nhân dân, tạo sự đồng thuận của nhân dân, thể hiện nguyện vọng của nhân dân, đồng thời cũng là việc nâng cao nhận thức của các tầng lớp nhân dân và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước khi thực hiện chức trách, nhiệm vụ. Lần đầu tiên Luật Đất đai 2013 quy định về việc lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Kế thừa các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch tiếp tục quy định cụ thể về việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Cụ thể:

Việc lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

- Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện như sau:

+ UBND cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

+ Việc lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện bằng hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện;

+ Nội dung lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong thời kỳ quy hoạch sử dụng đất;

+ Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến;

+ UBND cấp huyện có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

### **3.3.5.3. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch. Việc thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua Hội đồng thẩm định thùy vào từng cấp quy hoạch.

#### **3.3.5.4. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Quyết định và phê duyệt vừa là thực hiện quyền quản lý đối với đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời làm cho các quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới hợp lý, phù hợp với nhau và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch chung. Việc quyết định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đảm bảo hiệu lực cho việc thực hiện các quy hoạch, kế hoạch đó. Điều 45 Luật đất đai 2013 quy định cụ thể:

- Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất:
  - + Việc quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;
  - + UBND cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. UBND cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.
- Thẩm quyền quyết định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất:
  - + Quốc hội quyết định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
  - + Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
  - + UBND cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

#### **3.3.6. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ có sự thay đổi so với thực tế của các yếu tố về tự nhiên, kinh tế - xã hội làm tác động trực tiếp quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch

sử dụng đất thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

### **3.3.7. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Luật Đất đai 2013 quy định việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất rất cụ thể, chi tiết. Theo đó, Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Quốc hội quyết định. UBND cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. UBND cấp xã có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

### **3.4. CÁC QUY ĐỊNH VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Giao đất, cho thuê đất là các hành vi pháp lý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc phân chia và phân chia lại một cách hợp lý quỹ đất vì lợi ích của Nhà nước và mọi tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

#### **3.4.1. Giao đất**

##### **3.4.1.1. *Khái niệm giao đất***

Theo Khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc*

*Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.*

Như vậy, giao đất là việc chuyển quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho người sử dụng đất nhằm xác lập quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua quyết định hành chính.

### **3.4.1.2. Hình thức giao đất**

#### *a. Giao đất không thu tiền sử dụng đất*

Đây là hình thức Nhà nước ưu đãi tài chính về đất đai. Việc ưu đãi này nhằm hỗ trợ cho một số trường hợp sử dụng đất nhưng có điều kiện kinh tế khó khăn hoặc do việc sử dụng đất không nhằm mục đích lợi nhuận về kinh tế mà vì lợi ích chung của xã hội. Theo Điều 54 Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất gồm:

- 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 quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai.

- 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 quy định tại Khoản 4 Điều 55 của Luật Đất đai.

- 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 quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật Đất đai.

*b. Giao đất có thu tiền sử dụng đất*

Theo Điều 55 Luật Đất đai 2013, 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.

So với Luật Đất đai 2003 thì Luật Đất đai 2013 đã giảm số lượng các trường hợp được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Và lần đầu tiên quy định về giao đất cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh nhà ở dưới hình thức xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. Ngoài ra, việc bổ sung trường hợp 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 đối với tổ chức kinh tế là hoàn toàn phù hợp với xu hướng thực tiễn cuộc sống. Tất cả các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đều thực hiện các mục đích mang tính chất thời hạn lâu dài.

### **3.4.2. Cho thuê đất**

#### ***3.4.2.1. Khái niệm cho thuê đất***

Theo Khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.*

Tương tự như giao đất, cho thuê đất là việc chuyển quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho người sử dụng đất nhằm xác lập quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cho thuê đất được thông qua hợp đồng và trước khi ký hợp đồng cho thuê thì Nhà nước cũng thể hiện bằng một quyết định hành chính như trường hợp giao đất. Trước đây, Luật Đất đai 2003 chỉ cho phép các đối tượng có yếu tố nước ngoài lựa chọn giữa hai hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Luật Đất đai 2013 đã mở rộng các đối tượng thuê đất được lựa chọn cách thức trả tiền thuê đất.

#### **3.4.2.2. Hình thức cho thuê đất**

\* Trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (chủ thể được lựa chọn cách thức trả tiền thuê đất) gồm:

- 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 quy định tại Điều 129 của Luật đất đai.

- 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.

\* Trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm gồm:

- 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.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai 2013.

- Người Việt nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai 2013.

### **3.4.3. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất**

Khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất hay cho thuê đất phải tuân thủ các căn cứ, cụ thể:

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, với căn cứ thứ nhất là nhằm mục đích đảm bảo việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Căn cứ thứ hai nhằm xác định chủ thể sử dụng đất có nhu cầu thực sự hay không, tránh tình trạng gây lãng phí đất đai và bất công trong xã hội. Ngoài ra, đối với việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì cần phải tuân theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai 2013, cụ thể:

- Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

- + Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên.

- + Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

- Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên

giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

+ Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

#### **3.4.4. Chuyển mục đích sử dụng đất**

Trong quá trình sử dụng đất, với sự phát triển của các yếu tố kinh tế - xã hội, người sử dụng đất sẽ có những nhu cầu sử dụng đất thay đổi theo thời gian sử dụng đất, việc xác định mục đích sử dụng khác so với mục đích sử dụng được cho phép sử dụng trước đó là điều tất yếu. Vì vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất được hiểu là việc người sử dụng đất thay đổi mục đích sử dụng đất theo nhu cầu, phù hợp với các quy định của pháp luật. Khi chuyển mục đích sử dụng đất sẽ làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Theo quy định của Luật Đất đai 2013 việc chuyển mục đích sử dụng đất phải dựa vào các căn cứ như khi giao đất, cho thuê đất. Và có hai nhóm trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 57 Luật Đất đai.

*a. Chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*

Chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép là trường hợp người sử dụng khi muốn chuyển mục đích đất phải thực hiện những thủ tục hành chính thông qua Văn phòng đăng ký đất đai để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đồng ý cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích khác và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Như vậy, thủ tục xin phép là một trình tự pháp luật. Cơ quan cho phép phải căn cứ vào tình hình hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai đã được phê duyệt để chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất. Các trường hợp chuyển mục đích đất phải xin phép là:

+ 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.

Lưu ý đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép là 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.

*b. Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép*

Luật Đất đai 2013 không có nội dung quy định về những trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép như Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên, cụ thể hóa quy định của Luật Đất đai 2013, Điều 12 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định cụ thể các trường hợp người sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể:

+ Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: Đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; Đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm;

+ Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng cây lâu năm;

+ Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm;

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

+ Chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ;

chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.

### **3.4.5. Thâm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

#### **3.4.5.1. Thâm quyền giao đất, cho thuê đất**

Thâm quyền giao đất, cho thuê đất chủ yếu quy định cho UBND các cấp. Thâm quyền này được xác định cụ thể tùy thuộc vào loại chủ thể sử dụng đất.

*a. Thâm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (UBND cấp tỉnh)*

Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013 quy định UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho các chủ thể sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Cụ thể:

- Giao đất, cho thuê 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 2013.
- 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 2013.
- Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

*b. Thẩm quyền của UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (UBND cấp huyện)*

Theo Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai 2013 thì UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau:

- Giao đất, cho thuê 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 UBND cấp tỉnh trước khi quyết định.

- Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

Như vậy, thẩm quyền của UBND cấp huyện có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

*c. Thẩm quyền của UBND xã phường, thị trấn (UBND cấp xã)*

Theo Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2013 thì UBND cấp xã cho thuê đất đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Theo quy định tại Điều 132 Luật Đất đai 2013 thì căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. UBND cấp xã quản lý quỹ đất công ích này nhằm mục đích xây dựng các công trình công cộng, bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương. Và UBND cấp xã được thực hiện việc cho thuê theo hình thức đấu giá với thời hạn sử dụng

là không quá 05 năm. Việc cho thuê đất công ích nhằm tránh lãng phí đất đai khi đất công ích chưa được đưa vào thực hiện các mục đích theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc cho thuê đất của UBND cấp xã khác với việc cho thuê đất của UBND cấp tỉnh và cấp huyện. Chủ thể được UBND cấp tỉnh hoặc cấp huyện cho thuê đất thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) còn chủ thể được UBND cấp xã cho thuê đất sẽ không được cấp GCN.

#### **3.4.5.2. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

Theo quy định của Điều 59 Luật Đất đai 2013 thì nhìn chung thì xác định cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất, trừ trường hợp UBND cấp xã thì có quyền cho thuê đất đối với quỹ đất công ích nhưng không có quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Cụ thể thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:

- UBND cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước.
- UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Luật Đất đai 2013 không quy định thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Vì vậy, các chủ thể này không được phép chuyển mục đích sử dụng đất.



### **3.5. CÁC QUY ĐỊNH VỀ THU HỒI ĐẤT, TRUNG DUNG ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

#### **3.5.1. Thu hồi đất**

##### ***3.5.1.1. Khái niệm thu hồi đất***

Ngược lại với giao đất, cho thuê đất là những hình thức pháp lý làm hình thành quan hệ pháp luật đất đai. Thì thu hồi đất lại là một biện pháp pháp lý làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai. Hình thức pháp lý này là một quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất. Biện pháp này thể hiện quyền lực nhà nước trong tư cách là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Thu hồi đất cũng là nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai. Vì vậy, để thực thi nội dung này, quyền lực của nhà nước được thể hiện nhằm đảm bảo lợi ích của nhà nước, của xã hội đồng thời lập lại trật tự kỷ cương trong quản lý nhà nước về đất đai.

Theo quy định tại Khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì: *“Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”*.

Như vậy thu hồi đất được hiểu là một quyết định hành chính của người có thẩm quyền nhằm làm chấm dứt quan hệ sử dụng đất của người sử dụng đất.

Quyết định hành chính thể hiện quyền lực của nhà nước nhằm thực thi một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Việc thu hồi đất xuất phát từ nhu cầu của Nhà nước và xã hội hoặc là biện pháp chế tài được áp dụng nhằm xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất.

### **3.5.1.2. Các trường hợp bị thu hồi đất**

Luật Đất đai 2013 chia những trường hợp thu hồi đất thành bốn nhóm dựa vào bản chất của các trường hợp, cụ thể:

#### *a. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh*

Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc.
- Xây dựng căn cứ quân sự.
- Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
- Xây dựng ga, cảng quân sự.
- Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
- Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí.
- Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân.
- Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

#### *b. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

- Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

- Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

+ Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

+ Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;

+ Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

- Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

+ Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương;

+ Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

+ Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

+ Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

+ Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

### *c. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai*

Theo Điều 64 Luật Đất đai 2013 các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

- Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

- Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

- Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho.

- Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm.

- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

- Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành.

- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn

12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

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

Theo Điều 65 Luật Đất đai 2013 các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.
- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn.
- Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.
- Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

### **3.5.1.3. Thẩm quyền thu hồi đất**

Theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai 2013 thì về cơ bản nội dung thống nhất trao quyền cho hai hệ thống cơ quan là UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất, tùy vào đối tượng sử dụng đất, cụ thể:

- UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

+ 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.

- UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

+ 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.

Lưu ý: Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng

thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp tỉnh và cả đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

#### **3.5.1.4. Trình tự, thủ tục thu hồi đất**

Trước khi trình tự thu hồi đất được tiến hành, cơ quan tài nguyên và môi trường phải trình UBND cùng cấp phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, gồm các nội dung: Lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi, trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư; giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Sau khi thực hiện các nội dung nêu trên, có thể khái quát các bước tiếp theo trong thu hồi đất như sau:

##### *Bước 1: Thông báo thu hồi đất*

Mục đích của việc thông báo thu hồi đất là để cho người dân biết trước chủ trương của Nhà nước về việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích gì, phạm vi ranh giới khu đất bị thu hồi và phương án di chuyển để ổn định cuộc sống nếu bị thu hồi đất ở. Trên cơ sở đó để người dân chủ động trong việc nắm bắt thông tin và có kế hoạch sử dụng đất hợp lý.

Đây là công việc đầu tiên của trình tự, thủ tục thu hồi đất và được quy định tại Điều 67, Điều 68 Luật Đất đai 2013, theo đó:

- Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày

đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, UBND có thẩm quyền thu hồi đất phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

- Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết lại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

- UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

- Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện, việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, lập dự án đầu tư.

Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì UBND cấp xã, ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp



người có đất thu hồi không chấp hành thì chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai 2013.

*Bước 2: Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

*Bước 3: Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và ra quyết định thu hồi đất*

Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 3, Điều 69 Luật Đất đai 2013. Cụ thể:

- UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu

dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt (bao gồm: chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư).

- Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì UBND cấp xã, ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai 2013.

#### *Bước 4: Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*

Cưỡng chế thu hồi đất là một biện pháp hành chính mang tính cứng rắn được áp dụng đối với người có đất bị thu hồi cho dù họ có muốn hay không. Đây cũng không phải là điều mà các cơ quan nhà nước mong muốn phải thực hiện. Tuy nhiên, trên thực tế do nhiều nguyên nhân khác nhau và chủ quan khác nhau và trong những trường hợp cần thiết bằng quyền lực của mình, Nhà nước vẫn phải thực thi việc cưỡng chế đối với người có đất bị thu hồi. Việc cưỡng

chế thu hồi chỉ được đặt ra trong những trường hợp nhất định, khi có đủ cơ sở, căn cứ để thực hiện.

### **3.5.2. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

#### **3.5.2.1. Điều kiện được bồi thường**

Không phải mọi quyết định thu hồi đất đều được Nhà nước bồi thường mà để được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, người bị Nhà nước thu hồi đất còn tùy vào từng trường hợp, từng đối tượng sử dụng đất và phải đáp ứng các điều kiện cụ thể theo quy định của Luật Đất đai 2013. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất bị thu hồi phải được công nhận là tài sản của người sử dụng đất và thuộc loại được phép giao dịch. Trường hợp tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất và các chủ thể thuê đất của Nhà nước mà trả tiền thuê hàng năm thì không được bồi thường khi thu hồi đất.

- Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN), hoặc đủ điều kiện để được cấp GCN; trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

- Việc thu hồi không phải do vi phạm pháp luật đất đai.

#### **3.5.2.2. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện 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 UBND 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.

### **3.5.2.3. Các phương thức bồi thường**

Khi thu hồi đất mà không phải do lỗi của người sử dụng đất thì Nhà nước có trách nhiệm bù đắp những thiệt hại cho người sử dụng đất (bồi thường về đất, bồi thường tài sản trên đất). Việc bồi thường cho người sử dụng đất có đất bị thu hồi được thực hiện thông qua các phương thức sau:

- Bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi (bồi thường bằng đất).

Việc bồi thường bằng hình thức này rất khó triển khai bởi vì phương án thực hiện phụ thuộc hoàn toàn vào quỹ đất, trong khi đó, hầu hết quỹ đất đã được đưa vào sử dụng.

- Trong trường hợp không có đất để bồi thường thì bồi thường bằng tiền.

Hiện nay theo giá đất để tính bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm ra quyết định thu hồi (Điểm đ Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013)

- Bồi thường bằng nhà ở, đất ở tại khu tái định cư trong trường hợp thu hồi đất ở.

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai 2013 còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi

đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở. 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; các khoản hỗ trợ khác.

#### **3.5.2.4. Các trường hợp không được bồi thường**

Trong một số trường hợp, khi Nhà nước thu hồi đất, người sử dụng đất không được bồi thường. Việc không được bồi thường được xem xét trong hai loại trường hợp:

Thứ nhất, thu hồi đất mà không được bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

- Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai, như đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm,...;

- Đất được Nhà nước giao để quản lý;

- Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai, như thu hồi đất khi có hành vi vi phạm pháp luật đất đai hay thu hồi đất vì những lý do đương nhiên, khách quan.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định của Luật đất đai, trừ trường hợp đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có GCN hoặc không đủ điều kiện để được cấp GCN (trường hợp này người sử dụng đất vẫn được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng).

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu

hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai, đó là các trường hợp tài sản nằm trên đất bị vi phạm hay trên đất mà QSDĐ đã bị chấm dứt theo quy định của pháp luật.

- 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.

#### **3.5.2.5. Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh**

Nhà nước bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất, bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi và bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn khi Nhà nước thu hồi đất phải đáp ứng các nguyên tắc, cụ thể:

- 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.

#### **3.5.2.6. Bố trí tái định cư**

- Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được

công bố công khai tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

- Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định.

- Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

### **3.5.3. Trưng dụng đất**

Khác với trường hợp thu hồi đất, việc trưng dụng đất chỉ mang tính chất cấp thiết, và chỉ làm chấm dứt tạm thời quan hệ sử dụng của người sử dụng đất. Nhà nước sẽ hoàn trả quyền sử dụng đất và bồi thường nếu có thiệt hại cho người có đất được trưng dụng. Điều 72 Luật Đất đai 2013 quy định rất cụ thể về trưng dụng đất, cụ thể:

- Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

- Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất

bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

- Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

- Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

- Người có đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.



- Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng; bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

- Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

+ Người có đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra.

+ Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán.

+ Trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

+ Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện quyết định mức bồi thường.

+ Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

### **3.6. CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (GCN)**

#### **3.6.1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Theo quy định tại Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một hoạt động nhằm nắm chắc tình hình sử dụng đất, tạo dữ liệu đất đai phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

- Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý đó là quá trình mà các chủ thể sử dụng đất làm đơn kê khai những thửa đất của mình đang sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các cơ quan này xét duyệt và ghi vào sổ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác nhận vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do vậy, đăng ký đất đai là một biện pháp của Nhà nước nhằm theo dõi tình hình sử dụng đất và những biến động của quá trình sử dụng đất. Nói cách khác, đăng ký đất đai là trách nhiệm, nghĩa vụ của các cơ quan quản lý Nhà nước, quản lý về đất

đai đồng thời cũng là quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

- Hoạt động đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

- Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng.

+ Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký.

+ Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký.

+ Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

- Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên.

+ Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất.

+ Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký.

+ Chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Có thay đổi thời hạn sử dụng đất.

+ Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

+ Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng.

+ Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất.

+ Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật.

+ Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề.

+ Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

Theo Luật đất đai 2013 việc đăng ký đất đai được tiến hành tại Văn phòng đăng ký đất đai.

### **3.6.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một chứng thư pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất nhằm xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Người có GCN sẽ được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với mảnh đất đang sử dụng.

#### ***3.6.2.1. Hình thức của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

Trong quá trình thực hiện chính sách quản lý đất đai qua các thời kỳ, hiện nay trong phạm vi cả nước hiện nay đang tồn tại giấy chứng nhận theo 5 mẫu GCN. Cho đến ngày 21/10/2009 Chính phủ ban hành Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kèm theo thông tư 17/2009/TT-BTNMT Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cả nước thống nhất dùng một mẫu chung và trên GCN chứng nhận cả 3 loại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Kế thừa các quy định của Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật đất đai 2013 ra đời ban hành theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 kèm theo thông tư 23/2014/TT-BTNMT Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó hình thức của GCN được quy định như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi Giấy chứng nhận) và Trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm; bao gồm các nội dung theo quy định như sau:

- Trang 1 gồm Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” in màu đỏ; mục “I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Trang 2 in chữ màu đen gồm mục “II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, trong đó có các thông tin về thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận;

- Trang 3 in chữ màu đen gồm mục “III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”;

- Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận”; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận; mã vạch;

- Trang bổ sung Giấy chứng nhận in chữ màu đen gồm dòng chữ “Trang bổ sung Giấy chứng nhận”; số hiệu thửa đất; số phát hành Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận và mục

“IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” như trang 4 của Giấy chứng nhận;

- Nội dung của Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) tự in, viết khi chuẩn bị hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

### **3.6.2.2. Hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

*\* Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:*

- Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCN theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai.

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

- Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

- Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp,

khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

- Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có.

- Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại GCN bị mất.

*\* Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:*

- Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai 2013.

- Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

- Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

- Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp GCN.

- Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCN nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tổ chức, UBND cấp xã được Nhà nước giao đất không thu



tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

### ***3.6.2.3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

Thẩm quyền cấp GCN được quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013.

- UBND cấp tỉnh cấp GCN cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp GCN.

- UBND cấp huyện cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

### ***3.6.2.4. Đính chính và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

Trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai, khi phát hiện nội dung ghi trên GCN có sai sót thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính GCN. Còn việc thu hồi GCN được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013, theo đó:

- Cơ quan có thẩm quyền cấp GCN có trách nhiệm đính chính GCN đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

+ Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân

thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp GCN của người đó.

+ Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

- Nhà nước thu hồi GCN đã cấp trong các trường hợp sau đây:

+ Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên GCN đã cấp.

+ Cấp đổi GCN đã cấp.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới GCN;

+ GCN đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp GCN đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

### **3.7. CÁC QUY ĐỊNH VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT**

#### **3.7.1. Các quy định về giá đất**

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, nó vừa là tư liệu lao động, vừa là đối tượng lao động, đất là sản phẩm của tự nhiên. Về bản chất, đất không phải là hàng hoá song trong quá trình phát triển xã hội, con người đã xác lập quyền sở hữu đất đai và đất trở thành

hàng hoá - một thứ hàng hoá đặc biệt, thể hiện qua việc mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế... Điều này đã diễn ra ở nhiều nước trên thế giới.

Thực tế ở Việt Nam, trong những năm trước khi có Luật đất đai năm 1993, mặc dù Luật Đất đai 1987 đã nghiêm cấm việc mua bán đất đai nhưng thị trường vẫn hoạt động bình thường (cho dù đó là thị trường ngầm). Thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng ở nước ta đặc biệt sôi động kể từ khi Nhà nước ta có chủ trương xoá bỏ cơ chế quan liêu bao cấp, chuyển sang cơ chế thị trường, cơ chế của nền sản xuất hàng hoá. Hơn thế nữa, chúng ta không thể để mãi một hình thức giao đất không thu tiền, tạo nên sự bất bình đẳng giữa những người được Nhà nước giao đất và tất yếu dẫn đến sản xuất sử dụng đất đai lãng phí, kém hiệu quả. Trong khi đó đất đai liên quan đến hàng triệu người sử dụng đất. Khi chuyển sang nền kinh tế sản xuất hàng hoá với quy luật giá trị, quy luật cung cầu tạo ra khả năng sinh lời của đất. Cho nên Luật Đất đai 1993 đã ghi nhận đất có giá và Luật Đất đai năm 2003, năm 2013 thừa nhận giá đất được hình thành do Nhà nước quy định, do thực tế chuyển dịch quyền sử dụng đất trên thị trường là một nhận thức rất quan trọng thể hiện sự có mặt của hàng hoá quyền sử dụng đất trong cơ chế thị trường. Hay nói cách khác, Nhà nước đã tạo điều kiện thuận lợi để quyền sử dụng đất tham gia vào nền sản xuất hàng hoá và từng bước xác lập cũng như tham gia vào thị trường bất động sản.

Có thể nói, xác định giá đất là một nội dung rất khó trong quản lý nhà nước về đất đai. Khẳng định đất có giá nghĩa là thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hoá - hàng hoá đặc biệt. Xác

định loại hàng hoá này không thuần tuý căn cứ vào số vốn đã bỏ ra, không thể căn cứ vào số lao động đã đầu tư, vào thời hạn sử dụng đất. Giá đất phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố (kinh tế, xã hội, điều kiện tự nhiên, pháp luật v. v.). Do vậy, việc định giá đất ở Việt Nam vẫn phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện với mục đích là phải đảm bảo quyền lợi Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất. Giá đất ban hành phải được quy định chi tiết cho từng vị trí, từng thời gian, đảm bảo được chức năng quản lý và sự điều tiết của Nhà nước phù hợp với quy luật của nền kinh tế thị trường.

### ***3.7.1.1. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất***

#### *a. Nguyên tắc định giá đất*

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau: Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; Theo thời hạn sử dụng đất; Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

#### *b. Phương pháp định giá đất*

- Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá

của thửa đất cần định giá.

- Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

- Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

- Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

### **3.7.1.2. Khung giá đất và bảng giá đất**

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá

đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, UBND cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính thuế sử dụng đất. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai. Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

### ***3.7.1.3. Giá đất cụ thể***

UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Tính giá trị quyền sử

dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

#### **3.7.1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất**

##### *a. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất*

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

##### *b. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất*

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua.

- Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

- Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

- Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.



- Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

- Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân.

- Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

*Lưu ý:* Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

#### *c. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất*

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai.

- Sử dụng đất quy định tại các Điểm b, g Khoản 1 và Khoản 2 Điều 56 của Luật Đất đai.

- Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản.

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

- Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.

- Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

- Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có

điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

- Các trường hợp khác.

### **3.7.2. Cơ chế tài chính đối với nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai**

Theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai 2013 và các quy định cụ thể hoá về tài chính đất đai thì khoản thu từ đất đai cho ngân sách nhà nước bao gồm:

- Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

- Thuế sử dụng đất;

- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

- Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

- Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất;

- Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất.

#### **3.7.2.1. Tiền sử dụng đất**

##### *a. Khái niệm, đối tượng, căn cứ tính tiền sử dụng đất*

Luật Đất đai 2013 quy định: “Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Đối tượng thu tiền sử dụng đất, bao gồm: Hộ gia đình, cá nhân

được giao đất ở; Tổ chức kinh tế, 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 hoặc giao đất để xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; các trường hợp được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải đóng tiền sử dụng đất.

Khi tính tiền sử dụng đất phải căn cứ vào diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; giá đất theo quy định trong Luật Đất đai 2013, trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

#### *b. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất*

- Giá đất theo Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

+ Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác

định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

+ Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

- Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, đối với các trường hợp:

+ Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

+ Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử

dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, UBND cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp này.

### *c. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất*

Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp: sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy

định; các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đầm phá di chuyển đến định cư tại các khu, di dời tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bố trí tái định cư hoặc giao cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp: Hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở; giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

### **3.7.2.2. Tiền thuê đất**

#### *a. Khái niệm, đối tượng, căn cứ tính tiền thuê đất*

Tiền thuê đất là một trong những khoản thu của ngân sách nhà nước đối với người sử dụng đất áp dụng trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất. Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Như vậy, tiền thuê đất là số tiền người sử dụng đất phải trả khi được Nhà nước cho thuê đất trong một thời hạn nhất định.

Đối tượng thu tiền thuê đất, bao gồm: Tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; 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, 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 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, sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm quy định tại Luật Đất đai 2013; 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; tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 150 Luật Đất đai; Ban Quản lý khu kinh tế cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai; tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất để xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai; tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai.

Căn cứ tính tiền thuê đất: Diện tích đất cho thuê; Thời hạn cho thuê đất (Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết

định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

*b. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất*

Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp: Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sử dụng đất xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; dự án sử dụng đất xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước; đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lán biển; đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ (bao gồm đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm); đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không trừ đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không; hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ; đất



xây dựng công trình cấp nước bao gồm công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước và các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị); đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản nêu trên, cụ thể như sau:

- Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

- Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Miễn tiền thuê đất đến hết năm 2020 đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nay phải chuyển sang thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

### ***3.7.2.3. Thuế sử dụng đất***

Các khoản thuế đối với đất đai được hình thành và tồn tại tất yếu khách quan, là một bộ phận không thể thiếu được trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia. Căn cứ để tính thuế là yêu cầu thực hiện lợi ích kinh tế của Nhà nước về đất đai và yêu cầu bù đắp

những chi phí quản lý của Nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế việc xác định mức địa tô không phải là điều đơn giản, bởi vì còn phải căn cứ vào tỷ suất lợi nhuận thực tế; mà tỷ suất lợi nhuận thực tế đó lại luôn vận động thay đổi theo sự vận động của nền kinh tế. Do đó, thực tiễn các mức thuế suất thường áp dụng trên cơ sở chính sách thuế theo từng giai đoạn của nền kinh tế. Ở nước ta hiện tại có các khoản thuế đối với việc sử dụng đất đai, gồm:

*a. Thuế sử dụng đất nông nghiệp*

Là khoản thu mà người sử dụng đất nông nghiệp phải nộp hàng năm khi sử dụng đất nông nghiệp. Căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp: diện tích, hạng đất và định suất thuế tính bằng kilôgam thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất.

Theo Nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp thì chỉ còn một số ít đối tượng phải nộp thuế SDD nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức; tổ chức, đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao sử dụng đất nông nghiệp. Đến Nghị quyết số 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp thì hầu hết các đối tượng đang sử dụng đất nông nghiệp được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết năm 2020; riêng đối với diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp và các đơn vị khác đang quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp thì thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai; trong thời gian Nhà nước chưa thu hồi đất thì phải nộp 100% thuế sử dụng đất nông

nghiệp.

*b. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*

Là khoản thu mà người sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm khi sử dụng đất phi nông nghiệp.

Theo Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được Quốc hội thông qua vào ngày 17/6/2010 thì đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bao gồm: Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, đất khai thác, chế biến khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm và một số loại đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh. Theo luật này, căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

Căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: diện tích đất tính thuế, giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế và thuế suất. Giá của 1m<sup>2</sup> đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm. Thuế suất được quy định riêng đối với từng trường hợp cụ thể, biến động từ 0,03% - 0,2%.

**3.7.2.4. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất**

Thuế chuyển quyền sử dụng đất là một trong những khoản thu của ngân sách nhà nước mà tổ chức, hộ gia đình, các nhân phải nộp khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tiền thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất: là khoản tiền mà Nhà nước thu của người chuyển quyền sử dụng đất khi do chuyển quyền sử dụng đất mà họ có được thu nhập cao. Loại thuế

này có thể có hoặc không tùy theo giai đoạn lịch sử.

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của các loại Luật về thuế 2014: Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan.

### ***3.7.2.5. Tiền phạt đối với các hoạt động vi phạm pháp luật về đất đai***

Tiền phạt đối với các hoạt động vi phạm pháp luật về đất đai là khoản tiền mà Nhà nước thu của người vi phạm pháp luật trong khi quản lý hoặc sử dụng đất đai. Nó có thể là tiền thu từ việc xử phạt hành chính khi vi phạm pháp luật về đất đai hoặc tiền thu từ việc phải bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

### ***3.7.2.6. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai***

Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng bao gồm: lệ phí địa chính; lệ phí trước bạ; phí đo đạc, lập bản đồ địa chính; lệ phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai.

#### ***a. Lệ phí địa chính***

Là khoản thu vào tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được ủy quyền giải quyết các công việc về địa chính (Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, chứng nhận đăng ký biến động về đất đai, trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính). Mức thu: Tùy từng điều kiện cụ thể của từng địa bàn và chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa

phương mà quy định mức thu cho phù hợp.

*b. Lệ phí trước bạ*

Là khoản Nhà nước thu của các chủ thể khi họ đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản, trong đó có đất đai. Lệ phí trước bạ là mối quan hệ giữa người đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện các dịch vụ công. Thông tư 301/2016/TT-BTC hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định mức thu lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là 0,5% của giá trị quyền sử dụng đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất).

*c. Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính*

Là khoản thu đối với các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mới hoặc được phép thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, nhằm hỗ trợ thêm cho chi phí đo đạc, lập bản đồ địa chính ở những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ. Mức thu: Căn cứ vào các bước công việc, yêu cầu công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và tùy thuộc vào vị trí, diện tích đất được giao, được thuê hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng lớn hay nhỏ của từng dự án, nhưng mức thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính tối đa không quá 1.500 đồng/m<sup>2</sup>.

*d. Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất*

Là khoản thu đối với các đối tượng đăng ký, nộp hồ sơ cấp quyền sử dụng đất có nhu cầu hoặc cần phải thẩm định theo quy định, nhằm bù đắp chi phí thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất như: điều kiện về hiện trạng sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất, điều kiện về sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh... Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thẩm định để giao đất, cho thuê đất và đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Mức thu: Tùy thuộc vào diện tích đất cấp quyền sử dụng, tính chất phức tạp của từng loại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, như cấp mới, cấp lại; việc sử dụng đất vào mục đích khác nhau (làm nhà ở, để sản xuất, kinh doanh) và các điều kiện cụ thể của địa phương mà áp dụng mức thu khác nhau cho phù hợp, bảo đảm nguyên tắc mức thu đối với đất sử dụng làm nhà ở thấp hơn đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, mức thu cao nhất không quá 7.500.000 đồng/hồ sơ.

*e. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai*

Là khoản thu đối với người có nhu cầu khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý hồ sơ, tài liệu về đất đai (như: cơ quan địa chính, UBND xã, phường, quận, huyện...) nhằm bù đắp chi phí quản lý, phục vụ việc khai thác và sử dụng tài liệu đất đai của người có nhu cầu. Mức thu phí tối đa không quá 300.000 đồng/hồ sơ, tài liệu (không bao gồm chi phí in ấn, sao chụp hồ sơ, tài liệu).

### **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3**

**Câu 1.** Trình bày các quy định cụ thể về quản lý địa giới hành chính.

**Câu 2.** Trình bày khái niệm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc nào?

**Câu 3.** Trình bày khái niệm Nhà nước giao đất, Nhà nước cho thuê đất. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất được quy định như thế nào trong Luật đất đai năm 2013?

**Câu 4.** Trình bày trình tự, thủ tục thu hồi đất.

**Câu 5.** Luật đất đai năm 2013 quy định những trường hợp nào khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền? Trình bày thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**Câu 6.** Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì những trường hợp nào, người sử dụng đất phải đăng ký biến động đất đai?

**Câu 7.** Trường hợp nào sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất? Hãy nêu rõ thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**Câu 8.** Trình bày những nguyên tắc khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

**Câu 9.** Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong những trường hợp nào? Giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ trong những trường hợp nào?

**Câu 10.** Hiện nay có các khoản thu nào từ đất đai cho ngân sách nhà nước? Hãy nêu chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất?



## Chương 4

# CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

### 4.1. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Thời hạn sử dụng đất là khoảng thời gian mà người sử dụng đất được phép sử dụng đất. Việc quy định thời hạn sử dụng đất nhằm mục đích khẳng định quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai và tạo điều kiện thuận lợi để Nhà nước thực hiện điều chỉnh đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nhà nước giao đất ổn định lâu dài hoặc có thời hạn chứ không giao vĩnh viễn. Việc giao đất có thời hạn sẽ giúp công tác quản lý nhà nước về đất đai thực thi tốt hơn.

Việc quy định rõ thời hạn khi giao đất, cho thuê đất giúp cho người sử dụng đất có tâm lý ổn định, yên tâm trong quá trình sử dụng để khai thác và đầu tư có hiệu quả. Tùy thuộc vào từng trường hợp sử dụng đất mà pháp luật quy định thời hạn sử dụng đất khác nhau.

#### 4.1.1. Đất sử dụng ổn định, lâu dài

Đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài là việc sử dụng đất không xác định thời hạn cụ thể, không giới hạn về mặt thời gian. 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 quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật Đất đai 2013.

- 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 quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật Đất đai 2013.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật Đất đai 2013.

- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

- Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật Đất đai 2013.

- 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.

- Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật Đất đai 2013.

#### **4.1.2. Đất sử dụng có thời hạn**

Đây là những trường hợp sử dụng đất có giới hạn cụ thể về thời hạn sử dụng đất. Tùy thuộc vào mục đích, chủ thể sử dụng đất mà pháp luật quy định về thời hạn sử dụng đất khác nhau, cụ thể:

*a. Đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng*

- Trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông

ng nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là năm mươi (50) năm.

- Trường hợp thuê đất thì không quá năm mươi (50) năm.

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. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2013.

Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật Đất đai 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành.

*b. Đối với đất sử dụng thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh*

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 năm mươi 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 bảy mươi (70) năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua 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 3 Luật Đất đai 2013.

*c. Đối với đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao*

Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá chín mươi chín (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 này.

*d. Đối với thời hạn thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn*

Với đặc thù của loại đất này là phải luôn sẵn sàng để phục vụ cho mục đích công ích của địa phương nên không thể để cho thuê dài hạn. 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.

*e. Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính*

Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính bao gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác 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 này.

#### **4.1.3. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

Theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2013, thời hạn sử dụng đất sau khi người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

*a. Đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất*

- 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 2013 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.

*b. Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*

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 quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai 2013.

*c. Đối với tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế khi 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.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất thì được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi chuyển mục đích. Tuy nhiên, bên cạnh đó đối với các trường hợp sau đây thì việc chuyển mục đích sử dụng đất không làm thay đổi thời hạn sử dụng đất.

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

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khi 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 thì được sử dụng ổn định lâu dài.

## **4.2. ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

### **4.2.1. Khái niệm và phân loại đất nông nghiệp**

#### ***4.2.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp***

Theo quan niệm truyền thống của người Việt Nam thì đất nông nghiệp thường được hiểu là đất trồng lúa, trồng cây hoa màu như: ngô, khoai, sắn và những loại cây được coi là lương thực. Tuy nhiên, trên thực tế việc sử dụng đất nông nghiệp tương đối phong phú, không chỉ đơn thuần là để trồng lúa, hoa màu mà còn dùng vào mục đích chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản hay để trồng các cây lâu năm...

Khái niệm đất nông nghiệp lần đầu được đề cập tại Luật Đất đai 1993, cụ thể theo quy định tại Điều 42: "Đất nông nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp".

Với quy định của Luật Đất đai 1993, đất đai của Việt Nam được chia làm sáu loại: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất chuyên dùng, đất dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chưa sử dụng. Theo sự phân loại này đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được tách riêng thành hai loại đất nằm trong sáu loại đất thuộc vốn đất quốc gia và được định nghĩa theo Điều 42, Điều 43 của Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, sự phân loại này dựa theo nhiều tiêu chí khác nhau, vừa căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, vừa căn cứ vào địa bàn sử dụng đất đã dẫn đến sự đan xen, chồng chéo giữa các loại đất, không có sự tách bạch về mặt pháp lý gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai.

Để khắc phục những hạn chế đó, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình trong việc sử dụng đất. Luật Đất đai 2003 và kế thừa là Luật Đất đai 2013 đã chia đất đai làm 3 loại với tiêu chí phân loại duy nhất đó là căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu. Trên cơ sở đó, đất đai được chia theo ba nhóm sau là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 2013 có thể hiểu: "đất nông nghiệp là tổng thể các loại đất có đặc tính sử dụng giống nhau, với tư cách là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, trồng rừng, khoanh nuôi tu bổ bảo vệ rừng, nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp".



#### **4.2.1.2. Phân loại đất nông nghiệp**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2013 đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác.

- Đất trồng cây lâu năm.

- Đất rừng sản xuất.

- Đất rừng phòng hộ.

- Đất rừng đặc dụng.

- Đất nuôi trồng thủy sản.

- Đất làm muối.

- Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

#### **4.2.2. Hạn mức đất giao đất nông nghiệp**

##### **4.2.2.1. Khái niệm hạn mức đất giao đất nông nghiệp (hạn điền)**

Hạn mức giao đất nông nghiệp là diện tích tối đa đối với mỗi loại đất mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Pháp luật đất đai hiện hành quy định hạn mức giao đất chỉ áp dụng đối với hộ gia đình cá nhân và áp dụng đối với hoạt động giao đất của Nhà nước. Quy định này không áp dụng đối với các trường

hợp thuê đất và nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc pháp luật quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp không phải vì mục đích hạn chế việc tích tụ ruộng đất hay tập trung đất đai của người sử dụng đất mà chỉ nhằm mục đích tạo ra sự công bằng cho người sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất.

Tùy thuộc vào loại đất nông nghiệp, từng vùng, từng địa phương khác nhau đất mà hạn mức giao đất được pháp luật quy định khác nhau.

#### ***4.2.2.2. Các quy định cụ thể về hạn mức giao đất nông nghiệp***

Theo Điều 129 Luật Đất đai 2013 hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định cụ thể như sau:

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 là không quá 03 héc ta đối với mỗi loại đất. Cụ thể:

- Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với 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 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 xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với 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 không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất 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 quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Luật Đất đai 2013 và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 Luật Đất đai 2013.

UBND cấp tỉnh quy định 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, 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 Điều 129 Luật Đất đai 2013.

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 quy định tại Điều 129 Luật Đất đai 2013.

Ngoài ra, Luật đất đai cũng có các quy định cụ thể về xử lý đối với trường hợp đất nông nghiệp đã được giao nhưng vượt quá hạn mức, cụ thể:

- Xác định hạn mức: diện tích đất nông nghiệp được tính vào hạn mức đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được xác định dựa trên tổng diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân được giao, không giới hạn trong phạm vi địa phương cư trú. Theo đó, tại khoản 7 Điều 129 Luật Đất đai 2013 quy định: 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 UBND cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Xử lý đất nông nghiệp vượt hạn mức do giao đất: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

#### ***4.2.2.3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân***

Theo quy định của pháp luật đất đai thì hộ gia đình, cá nhân có

thể thuê đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp từ hộ gia đình, cá nhân khác để có thêm đất sử dụng theo nhu cầu. Tuy nhiên, pháp luật cũng quy định giới hạn về hạn mức đất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai 2013 thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 của Luật Đất đai 2013.

Để cụ thể hóa nội dung này, Điều 44 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 quy định như sau:

Đối với 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.

Đối với 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.

Đối với 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 quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 44 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều 44 Nghị định 43/2014/NĐ-CP 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.

Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều 44 Nghị định 43/2014/NĐ-CP 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.

Như vậy, có thể thấy các quy định của pháp luật đất đai hiện hành đã có xu hướng mở rộng về hạn mức nhằm tạo điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân có thể tích tụ đất đai để sản xuất lớn thông qua hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không bị giới hạn về diện tích. Đây chính là một trong những nội dung cơ bản nhằm thể chế hóa chủ trương “mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp” của Đảng tại nghị quyết 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

#### **4.2.3. Đối tượng được giao đất, được thuê nhóm đất nông nghiệp**

Trên cơ sở pháp lý được quy định tại Điều 54, 55, 56 luật đất đai 2013, các chủ thể được giao đất, thuê đất nông nghiệp bao gồm:

##### *a. Đối với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất*

- 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;
- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp.

### *b. Đối với hình thức giao đất thu tiền sử dụng đất*

Luật đất đai 2013 không xác lập hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất với mục đích nông nghiệp mà chuyển sang hình thức thuê đất theo Điều 56.

### *c. Đối với hình thức thuê đất*

- Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau:

+ 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 quy định tại Điều 129 Luật Đất đai 2013;

+ 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;

- 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.

## **4.2.4. Chế độ pháp lý đối với từng loại đất nông nghiệp cụ thể**

### **4.2.4.1. Các quy định về quỹ đất công ích**

Việc để lại quỹ đất không quá 5% diện tích đất nông nghiệp của địa phương để sử dụng cho nhu cầu công ích của địa phương là



quy định lần đầu tiên được đề cập trong Luật đất đai năm 1993 tại Điều 45. Sau hơn 20 năm thực hiện các quy định của pháp luật đất đai về việc để lại quỹ đất công ích 5% cho xã (còn gọi là quỹ đất dự phòng), những địa phương có đất công ích đã giải quyết tốt việc cải tạo và chỉnh trang cơ sở hạ tầng nông thôn làm đổi mới bộ mặt nông thôn, tạo điều kiện thuận lợi cho chính quyền cơ sở trong việc xã hội hoá các lĩnh vực văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao ở nông thôn.

Điều 132 Luật Đất đai 2013 đã quy định khá chi tiết, rõ ràng về các loại đất được dùng làm nguồn cho quỹ công ích đến các quy định cụ thể về việc quản lý, sử dụng quỹ đất này như sau:

- Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

- Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã,

phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

+ Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của UBND cấp tỉnh.

+ Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng.

+ Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

- Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì UBND cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do UBND cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

- Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do UBND cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### ***4.2.4.2. Các quy định về quỹ đất trồng lúa***

Đất trồng lúa đóng vai trò hết sức quan trọng trong sự phát triển kinh tế nông nghiệp và tác động trực tiếp đến đời sống của người nông dân. Vì vậy, Nhà nước có những quy định hết sức chặt chẽ trong quản lý, sử dụng đất trồng lúa tại Điều 134 Luật đất đai năm 2013.

Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.

Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

#### ***4.2.4.3. Các quy định về đất rừng***

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành có 3 loại đất rừng được xếp vào nhóm đất nông nghiệp gồm: đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng. Các loại đất này trước đây theo Luật Đất đai 1993 vốn là đất lâm nghiệp.

Theo quy định tại Điều 135, 136 và 137 Luật Đất đai 2013, chế độ sử dụng đất rừng được quy định như sau:

##### ***a. Đất rừng sản xuất***

- Khái niệm đất rừng sản xuất: được sử dụng chủ yếu để sản

xuất, kinh doanh gỗ, các lâm sản khác, đặc sản rừng, động vật rừng và kết hợp phòng hộ, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Chủ thể sử dụng loại đất này gồm: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

- Các hình thức sử dụng quy định cụ thể tại Điều 135 Luật Đất đai 2013. Theo đó, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện chuyển giao đất rừng sản xuất cho các chủ thể sử dụng đất dưới hình thức giao đất hoặc cho thuê đất.

#### *b. Đất rừng phòng hộ*

- Khái niệm rừng phòng hộ: Được sử dụng chủ yếu để bảo vệ nguồn nước, bảo vệ đất, chống xói mòn, hạn chế thiên tai, điều hòa khí hậu, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái.

- Chủ thể sử dụng loại đất rừng phòng hộ bao gồm: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ và phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định.

- Các loại đất rừng phòng hộ bao gồm: đất rừng phòng hộ đầu nguồn; đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển; đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

- Sử dụng và quản lý đất rừng phòng hộ được quy định cụ thể tại Điều 136 Luật Đất đai 2013.

#### *c. Đất rừng đặc dụng*

- Khái niệm rừng đặc dụng: được sử dụng chủ yếu để bảo tồn thiên nhiên, mẫu chuẩn hệ sinh thái rừng quốc gia, nguồn gen thực vật, động vật rừng; nghiên cứu khoa học; bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh, phục vụ nghỉ ngơi, du lịch.

- Chủ thể sử dụng loại đất rừng đặc dụng: Nhà nước giao đất rừng đặc dụng trực tiếp cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Việc sử dụng đất rừng đặc dụng được quy định cụ thể tại Điều 137 Luật Đất đai 2013.

#### **4.3.4.4. Các quy định về đất làm muối**

Loại đất này trước đây được xếp vào nhóm đất chuyên dùng nhưng do thực tế sử dụng đất làm muối cũng giống như việc sử dụng đất nông nghiệp và chủ thể sử dụng phần lớn là hộ gia đình, cá nhân làm nông nghiệp ở nông thôn. Hiện nay, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì đất làm muối được đưa vào nhóm đất nông nghiệp. Theo Điều 138 Luật Đất đai năm 2013, đất làm muối được sử dụng như sau:

- Đất làm muối được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

- Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

- Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

- Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

#### **4.2.4.5. Các quy định về đất có mặt nước nội địa**

Hiện nay, diện tích mặt nước có khả năng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản và sản xuất nông nghiệp ở nước ta còn khá lớn chiếm tới hàng triệu ha. Trên thực tế ở một số địa phương có nhiều hộ gia đình đã sử dụng một cách linh hoạt loại đất này bằng cách dùng diện tích đất có mặt nước để nuôi tôm xuất khẩu, nuôi cá lồng, cá bè kết hợp chăn thả gia súc, gia cầm đưa lại hiệu quả cao trong quá trình sử dụng đất.

Điều 139 Luật Đất đai 2013 quy định về việc sử dụng loại đất này như sau:

- Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

- Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.

#### ***4.2.4.6. Các quy định về đất có mặt nước ven biển***

Đây là diện tích đất có mặt nước ở những vùng ven biển được sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối. Khác với đất có mặt nước nội địa, loại đất

này thường tập trung ở vùng ven biển nên ngoài mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp còn có thể khai thác sử dụng vào mục đích làm muối, sản xuất lâm nghiệp như trồng và bảo vệ rừng phòng hộ chắn sóng, chắn cát... Loại đất này cần phải có quy hoạch cụ thể cho việc sử dụng đồng thời chú trọng tới các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất.

Điều 140 Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể đối với loại đất này như sau:

- Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, phi nông nghiệp.

- Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

- + Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- + Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

- + Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;

- + Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

#### ***4.2.4.7. Các quy định về đất bãi bồi ven sông, ven biển***

Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển.

Theo Điều 141 Luật Đất đai 2013, việc sử dụng quỹ đất này được quy định như sau:

- Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do UBND xã, phường, thị trấn đó quản lí.

- Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lí và bảo vệ.

- Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp.

- Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2014) để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

- Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

#### **4.2.4.8. Các quy định về đất sử dụng cho kinh tế trang trại**

Kinh tế trang trại được hiểu là hình thức tổ chức sản xuất hàng hoá trong nông nghiệp, nông thôn, chủ yếu dựa vào hộ gia đình, nhằm mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sản xuất trong lĩnh vực trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, trồng rừng, gắn sản xuất với chế biến và tiêu thụ nông, lâm, thủy sản.

Tại Điều 142 Luật Đất đai 2013 đã quy định khá chi tiết về việc sử dụng đất cho kinh tế trang trại như sau:

- Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ



gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

- Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2013; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

+ Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng theo quy định về thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013;

+ Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất;

+ Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia

đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật đất đai.

- Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

### **4.3. ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

#### **4.3.1. Khái niệm, phân loại đất phi nông nghiệp**

##### *a. Khái niệm*

Khái niệm đất phi nông nghiệp lần đầu tiên được quy định tại Luật Đất đai 2003 và được kế thừa trong Luật Đất đai 2013, theo đó có thể hiểu nhóm đất phi nông nghiệp là bao gồm các loại đất không sử dụng vào mục đích nông nghiệp bao gồm đất ở, đất chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất sông ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác.

##### *b. Phân loại đất phi nông nghiệp*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013 nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau:

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan.
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác.
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động

khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

- Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

### **4.3.2. Chế độ pháp lý đối với từng loại đất phi nông nghiệp cụ thể**

#### **4.3.2.1. Các quy định về quản lý và sử dụng đất ở tại nông thôn**

Luật Đất đai 2013 quy định đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn 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 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.

Cụ thể, có thể hiểu đất ở tại nông thôn không chỉ gồm có đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình mà gồm có cả vườn, ao nằm trong cùng một 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. Việc xác định cụ thể diện tích đất vườn, ao nằm trong cùng một thửa đất ở của hộ gia đình nhằm phù hợp với thực tiễn quản lý và sử dụng đất ở tại nông thôn hiện nay đồng thời tạo cơ sở pháp lý để giải quyết các khiếu kiện, tranh chấp xung quanh việc xác định diện tích đất ở trong trường hợp có vườn, ao nằm trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn.

#### ***4.3.2.2. Các quy định về quản lý và sử dụng đất ở tại đô thị***

Luật Đất đai 2013 quy định đất ở tại đô thị 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.

Như vậy, Luật Đất đai 2013 đã đưa ra một tiêu chí tương đối thống nhất trong việc xác định các loại đất thuộc đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị. Theo đó, những loại đất được sử dụng để xây dựng nhà ở và xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp đời sống của hộ gia đình trong cùng một thửa đất phù hợp với quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều được xác định là đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.

#### ***4.3.2.3. Các quy định về quản lý và sử dụng đất xây dựng khu chung cư***

Luật Đất đai 2013 kế thừa các quy định trước đó và bổ sung

quy định về chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư, theo đó:

*Thứ nhất*, đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng.

*Thứ hai*, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp GCN đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp GCN.

- Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp GCN; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

*Thứ ba*, QSDĐ và việc cấp GCN trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

- Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ

trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lí, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp GCN cho bên mua;

- QSDĐ thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần QSDĐ được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với QSDĐ khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần QSDĐ quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;

- Chủ sở hữu căn hộ được cấp GCN đối với diện tích đất sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ theo thời hạn ổn định lâu dài; diện tích căn hộ được xác định theo hợp đồng mua bán căn hộ.

Khi cấp GCN cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư phải được chỉnh lí biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ.

#### ***4.3.2.4. Các quy định về quản lí và sử dụng đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn***

Luật Đất đai 2013 đã quy định về vấn đề này như sau:

*Thứ nhất*, đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

*Thứ hai*, việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

*Thứ ba*, UBND cấp tỉnh tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn, Nhà nước chủ động thu hồi đất, bao gồm đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và đất vùng phụ cận theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

*Thứ tư*, cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp QSDĐ, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thỏa thuận.

#### **4.3.2.5. Các quy định về quản lý và sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp**

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

Việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

- Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

- Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.



#### **4.3.2.6. Các quy định về quản lý và sử dụng đất quốc phòng, an ninh**

##### ***a. Chủ thể sử dụng đất quốc phòng, an ninh***

Các đơn vị trực thuộc Bộ quốc phòng, Bộ công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân (trừ bộ chỉ huy quân sự cấp tỉnh; ban chỉ huy quân sự cấp huyện; công an cấp tỉnh; công an cấp huyện; công an cấp phường; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở); đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ quốc phòng, Bộ công an quản lý, bảo vệ và sử dụng.

Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng cho Bộ quốc phòng, Bộ công an quản lý.

Bộ chỉ huy quân sự cấp tỉnh; ban chỉ huy quân sự cấp huyện; công an cấp tỉnh; công an cấp huyện; công an cấp phường; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

##### ***b. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh***

Về nguyên tắc, khi các chủ thể được giao đất thì đất phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì UBND cấp

tỉnh thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì UBND cấp tỉnh thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

*c. Chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng, an ninh*

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ quốc phòng, Bộ công an.

*d. Bàn giao đất đang quản lý cho địa phương*

Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý và xử lý như sau:

Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sĩ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất được cấp GCN và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì phải chuyển sang hình thức thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ quốc phòng hoặc Bộ công an phê duyệt.

Đối với diện tích đất không thuộc trường hợp đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sĩ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được

phê duyệt và đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao, cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

#### ***4.3.2.7. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề***

Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây

dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền, nghĩa vụ sau:

- Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 Luật Đất đai 2013;

- Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 Luật Đất đai 2013.

Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp GCN theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn.

Đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng.

Hàng năm, doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo UBND cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và của địa phương.

#### ***4.3.2.8. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu công nghệ cao***

Hiện nay, việc các khu công nghệ ra đời đặt ra nhu cầu sử dụng đất và kéo theo sự ra đời của khái niệm đất sử dụng cho khu công nghệ cao. Luật Đất đai 2013 quy định: “*Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao*

*gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao” (khoản 1 Điều 150).*

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

Ban quản lý khu công nghệ cao được UBND cấp tỉnh giao đất khu công nghệ cao. Ban quản lý khu công nghệ cao được cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Ban quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch chi tiết xây dựng của khu công nghệ cao và trình UBND cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt.

UBND cấp tỉnh giao đất cho ban quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Người sử dụng đất được ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong hợp đồng thuê đất, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Trường hợp chuyển nhượng QSDĐ trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

Nhà nước khuyến khích tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

Việc xác định giá cho thuê đất và tính thu tiền thuê đất trong khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển ứng dụng công nghệ cao và đào tạo nhân lực công nghệ cao trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai 2013.

Trách nhiệm quản lý đất đai của ban quản lý khu công nghệ cao được quy định như sau:

- Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Trình UBND cấp tỉnh quyết định tiền thuê đất; mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với từng dự án;
- Thu hồi đất đã cho thuê đối với trường hợp người sử dụng

đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai;

- Quyết định giao lại đất không thu tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 54 Luật Đất đai 2013;

- Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao;

- Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

Đối với khu công nghệ cao đã được thành lập và đã được UBND cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01/7/2014 thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định sau đây:

- Ban quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện quản lý đất trong khu công nghệ cao; được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Ban quản lý khu công nghệ cao được quyết định mức thu tiền thuê đất nhưng giá đất để tính tiền thuê đất không được thấp hơn giá đất trong bảng giá do UBND cấp tỉnh quy định; quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất theo từng dự án phù hợp với quy định của Chính phủ.

#### ***4.3.2.9. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu kinh tế***



### *a. Khái niệm đất sử dụng cho khu kinh tế*

Nhằm mục đích nâng cao khả năng cạnh tranh của môi trường đầu tư và tăng sức hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, Nhà nước đã ban hành và thực thi hàng loạt chính sách ưu đãi đầu tư như cải thiện môi trường đầu tư, hoàn thiện hệ thống pháp luật, cải cách thủ tục hành chính, ưu đãi về thuế, tiền thuê đất cho các nhà đầu tư... Một trong những chính sách đó là Nhà nước thành lập các khu kinh tế với cơ chế và chế độ ưu đãi đặc biệt (trong đó có các ưu đãi về sử dụng đất đai) dành cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào khu kinh tế. Việc ra đời hàng loạt các khu kinh tế ở các địa phương đã làm gia tăng diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh tế.

Trên cơ sở đó, khái niệm đất sử dụng cho khu kinh tế đã ra đời và lần đầu tiên được đề cập trong Luật Đất đai năm 2003. Luật Đất đai 2013 tiếp tục ghi nhận về đất khu kinh tế.

Theo Luật Đất đai 2013 thì đất sử dụng cho khu kinh tế gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế của khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư (Khoản 1 Điều 151).

### *b. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu kinh tế*

Luật Đất đai 2013 và Nghị định của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định khá chi tiết về quy chế quản lý và sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu kinh tế trong cả nước. So với khu công nghiệp thì số lượng khu kinh tế ít hơn nhiều vì không phải tỉnh nào cũng có những lợi thế về cửa khẩu thương mại, các khu

vực được ưu tiên trong định hướng phát triển các khu kinh tế làm đầu tàu cho sự phát triển kinh tế của một vùng hoặc liên vùng. Vì vậy, việc phê duyệt tổng thể các khu kinh tế, quy chế pháp lý của các khu kinh tế phải gắn liền với quá trình hội nhập sâu rộng của đất nước vào đời sống kinh tế quốc tế, tạo môi trường đầu tư thuận lợi nhất để các địa phương thu hút đầu tư, sử dụng đất đai có hiệu quả nhất. Việc quy định về quản lý, sử dụng đất cho các khu kinh tế gồm:

*Thứ nhất*, việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.

*Thứ hai*, UBND cấp tỉnh giao đất cho ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

*Thứ ba*, ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các điều 54, 55 và 56 của Luật đất đai năm 2013.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế không quá 70 năm.

*Thứ tư*, người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

- Trường hợp được ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao

đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

- Trường hợp được ban quản lí khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

*Thứ năm*, Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

*Thứ sáu*, chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

*Thứ bảy*, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng QSDĐ của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án, nếu có nhu cầu được ban quản lí khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

*Thứ tám*, trách nhiệm quản lí đất đai của ban quản lí khu kinh tế được quy định như sau:

- Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của Chính phủ;

- Thu hồi đất đã giao, cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi;

- Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu kinh tế;

- Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

*Thứ chín*, việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu kinh tế được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

*Thứ mười*, việc quản lý, sử dụng đối với đất khác không thuộc các khu chức năng của khu kinh tế và các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### ***4.3.2.10. Các quy định về quản lý và sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản***

##### ***a. Khái niệm đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản***

Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản. Theo Luật khoáng sản 2010 thì:

*Khoáng sản* là khoáng vật, khoáng chất có ích được tích tụ tự nhiên ở thể rắn, thể lỏng, thể khí tồn tại trong lòng đất, trên mặt đất, bao gồm cả khoáng vật, khoáng chất ở bãi thải của mỏ.

*Hoạt động khoáng sản* bao gồm hoạt động thăm dò khoáng sản, hoạt động khai thác khoáng sản.

*Thăm dò khoáng sản* là hoạt động nhằm xác định trữ lượng, chất lượng khoáng sản và các thông tin khác phục vụ khai thác khoáng sản.

*Khai thác khoáng sản* là hoạt động nhằm thu hồi khoáng sản, bao gồm xây dựng cơ bản mỏ, khai đào, phân loại, làm giàu và các hoạt động khác có liên quan.

Từ khái niệm trên có thể hiểu đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất được giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân thực hiện việc thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phù hợp với quy định của Luật Đất đai và Luật Khoáng sản.

*b. Các quy định về quản lí và sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản*

- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản.

- Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 Luật Đất đai 2013.

- Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

+ Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê

đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ;

+ Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh.

Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

+ Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất mặt.

#### ***4.3.2.11. Các quy định về đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp***

- Đất thương mại, dịch vụ gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

- Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng QSDĐ, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng QSDĐ của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất, thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013 còn được nhận thừa kế, được tặng cho QSDĐ để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

#### ***4.3.2.13. Các quy định về quản lý và sử dụng đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm***

Luật Đất đai 2013 quan niệm đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. Hiện

nay, các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gốm ở nước ta đang hoạt động với quy mô khác nhau. Ngoài các doanh nghiệp của Nhà nước còn có hàng ngàn cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng như: gạch ngói, sản xuất đá... của các hợp tác xã, của các tổ chức kinh tế tư nhân và cá nhân. Việc quản lý và sử dụng đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau:

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất, đất có mặt nước để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cần khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đê bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

- Đất, đất có mặt nước để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 Luật Đất đai 2013.

- Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:

- + Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên



liệu, chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường, dòng chảy, giao thông;

+ Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiền độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất được quy định trong hợp đồng thuê đất.

- Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

+ Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ;

+ Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

- Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

#### ***4.3.2.14. Các quy định về quản lý và sử dụng đất vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh – chuyển giao***

##### ***a. Khái niệm đất sử dụng vào mục đích công cộng***

Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm đất để xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông,

hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng; đất xây dựng nhà máy điện, trạm biến thế điện, hồ thủy điện, đường dây thông tin, đường dây tải điện, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và dịch vụ công cộng, công trình thủy lợi, bến tàu, bến xe, bến phà, sân ga, vườn quốc gia, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở huấn luyện, tập luyện thể dục, thể thao, cơ sở phục hồi chức năng cho trẻ em khuyết tật, trung tâm dạy nghề, công trình văn hóa, tượng đài, bia tưởng niệm, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung tâm cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm, nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý chất thải, bãi rác.

*b. Các quy định về quản lý và sử dụng đất vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng – chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh – chuyển giao*

Việc quản lý và sử dụng đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao được pháp luật quy định như sau:

*Thứ nhất*, việc sử dụng đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*Thứ hai*, đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó phân tích rõ các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 54 Luật Đất đai 2013; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai 2013.

*Thứ ba*, Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) và các hình thức khác theo quy định của Chính phủ.

*Thứ tư*, Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình theo dự án được phê duyệt và có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao quản lý, sử dụng theo đúng mục đích đã ghi trong dự án.

Việc chuyển giao công trình và quỹ đất của dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép kéo dài thời hạn chuyển giao. Trường hợp quá thời hạn phải chuyển giao mà nhà đầu tư chưa chuyển giao thì phải thuê đất của Nhà nước, thời điểm thuê đất được tính từ thời điểm kết thúc thời gian xây dựng công trình theo dự án đã được phê duyệt.

*Thứ năm*, Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); nhà đầu tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

*Thứ sáu*, người nhận chuyển giao công trình để sử dụng và khai thác thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giao để quản lý diện tích đất có công trình đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **4.3.2.15. Các quy định về đất cảng hàng không, sân bay dân dụng**

- Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm: Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay; Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay gồm đất để xây dựng đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay, cơ sở bảo đảm hoạt động bay, bảo đảm an ninh hàng không, khẩn nguy sân bay, hàng rào, đường công vụ, đường giao thông nội cảng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay; Đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay; Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không.

- Cảng vụ hàng không được UBND cấp tỉnh giao đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Giấy chứng nhận QSDĐ phục vụ hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay được cấp cho cảng vụ hàng không.

- Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan quản lý nhà nước về hàng không dân dụng phê duyệt, cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

+ Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng

không, sân bay và đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay;

+ Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013.

- Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau:

+ Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê QSDĐ, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ;

+ Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

- Căn cứ quy hoạch chi tiết cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Bộ giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ quốc phòng chỉ đạo việc xác định ranh giới khu vực sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do dân dụng quản lí.

- Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay được giao sử dụng ổn định lâu dài; đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không được cho thuê

với thời hạn không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, người đang sử dụng đất được xem xét gia hạn cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng.

- UBND cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê đất tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Cảng vụ hàng không có trách nhiệm đối với phần diện tích đất do UBND cấp tỉnh giao như sau:

+ Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả;

+ Kiểm tra việc sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tổ chức, cá nhân được cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất;

+ Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp được cảng vụ hàng không giao đất mà thuộc các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, e, g và i Khoản 1 Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013. Quyết định chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với trường hợp vi phạm hợp đồng cho thuê đất của cảng vụ.

- Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong đất cảng hàng không, sân bay thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

#### ***4.3.2.16. Các quy định về đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn***

- Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thuỷ lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

- Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

- Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu UBND cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

- UBND các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

- Đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mà công trình không

sử dụng lớp đất mặt thì chỉ phải thuê đất trong thời gian thi công xây dựng công trình.

- Căn cứ quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với UBND nơi có công trình xây dựng phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình UBND cấp tỉnh nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho UBND các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

- Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày được UBND cấp tỉnh phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc trên thực địa, bàn giao mốc giới cho UBND cấp xã nơi có công trình để quản lý.

- Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với UBND cấp xã và phòng tài nguyên và môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau.

+ Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành



thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị UBND cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp sử dụng đất không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ an toàn công trình thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình;

+ Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của Luật đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp giấy chứng nhận QSDĐ phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

- Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu UBND cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình xử lý.

- Chủ tịch UBND các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

+ Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

+ Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

+ Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì chủ tịch UBND các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

- Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

#### ***4.3.2.17. Các quy định về quản lý và sử dụng đất có di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh***

##### *a. Khái niệm di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh*

Luật Di sản văn hóa 2002 đưa ra khái niệm như sau:

- Di tích lịch sử, văn hóa là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học;

- Danh lam thắng cảnh là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm cổ sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên có công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (Điều 4).

*b. Quy định về quản lý và sử dụng đất có di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh*

Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được UBND cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

- Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

- Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì UBND cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

- Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

- Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì việc chuyển mục đích phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam

thắng cảnh đó.

#### **4.3.2.18. Các quy định về quản lý, sử dụng đất cơ sở tôn giáo và đất tín ngưỡng**

##### *a. Quy định về đất cơ sở tôn giáo sử dụng*

Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

##### *b. Quy định về đất tín ngưỡng*

Đất tín ngưỡng gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.3.2.19. Các quy định về đất xây dựng công trình ngầm**

Đây là một trong những điểm mới của Luật Đất đai 2013 nhằm bổ sung quy định về quản lý và sử dụng đất xây dựng công trình ngầm; theo đó:

- Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền phê duyệt.

- UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm theo quy định của Chính phủ.

Việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và các quy hoạch khác có liên quan được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định sau:

+ Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh;

+ Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh;

+ Trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng kinh doanh - chuyển giao (BOT) thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định của Chính phủ số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

*4.3.2.20. Các quy định về quản lý và sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa*

Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa là một bộ phận của đất phi nông nghiệp được sử dụng vào mục đích chôn cất, hỏa táng người chết. Để sử dụng loại đất này tiết kiệm, có hiệu quả và bảo đảm vệ sinh

môi trường, Luật Đất đai 2013 quy định:

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.

- UBND cấp tỉnh quy định mức đất và chế độ quản lí việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa bảo đảm tiết kiệm và có chính sách khuyến khích việc an táng không sử dụng đất.

- Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### ***4.3.2.21. Các quy định về quản lý và sử dụng đất sông ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng***

Đất có mặt nước sử dụng vào các mục đích chuyên dùng gồm những diện tích đất thuộc vùng lãnh hải, nội thủy, sông, đầm, hồ lớn không thuộc sản xuất nông nghiệp bao gồm:

- Hồ chứa nước thủy lợi, sông, đầm, hồ tự nhiên nằm trong hệ thống thủy lợi của từng vùng, từng địa phương;

- Hồ chứa nước thủy điện;

- Ao, hồ, đầm nằm trong các khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh;

- Đầm, hồ thuộc hệ thống tiêu nước thải của thành phố, khu công nghiệp;

- Đất có mặt nước được quy hoạch để sử dụng vào các mục đích chuyên dùng khác.

Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lí và sử

dụng theo quy định sau đây:

- Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

- Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

- Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

- Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

#### **4.4. ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**

Đất chưa sử dụng là đất chưa có đủ điều kiện hoặc chưa được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp, chưa xác định là đất khu dân cư nông thôn, đô thị, chuyên dùng và Nhà nước chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân nào sử dụng ổn định lâu dài. Đất chưa sử dụng gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

##### *a. Quản lý đất chưa sử dụng*

- UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

- UBND cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

- Việc quản lý đất chưa sử dụng được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

#### *b. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng*

- Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

- Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

## **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4**

**Câu 1.** Ý nghĩa của việc quy định thời hạn sử dụng đất. Người sử dụng đất được sử dụng đất thời hạn ổn định lâu dài trong những trường hợp nào?

**Câu 2.** Vì sao phải quy định hạn mức giao đất nông nghiệp? Trình bày các quy định cụ thể về hạn mức giao đất nông nghiệp.

**Câu 3.** Trình bày các quy định của pháp luật đất đai về quỹ đất công ích.

**Câu 4.** Trình bày khái niệm đất phi nông nghiệp và liệt kê các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp.



**Câu 5.** Trình bày các quy định của pháp luật đất đai về quản lý đất chưa sử dụng.

## **Chương 5**

# **GIÁM SÁT, THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

### **5.1. GIÁM SÁT, THEO DÕI, ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT**

Đây là một trong những quy định mới của Luật Đất đai 2013 so với các quy định trước đây. Luật Đất đai 2013 quy định từ Điều 198 đến Điều 200, các quy định này nhằm mục đích góp phần tăng cường cơ chế đảm bảo thực hiện pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, việc thực hiện tốt nội dung này sẽ giúp cho pháp luật đất đai được chấp hành nghiêm chỉnh trên thực tế, giảm bớt được những tiêu cực cũng như các khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

#### **5.1.1. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam về việc quản lý và sử dụng đất đai**

Đây là quy định về hoạt động giám sát của cơ quan đại diện quyền lực nhân dân và tổ chức chính trị quan trọng, đại diện cho tiếng nói của nhân dân. Nội dung giám sát bao gồm:

- Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và

Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và UBND.

- Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **5.1.2. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai**

Bên cạnh hoạt động giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, các tổ chức thành viên của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Luật Đất đai 2013 còn quy định quyền giám sát của công dân đối với việc quản lý và sử dụng đất đai, cụ thể:

- Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiêu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

#### *a. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai*

- Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất.

- Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất.

- Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

*b. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai*

- Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết.

- Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

*c. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân*

- Kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền.

- Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền.

- Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 cũng đưa ra các quy định về Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai, theo quy định tại Điều 200 thì hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin

khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước.

### **5.1.3. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai**

Nhằm mục đích hỗ trợ cho hoạt động giám sát thì Điều 200 Luật Đất đai 2013 cũng quy định về hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất, cụ thể:

- Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

- Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

+ Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính;

+ Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

+ Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức

khác có liên quan và người dân;

+ Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

+ Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; tổ chức thực hiện đánh giá việc thực thi pháp luật, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương; kết quả đánh giá được gửi định kỳ đến Chính phủ, Quốc hội.

- Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống thông tin đất đai.

- Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

- Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

## **5.2. HOẠT ĐỘNG THANH TRA CHUYÊN NGÀNH ĐẤT ĐAI**

### **5.2.1. Khái niệm thanh tra chuyên ngành đất đai**

Thanh tra Nhà nước là hoạt động xem xét, đánh giá, xử lý theo trình tự thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Thanh tra 2010 thì thanh tra Nhà nước bao gồm thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành. Trong đó thanh tra chuyên ngành là hoạt động thanh tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo ngành, lĩnh vực đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật chuyên ngành, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc ngành lĩnh vực đó. Như vậy, thanh tra đất đai là một loại thanh tra Nhà nước chuyên ngành.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 201 Luật Đất đai 2013 thì: “Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai”.

Như vậy, Luật Đất đai 2013 đã lần đầu tiên đưa ra khái niệm thanh tra chuyên ngành đất đai. Khái niệm được nêu ra khá bao quát, toàn diện và cơ bản tương thích với khái niệm thanh tra chuyên ngành trong Luật Thanh tra 2010. Chủ thể thực hiện thanh tra, chủ thể bị thanh tra và các nhóm công việc trong thanh tra chuyên ngành đất đai được nêu đầy đủ trong khái niệm đã tạo cơ sở pháp lý để điều chỉnh hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai. Bên cạnh đó, quy định thanh tra chuyên ngành đất đai được bổ sung với nội dung về thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai tại điểm c khoản 2 Điều 201 Luật Đất đai 2013. Nội dung này được bổ sung tương

thích với khái niệm về thanh tra chuyên ngành đất đai nêu trên.

### **5.2.2. Mục đích, ý nghĩa của công tác thanh tra chuyên ngành đất đai**

Hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai không chỉ là một hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai mà nó còn là công cụ đảm bảo cho các hoạt động quản lý Nhà nước khác về đất đai được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hoạt động này có tác động đến các cơ quan Nhà nước, các chủ thể sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan đến quan hệ đất đai. Hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai nhằm các 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, 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, bảo vệ quyền lợi của Nhà nước với tư cách là người đại diện cho chủ sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, duy trì trật tự ổn định, đoàn kết trong nội bộ nhân dân.

Thực hiện tốt công tác thanh tra chuyên ngành đất đai sẽ giúp cho pháp luật đất đai được thực hiện một cách nghiêm chỉnh, triệt để, từ đó tạo ra điều kiện cho đời sống kinh tế xã hội ổn định và

phát triển lành mạnh.

### **5.2.3. Trách nhiệm, nội dung và nhiệm vụ của thanh tra chuyên ngành đất đai**

Theo khoản 1 Điều 201 Luật Đất đai 2013 thì trách nhiệm, nội dung và nhiệm vụ của thanh tra chuyên ngành đất đai được quy định như sau:

*Thứ nhất*, về tổ chức thanh tra chuyên ngành đất đai.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

- Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

*Thứ hai*, về nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm:

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của UBND các cấp.

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

- Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

*Thứ ba*, thanh tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

- Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

### **5.3. VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**



## **ĐẤT ĐAI**

### **5.3.1. Khái niệm vi phạm pháp luật đất đai**

Vi phạm pháp luật đất đai là hành vi trái pháp luật, được thực hiện một cách cố ý hoặc vô ý, xâm phạm tới quyền lợi của Nhà nước, với vai trò là đại diện cho chủ sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất đai, cũng như các quy định về chế độ sử dụng các loại đất.

Như vậy, dấu hiệu của hành vi vi phạm pháp luật đất đai gồm: trái pháp luật đất đai và có lỗi. Hành vi trái pháp luật đất đai là hành vi trái pháp luật đất đai được thực hiện bằng hành động hoặc không hành động, đi ngược lại những yêu cầu trong các quy định của pháp luật, có tác hại cho các quan hệ xã hội trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Cần phải lưu ý, việc thực hiện không đúng những quy định của pháp luật đất đai, không được coi là hành vi trái pháp luật khi có liên quan đến việc thực hiện một mệnh lệnh khẩn cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do những sự kiện xảy ra ngoài ý chí và khả năng của người sử dụng đất. Yếu tố lỗi. Lỗi có thể là cố ý hoặc vô ý, thể hiện nhận thức của bản thân người vi phạm đối với hành vi và hậu quả của hành vi do họ gây ra. Vì thế sẽ không bị coi là có lỗi nếu người đó không nhận thức được hành vi của mình.

### **5.3.2. Phân loại vi phạm pháp luật đất đai**

Trên thực tế có rất nhiều loại vi phạm pháp luật đất đai, nếu căn cứ vào khách thể của hành vi vi phạm có thể phân ra thành hai loại vi phạm chủ yếu sau đây:

#### ***5.3.2.1. Vi phạm của người thi hành công vụ trong quản lý đất đai***

Căn cứ khoản 2 Điều 97 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, các vi phạm pháp luật đất đai của người thi hành công vụ trong quản lý đất đai bao gồm các hành vi sau:

*Thứ nhất*, vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính. Các vi phạm này bao gồm các vi phạm như:

- Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính.

- Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

*Thứ hai*, vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kịp thời theo quy định.

- Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Không công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

*Thứ ba*, vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

- Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa.

- Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay dân dụng không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*Thứ tư*, vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa.

- Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*Thứ năm*, vi phạm quy định về trưng dụng đất.

- Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng.

- Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 72 của Luật Đất đai 2013.

*Thứ sáu*, vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản:

- Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích.

- Sử dụng đất sai mục đích.
- Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

*Thứ bảy*, vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất:

- Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi.

- Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính.

- Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính.

- Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định.

- Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện.

- Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền.

- Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

### ***5.3.2.2. Vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất***

Theo quy định tại Điều 20 Luật Đất đai 2013 vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

- Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

- Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

- Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

- Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### **5.3.3. Các hình thức trách nhiệm pháp lý trong việc xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai**

#### ***5.3.3.1. Trách nhiệm hành chính***

Đối tượng có thể bị xử lý biện pháp hành chính là những người sử dụng đất và những người khác nếu có hành vi làm trái với các quy định của pháp luật, về chế độ sử dụng đất, phá vỡ trật tự quản lý đất đai như: lấn chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai nhưng người vi phạm mới thực hiện hành vi đó lần đầu hoặc thiệt hại do hành vi gây ra không lớn, khả năng phục hồi thiệt hại dễ dàng và người gây thiệt hại đã kịp thời khắc phục nên chưa cần thiết phải truy cứu trách nhiệm hình sự.

Ngoài ra, để bảo toàn phần giá trị tài sản của Nhà nước và nâng cao trách nhiệm của những tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn chiếm, thất thoát.

Thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính: người có thẩm quyền áp dụng các biện pháp chế tài đối với những hành vi vi phạm nói trên là Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan Thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Hình thức xử phạt vi phạm hành chính: ngoài việc áp dụng hai hình thức phạt chính như là cảnh cáo, phạt tiền tùy theo từng trường hợp người vi phạm có thể bị áp dụng hình thức phạt bổ sung và các biện pháp hành chính khác như: thu hồi đất, buộc khôi phục lại tình trạng đất như trước khi bị thay đổi do vi phạm hành chính gây ra.

### **5.3.3.2. Trách nhiệm kỷ luật**

Đối tượng chịu trách nhiệm kỷ luật là những người thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai có hành vi vi phạm như: lợi dụng chức vụ, quyền hạn, làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có

hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đó là những hành vi vi phạm nhưng ở mức độ nhẹ, chưa đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự.

Việc xử lý các cán bộ, công chức có hành vi vi phạm trong khi thực hiện chức năng quản lý công chức có hành vi vi phạm ra quyết định kỷ luật. Nếu người đứng đầu cơ quan, đơn vị vi phạm kỷ luật thì người đứng đầu cơ quan đơn vị quản lý cấp trên trực tiếp ra quyết định kỷ luật.

Về hình thức kỷ luật: người quản lý đất đai vi phạm kỷ luật thì tùy theo mức độ mà bị xử lý bằng một trong các hình thức kỷ luật như: khiển trách, cảnh cáo, hạ bậc lương, hạ ngạch, cách chức, buộc thôi việc. Cụ thể:

- Khiển trách: là hình thức kỷ luật áp dụng với người quản lý đất đai có hành vi vi phạm lần đầu, ở mức độ nhẹ.

- Cảnh cáo: được áp dụng đối với người quản lý đất đai đã bị khiển trách về hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà còn tái phạm hoặc vi phạm ở mức độ nhẹ nhưng khuyết điểm có tính chất thường xuyên hoặc tùy mới vi phạm lần đầu nhưng có tính chất tương đối nghiêm trọng.

- Hạ bậc lương: áp dụng đối với người quản lý đất đai có hành vi vi phạm nghiêm trọng trong khi thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai

- Hạ ngạch: áp dụng với người quản lý đất đai có hành vi vi phạm nghiêm trọng, xét thấy không đủ phẩm chất đạo đức và tiêu chuẩn nghiệp vụ chuyên môn của ngạch đang đảm nhiệm.

- Cách chức: áp dụng đối với người quản lý đất đai có chức vụ mà hành vi vi phạm pháp luật nghiêm trọng xét thấy không thể tiếp tục đảm nhận chức vụ được giao.

- Buộc thôi việc: đây là hình thức kỷ luật nặng nhất áp dụng đối với người quản lý đất đai khi có hành vi vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai.

Ngoài ra, để khắc phục hơn nữa tình trạng yếu kém, trong quản lý đất đai, nâng cao tinh thần trách nhiệm, chống tiêu cực, tham nhũng và các hành vi vi phạm pháp luật khác, Điều 208 Luật Đất đai 2013 đặc biệt nhấn mạnh trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai cũng như xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính, theo đó:

- Chủ tịch UBND các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

- Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

### **5.3.3.3. Trách nhiệm hình sự**

Căn cứ để truy cứu trách nhiệm hình sự đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai là những vi phạm được quy định trong Điều 206 Luật đất đai năm 2013. Theo đó người nào lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn giao đất, thu hồi, cho thuê, cho phép



chuyển quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật thì sẽ bị xử lý theo Điều 229 Bộ Luật Hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Đối với người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất gây thiệt hại về tài sản từ 100.000.000 đồng đến dưới 300.000.000 đồng hoặc dưới 100.000.000 đồng nhưng đã bị xử lý kỷ luật về hành vi này mà còn vi phạm thì bị xử lý theo tùy theo mức độ vi phạm theo quy định tại Điều 230 Bộ Luật Hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

## **5.4. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

### **5.4.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp đất đai**

#### ***5.4.1.1. Khái niệm tranh chấp đất đai***

Khái niệm tranh chấp đất đai lần đầu tiên được Luật Đất đai 2003 quy định tại Khoản 26 Điều 4 và tiếp tục được Luật Đất đai 2013 quy định tại Khoản 24 Điều 3, theo đó: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”.

Như vậy, có thể thấy rằng tranh chấp đất đai chỉ có thể phát sinh khi các chủ thể trực tiếp thể hiện thái độ thông qua hành vi nhất định của mình và đối tượng tranh chấp đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, người sử dụng đất không chỉ có một quyền và một nghĩa vụ, pháp luật đất đai quy định người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ khác nhau. Vì vậy, tranh chấp đất đai ở đây được hiểu là tranh chấp về một hoặc nhiều quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất. Chủ thể tranh chấp đất đai theo quy định là “hai

hay nhiều bên bên trong quan hệ đất đai”, nghĩa là tranh chấp có thể diễn ra giữa hai hoặc nhiều đối tượng tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

#### **5.4.1.2. Đặc điểm của tranh chấp đất đai**

Đất đai có quan hệ rất phức tạp, và một dạng đặc biệt của quan hệ dân sự nên bên cạnh những đặc điểm chung của một tranh chấp dân sự, tranh chấp đất đai còn mang những đặc điểm riêng cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, mỗi quan hệ giữa các đối tượng tranh chấp đất đai còn là một trong những mối quan hệ pháp luật phức tạp, diễn ra trong thời gian dài.

*Thứ hai*, đối tượng của tranh chấp đất đai còn là quyền quản lý và quyền sử dụng đất và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất chứ không phải quyền sở hữu đất đai. Vì đất đai là loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

*Thứ ba*, chủ thể của tranh chấp đất đai còn chỉ có thể là chủ thể của quyền quản lý và sử dụng đất mà không phải là chủ thể của quyền sở hữu đất đai. quyền sử dụng đất của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước; được Nhà nước cho phép nhận chuyển nhượng từ các chủ thể khác hoặc được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang sử dụng. Như vậy, chủ thể của tranh chấp đất đai còn là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo tham gia với tư cách là người sử dụng đất.

*Thứ tư*, tranh chấp đất đai còn phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: mất ổn định về chính trị, phá vỡ mối quan hệ xã

hội, mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, cản trở việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất và gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

*Thứ năm*, tranh chấp đất đai còn phản ánh thực trạng quản lý và sử dụng đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện các quy định của pháp luật và chính sách đất đai của Nhà nước.

#### **5.4.2. Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến**

Sự tồn tại của các dạng tranh chấp đất đai, tự thân nó là sự phản ánh những đặc trưng của quan hệ pháp luật đất đai ở từng thời kỳ nhất định. Trước năm 1980, Nhà nước ta thừa nhận chế độ đa sở hữu đối với đất đai với các hình thức sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân, do đó các dạng tranh chấp đất đai trong thời kỳ này có thể là tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về quyền sở hữu đất đai. Hiến pháp 1980 ra đời quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, tranh chấp đất đai trong giai đoạn này thực chất là tranh chấp về quyền sử dụng đất, không tồn tại tranh chấp về quyền sở hữu đất đai. Theo quy định của pháp luật hiện hành có ba dạng tranh chấp đất đai chủ yếu sau:

##### ***5.4.2.1. Tranh chấp về địa giới hành chính***

Loại tranh chấp này thường xảy ra giữa người ở hai tỉnh, hai huyện hoặc hai xã với nhau, tập trung ở những nơi có vị trí quan trọng trong việc phát triển kinh tế, văn hóa, ở những vị trí dọc theo triền sông lớn, những vùng có địa giới không rõ ràng, không có mốc giới nhưng là vị trí quan trọng, ở những nơi có nguồn lâm, thổ sản quý. Cùng với việc chia tách các đơn vị hành chính tỉnh, huyện, xã thì tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tương đối

nhiều.

#### **5.4.2.2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất**

Dạng tranh chấp quyền sử dụng đất bao gồm tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất và tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

##### *a. Tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất*

- Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất: Dạng tranh chấp này phát sinh do một người có quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp sử dụng đất, hiện tại thửa đất tranh chấp do người khác sử dụng. Khi người có quyền sử dụng đất muốn lấy lại thửa đất của mình để sử dụng thì người đang trực tiếp sử dụng đất không trả lại đất. Người có quyền sử dụng đất nhận thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nên đòi lại đất, từ đó phát sinh tranh chấp đất đai. Các trường hợp đòi lại đất chủ yếu là đòi lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc người thân trong các giai đoạn khác nhau trước đây qua các cuộc điều chỉnh đất đai đã chia, cấp cho người khác; người có quyền sử dụng đất bỏ đi nơi khác lập nghiệp trong thời gian dài không trực tiếp sử dụng đất, người khác thấy đất bỏ hoang nên khai thác sử dụng hoặc trước đây người sử dụng đất cho người khác mượn, cho thuê đất nhưng đã hết thời hạn cho thuê hoặc người sử dụng đất muốn lấy lại đất để sử dụng thì người kia không trả lại đất dẫn đến tranh chấp.

- Tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất: Dạng tranh chấp này phát sinh do người có quyền sử dụng đất chết không để lại di chúc và những người thừa kế theo pháp luật không tự thỏa thuận được về việc phân chia di sản thừa kế. Bên cạnh đó, có trường hợp di chúc do người sử dụng đất lập không hợp pháp hoặc

không rõ ràng, dẫn đến tranh chấp giữa các đối tượng được nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

- Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất: Đây là tranh chấp phát sinh giữa những người sử dụng đất về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng. Tranh chấp dạng này phát sinh do một bên tự ý thay đổi ranh giới sử dụng đất hoặc cả hai bên không xác định được với nhau về ranh giới; một số trường hợp lấn, chiếm một phần hoặc toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của người khác để sử dụng hoặc để nhận được khoản bồi thường lớn hơn khi Nhà nước thu hồi đất.

- Tranh chấp quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn. Khi ly hôn, vợ chồng không thể thỏa thuận được với nhau về việc phân chia quyền sử dụng đất dẫn đến tranh chấp, quyền sử dụng đất trong trường hợp này có thể có trước hoặc sau khi kết hôn.

- Tranh chấp giữa đồng bào đi xây dựng vùng kinh tế mới với đồng bào dân tộc sở tại, giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với nhân dân địa phương. Đối với các nông trường, lâm trường, các đơn vị quân đội, với đặc điểm thường bao chiếm một diện tích lớn đất đai, không sử dụng hết để đất bỏ hoang hoặc cho người dân sử dụng theo hình thức phát canh, thu tô nhưng quá trình quản lý đất đai lỏng lẻo, người dân lấn, chiếm đất để sử dụng dẫn đến tranh chấp.

*b. Tranh chấp phát sinh khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.*

Đối tượng sử dụng đất có các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất ổn định lâu dài. Tuy nhiên, khi người sử dụng đất thực hiện quyền sử dụng đất của mình thì bị

người khác cản trở dẫn đến tranh chấp, có trường hợp khi ký kết các hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận được ai là người thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước dẫn đến tranh chấp. Loại tranh chấp này gồm các dạng sau:

- *Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất.*

+ Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất: thường xảy ra ở vùng nông thôn, do lúc chuyển đổi đất đai, hai bên không ký kết hợp đồng hoặc có hợp đồng nhưng nội dung rất sơ sài. Vì thế, sau một thời gian một bên cảm thấy quyền lợi bị thiệt thòi nên phát sinh tranh chấp.

+ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: dạng tranh chấp này xảy ra khá phổ biến, thường do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đối tượng sử dụng đất không thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng, chỉ hợp đồng miệng hoặc viết tay không qua công chứng, một bên hoặc cả hai bên thực hiện không đúng giao kết (không trả tiền, không giao đất, do bị lừa dối, bị hớ về giá cả...) nên rút lại không thực hiện hợp đồng. Nhiều trường hợp nội dung hợp đồng không đề cập rõ ràng về mục đích của hợp đồng, không xác định nội dung cụ thể của hợp đồng như: bên bán hay bên mua có nghĩa đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất, làm thủ tục, thời điểm giao quyền sử dụng đất, giao tiền... dẫn đến tranh chấp.

+ Tranh chấp hợp đồng cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất: tranh chấp phát sinh do một bên hoặc cả hai bên vi phạm các điều khoản của hợp đồng như: hết thời hạn thuê đất nhưng không trả lại đất; không trả tiền thuê đất; sử dụng đất không đúng

mục đích trong thời gian thuê đất hoặc bên cho thuê đòi lại đất trước thời hạn ghi trong hợp đồng.

+ Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: tranh chấp phát sinh sau khi hết thời hạn thế chấp nhưng bên vay không trả nợ theo cam kết, ngân hàng tiến hành phát mãi tài sản để thu hồi nợ nhưng bên vay nhận thấy bị thiệt thòi dẫn đến tranh chấp.

*- Tranh chấp về cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất*

Tranh chấp về cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất mặc dù số lượng ít nhưng thường có tính chất phức tạp. Thông thường, do mâu thuẫn phát sinh giữa hai đối tượng tranh chấp, một bên sử dụng đất do có thành kiến cá nhân đã cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất khác dẫn đến tranh chấp. Dạng tranh chấp này thường dẫn đến xô xát, chửi bới, đánh nhau, dễ gây mất đoàn kết và phá vỡ tình làng nghĩa xóm.

Từ các loại hình tranh chấp đất đai ở trên cho thấy tranh chấp về quyền sử dụng đất rất đa dạng. Riêng đối với các tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết nhưng chỉ có thẩm quyền giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu chứ không có thẩm quyền quyết định ai là người có quyền sử dụng đất.

*c. Tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp bao gồm: nhà ở, các công trình khác phục vụ gắn liền với đất, các công trình xây dựng trên đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như nhà xưởng, kho tàng, hệ thống tưới tiêu, chuồng trại chăn nuôi, vật kiến trúc như các loại cây, cây công nghiệp, cây lâu năm khác gắn liền với đất đó. Tranh chấp tài sản gắn liền với quyền

sử dụng đất gồm các dạng chủ yếu là tranh chấp nhà ở khi đồng đứng tên mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, tranh chấp đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về phân chia quyền thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Tranh chấp đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất chủ yếu là đòi lại tài sản của người sử dụng đất, của người thân qua các cuộc điều chỉnh đất đai đã chia, cấp cho người khác hoặc đòi lại đất và tài sản gắn liền với đất trước đây giao cho người khác quản lý, sử dụng. Dạng tranh chấp về phân chia quyền thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất phát sinh do những người được hưởng thừa kế không thỏa thuận được với nhau về việc phân chia các tài sản gắn liền với đất, không đồng ý với các mức giá khi định giá tài sản hoặc khi phát sinh đối tượng thừa kế nằm ngoài khả năng dự đoán của các đối tượng đang được hưởng thừa kế. Bên cạnh đó còn có các trường hợp khởi kiện liên quan đến vấn đề hiệu lực của việc phân chia di sản thừa kế... Đối với tranh chấp về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền giải quyết.

#### **5.4.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai**

Pháp luật là phương tiện quan trọng để Nhà nước quản lý xã hội, quản lý nền kinh tế nhưng nếu Nhà nước chỉ ban hành pháp luật mà không có những biện pháp bảo đảm được thực hiện thì pháp luật cũng không thể phát huy được vai trò tác dụng của mình. Vì thế, cùng với việc ban hành pháp luật, Nhà nước còn đảm bảo cho pháp luật được thi hành.

Việc xem xét giải quyết đất đai là một nội dung quan trọng trong hoạt động quản lý nhà nước đối với đất đai và là những biện pháp để pháp luật đất đai pháp huy được vai trò trong đời sống xã



hội. Thông qua việc giải quyết tranh chấp đất đai mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh cho phù hợp với lợi ích của Nhà nước, của xã hội và của người sử dụng đất, cần giáo dục ý thức pháp luật cho công dân để ngăn ngừa những vi phạm pháp luật khác có thể xảy ra. Với ý nghĩa đó thì việc giải quyết tranh chấp đất đai và tìm ra giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân. Trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp cho bên bị xâm hại đồng thời bắt buộc bên vi phạm phải gánh chịu mọi hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra. Đó cũng là công việc có ý nghĩa quan trọng để tăng cường pháp chế trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

#### ***5.4.3.1. Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện cho chủ sở hữu***

Đây là nguyên tắc cơ bản toàn bộ ngành luật đất đai. Nguyên tắc này yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo các yêu cầu:

- Khi giải quyết tranh chấp đất đai chỉ được giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, không giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đất đai.

- Việc giải quyết tranh chấp đất đai phải đặt lợi ích chung của xã hội lên trên lợi ích cá nhân.

- Tôn trọng, bảo vệ thành quả cánh mạng về ruộng đất. Theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai 2013 thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách

mạng lâm thời cộng hoà miền nam Việt Nam và nhà nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Tuy nhiên, khi vận dụng quy định này trong giải quyết tranh chấp đòi lại đất thì cơ quan chức năng cần phải hiểu chính xác các trường hợp không thừa nhận việc đòi lại đất và không phải mọi trường hợp đều áp dụng quy định này.

#### ***5.4.3.2. Nguyên tắc khuyến khích việc tự thương lượng, hòa giải các tranh chấp đất đai***

Tự thương lượng, hòa giải là việc các bên tranh chấp tự gặp gỡ nhau trực tiếp, tự nguyện hoặc thông qua bên thứ ba để giải quyết tranh chấp đất đai mà không đưa tranh chấp đất đai đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đó cũng là cơ sở quan trọng đảm bảo quyền tự định đoạt cho các đương sự. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai chỉ thụ lý đơn khi các bên đã tiến hành qua thủ tục này mà không đạt được sự nhất trí cần thiết.

Nguyên tắc này mang lại nhiều hiệu quả tích cực, đó là việc các bên tự thương lượng, hòa giải tranh chấp đất đai sẽ giữ được mối quan hệ tốt đẹp trong nội bộ nhân dân, góp phần ổn định đời sống kinh tế, chính trị, xã hội và nâng cao tính khả thi trong việc thi hành kết quả giải quyết tranh chấp đất đai.

#### ***5.4.3.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai phải nhằm mục đích ổn định đời sống, sản xuất của người sử dụng đất, kết hợp việc thực hiện chính sách kinh tế xã hội của Nhà nước***

Trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không chỉ chú trọng đến tính pháp lý mà cần phải quan tâm đến hiệu quả kinh tế sau khi giải quyết tranh chấp đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp đất đai phải đảm bảo tính linh hoạt và bảo đảm được sự chuyên môn hóa trong sử dụng đất để

thực hiện nền sản xuất hàng hóa ở trình độ cao.

#### **5.4.4. Hòa giải tranh chấp đất đai**

##### **5.4.4.1. Khái niệm và xác định việc hòa giải bắt buộc**

###### *a. Khái niệm*

“Hoà giải tranh chấp đất đai” là một thuật ngữ được sử dụng trong các văn bản pháp luật đất đai. Tuy nhiên, thuật ngữ này lại không được giải thích cụ thể trong Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Căn cứ vào quan niệm chung về hoà giải, có thể đưa ra khái niệm về hoà giải tranh chấp đất đai như sau: “Hoà giải tranh chấp đất đai là một biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp cho các bên tranh chấp tìm ra một giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trong quan hệ pháp luật đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thoả thuận”.

###### *b. Xác định việc hòa giải bắt buộc*

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì: “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở; Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải; Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì việc tự hòa giải và hòa giải thông qua hòa giải ở cơ sở là không bắt buộc còn hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã là một quy định bắt buộc. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai chỉ chấp nhận đơn thư yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai khi các bên đương sự đã tiến hành việc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp nhưng không thành. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

- Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.

Như vậy, theo tinh thần của Nghị quyết chỉ những tranh chấp liên quan đến “Ai là người có quyền sử dụng đất” thì bắt buộc phải tiến hành hòa giải. Còn các tranh chấp khác về thừa kế, tranh chấp các giao dịch liên quan đến QSDĐ,... thì không bắt buộc phải hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã.

#### ***5.4.4.2. Tiếp nhận hồ sơ và các công việc phải thực hiện khi hòa***

## ***giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã***

Về hồ sơ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai: Pháp luật không quy định cụ thể hồ sơ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp là gì. Tuy nhiên, về cơ bản hồ sơ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai phải bao gồm: Đơn yêu cầu hòa giải quyết tranh chấp đất đai; và các tài liệu, chứng cứ khác (nếu có) như: Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở; bản sao: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trích lục thửa đất; giấy tay mua bán, sang nhượng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giấy Chứng minh nhân dân của người yêu cầu...

Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai và tài liệu, chứng cứ kèm theo (nếu có), UBND cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

*a. Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.*

Đây là một thủ tục bắt buộc phải thực hiện nhằm mục đích đảm bảo cho việc hòa giải mang lại hiệu quả và thuyết phục. Công việc này thường do công chức tư pháp hoặc địa chính thực hiện và sau đó lập báo cáo kết quả thẩm tra, xác minh nội dung tranh chấp đất đai. Nội dung báo cáo có các nội dung chủ yếu sau:

- Xác định rõ quan hệ tranh chấp mà các bên yêu cầu giải quyết là gì: ai tranh chấp với ai (cá nhân với cá nhân hay hộ gia đình tranh chấp, lưu ý phân biệt vì hệ quả pháp lý khác nhau); diện tích, loại đất tranh chấp, yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn.

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng.

- Thông tin hồ sơ địa chính qua các thời kỳ (tờ bản đồ, diện tích, loại đất, sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính...).

- Hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp (phải kiểm tra hiện trường, lưu ý thủ tục kiểm tra hiện trường phải đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định); so sánh thông tin địa chính qua các thời kỳ và phải có lý giải sự biến động (nếu có).

- Nguyên nhân và diễn biến phát sinh tranh chấp và kết quả hòa giải ở cơ sở, tự hòa giải.

- Tình trạng sử dụng đất hiện nay của các bên tranh chấp (hoàn cảnh về đất ở, đất sản xuất của các bên tranh chấp).

*b. Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải*

Theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.

So với quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì Luật Đất đai 2013 có điểm mới về thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai, đó là bổ sung thêm tổ trưởng tổ dân phố hoặc trưởng ấp, khóm và đại diện của ít nhất 02 hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó.

*c. Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Trước khi tổ chức cuộc họp hòa giải, UBND cấp xã phải gửi thư mời đến tất cả các bên tranh chấp và thành viên tổ hòa giải. Và việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp, tại cuộc họp hòa giải có một bên tranh chấp hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì phải hoãn cuộc họp hòa giải và tổ chức lại cuộc họp hòa giải lần thứ hai. Việc hoãn cuộc họp hòa giải phải lập thành biên bản và ghi rõ lý do hoãn cuộc họp. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

*d. Lập biên bản hòa giải khi giải quyết tranh chấp*

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của UBND cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại UBND cấp xã. Trường hợp, sau khi thông qua biên bản hòa giải mà một trong các bên đương tranh chấp không đồng ý ký tên vào biên bản hòa giải thì phải lập biên bản để lưu vào hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch UBND cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

*e. Giải quyết trong trường hợp hòa giải thành*

Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Khoản 5 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể là:

+ Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

*f. Các trường hợp đương nhiên hòa giải không thành*

Bên cạnh việc các bên trong trường hợp tranh chấp đất đai nhưng không thống nhất được ý kiến tại buổi hòa giải, thì việc hòa giải tranh chấp đất đai còn được coi là không thành khi:

- Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

- Trường hợp sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì UBND cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi



đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

Việc quy định cụ thể các trường hợp không thể hòa giải hoặc các bên sau khi hòa giải thành nhưng các bên thay đổi ý kiến có ý nghĩa hết sức quan trọng để các bên tranh chấp có thể sớm khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhanh chóng bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình, tránh trường hợp tranh chấp kéo dài.

#### ***5.4.4.3. Thủ tục yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã***

Thực tiễn công tác hòa giải nói chung cho thấy, hoà giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã đã góp phần giải quyết có hiệu quả các tranh chấp, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của nhân dân cũng như của Nhà nước. Việc hòa giải thành tại UBND cấp xã do các bên thỏa thuận phương án giải quyết tranh chấp và tự nguyện thi hành; trong trường hợp các bên không thi hành, thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Thực tiễn cũng cho thấy, có nhiều trường hợp các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau nội dung mâu thuẫn, tranh chấp nhưng sau đó một bên lại thay đổi không thực hiện nội dung đã hòa giải. Vì vậy kết quả hòa giải mặc dù là thành nhưng lại không có giá trị để thi hành. Để tạo điều kiện cho các bên tham gia hòa giải thành ở cơ sở thực hiện việc đề nghị Tòa án nhân dân công nhận kết quả hòa giải thành, sau khi thống nhất với Tòa án nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp ban hành công văn số: 1503/BTP-PBGDPL ngày 05 tháng 5 năm 2017 về hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở.

##### *a. Về điều kiện công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã*

Để yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã thì cần có những điều kiện sau:

- Các bên tham gia thỏa thuận hòa giải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;

- Vụ, việc được hòa giải tuân thủ đúng quy định pháp luật về hòa giải ở cơ sở;

- Các bên tham gia thỏa thuận hòa giải là người có quyền, nghĩa vụ đối với nội dung thỏa thuận hòa giải. Trường hợp nội dung thỏa thuận hòa giải thành liên quan đến quyền, nghĩa vụ của người thứ ba thì phải được người thứ ba đồng ý;

- Có văn bản hòa giải thành. Nội dung thỏa thuận hòa giải thành là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba;

- Một hoặc cả hai bên có đơn yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở.

*b. Thủ tục yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã*

- Người yêu cầu công nhận kết quả hòa giải thành tại UBND cấp xã (là một bên hoặc cả hai bên) phải gửi đơn đến Tòa án theo quy định tại Điều 418 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Kèm theo đơn yêu cầu, người yêu cầu phải gửi văn bản về kết quả hòa giải thành theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở.

- Thời hạn gửi đơn: Trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày lập văn bản hòa giải thành.

- Người nộp đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ở cơ sở phải nộp tiền tạm ứng lệ phí giải quyết việc dân sự theo quy định tại Khoản 2 Điều 146 Bộ luật tố tụng dân

sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 36 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **5.4.5. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

##### ***5.4.5.1. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân***

Theo quy định Luật Đất đai 2013 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân được mở rộng hơn so với trước đây. Đây là điểm mới của Luật Đất đai 2013 so với các quy định trước đây. Cụ thể các tranh chấp sau đây thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân:

- Tranh chấp đất đai mà đương sự có GCN hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

- Tranh chấp đất đai mà đương sự không có GCN hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 nhưng đương sự lựa chọn giải quyết tại Tòa án.

- Tranh chấp tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tài sản gắn liền với đất thì Tòa án nhân dân tùy tình hình thực tế có thể phân định quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản tranh chấp. Ngoài ra theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tranh chấp về hợp đồng giao dịch quyền sử dụng đất cũng do Tòa án nhân dân giải quyết.

##### ***5.4.5.2. Thẩm quyền giải quyết đất đai của cơ quan hành chính***

Đối với tranh chấp đất đai trong trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tại UBND cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh

chấp đất đai được thực hiện như sau:

- Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch UBND cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

- Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

- Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

## **5.5. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI**

### **5.5.1. Khái niệm**

Theo quy định tại Điều 204 Luật Đất đai 2013 thì: 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.

Quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và các chủ thể khác trước các quyết định, hành vi hành chính về đất đai trái pháp luật.

Theo khoản 1 Điều 2 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định: Khiếu nại là việc công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức theo thủ tục do Luật này quy định, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Theo khoản 1 Điều 2 Luật Tố cáo năm 2011 quy định: Tố cáo là việc công dân theo thủ tục do Luật này quy định báo cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền biết về hành vi vi phạm pháp luật của bất cứ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào gây thiệt hại hoặc đe dọa gây thiệt hại lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức.

### **5.5.2. Thẩm quyền và thủ tục giải quyết khiếu nại về đất đai**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 204 Luật Đất đai 2013 thì việc giải quyết khiếu nại, khiếu kiện hành chính về đất đai được thực hiện như sau:

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. Theo Điều 7 Luật Khiếu nại 2011 thì:

Khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính, hành vi hành chính là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành

chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Thời hiệu khiếu nại là 90 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính. Thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính là 01 năm, kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai.

### **5.5.3. Giải quyết tố cáo về đất đai**

Luật Đất đai hiện hành không quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tố cáo riêng mà nội dung này thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo như các lĩnh vực khác. Cụ thể, Điều 205 Luật Đất đai 2013 quy định: 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. Điều 12 Luật Tố cáo 2011 quy định về nguyên tắc, thẩm quyền giải quyết tố cáo về đất đai như sau:

- Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ của cán bộ, công chức, viên chức do người đứng đầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền quản lý cán bộ, công chức, viên

chức đó giải quyết.

- Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ của người đứng đầu, cấp phó của người đứng đầu cơ quan, tổ chức do người đứng đầu cơ quan, tổ chức cấp trên trực tiếp của cơ quan, tổ chức đó giải quyết.

## **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 5**

**Câu 1.** Trình bày các quy định về hoạt động giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất.

**Câu 2.** Trình bày các loại vi phạm pháp luật đất đai và các hình thức xử lý.

**Câu 3.** Những tranh chấp nào bắt buộc phải thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã? Luật Đất đai 2013 quy định như thế nào đối với việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã?

**Câu 4.** Trình bày các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp đất đai hiện nay. Hãy nêu thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật đất đai năm 2013?

**Câu 5.** Hãy cho biết thẩm quyền và thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai?

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 17/2014/TT-BTNMT hướng dẫn xác định ranh giới, diện tích và xây dựng cơ sở dữ liệu đất trồng lúa*, 2014.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 23/2014/TT-BTNMT về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, 2014.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính*, 2014.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 25/2014/TT-BTNMT về bản đồ địa chính*, 2014.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 29/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, 2014.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*, 2014.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 34/2014/TT-BTNMT về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai*, 2014.
8. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 35/2014/TT-BTNMT quy định việc điều tra, đánh giá đất đai*, 2014.



9. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất*, 2014.

10. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 37/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, 2014.

11. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 47/2014/TT-BTNMT quy định kỹ thuật thành lập bản đồ hành chính các cấp*, 2014.

12. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP về giá đất*, 2014.

13. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 60/2015/TT-BTNMT về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai*, 2015.

14. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 75/2015/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai*, 2015.

15. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 33/2016/TT-BTNMT ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai*, 2016.

16. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 14/2017/TT-BTNMT về Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, 2017.

17. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 33/2017/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 01/2017/NĐ-CP và sửa đổi các Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai 2013*, 2017.

18. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 53/2017/TT-*

*BTNMT về quy định ngưng hiệu lực thi hành Khoản 5 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định hướng dẫn Luật đất đai và sửa đổi Thông tư hướng dẫn Luật đất đai, 2017.*

**19.** Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 27/2018/TT-BTNMT về thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, 2018.*

**20.** Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 13/2019/TT-BTNMT quy định về Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, 2019*

**21.** Bộ Tài Chính, *Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, 2014.*

**22.** Bộ Tài Chính, *Thông tư 77/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, 2014.*

**23.** Bộ Tài Chính, *Thông tư 207/2014/TT-BTC quy định về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, 2014.*

**24.** Bộ Tài Chính, *Thông tư 74/2015/TT-BTC hướng dẫn lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, 2015.*

**25.** Bộ Tài Chính, *Thông tư 134/2015/TT-BTC hướng dẫn Quyết định 11/2015/QĐ-TTg về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo, 2015.*

26. Bộ Tài Chính, *Thông tư 18/2016/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa*, 2016.

27. Bộ Tài Chính, *Thông tư 332/2016/TT-BTC sửa đổi Thông tư 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất*, 2016.

28. Bộ Tài Chính, *Thông tư 333/2016/TT-BTC sửa đổi Thông tư 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*, 2016.

29. Bộ Tài Chính, *Thông tư 80/2017/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất và việc quản lý, sử dụng số tiền bồi thường tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng, số tiền hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất*, 2017.

30. Bộ Tài Chính, *Thông tư 89/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định 35/2017/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao*, 2017.

31. Bộ Tài Chính, *Thông tư 10/2018/TT-BTC về sửa đổi Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất*, 2018.

32. Bộ Tài Chính, *Thông tư 11/2018/TT-BTC về sửa đổi Thông tư 77/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*, 2018.

33. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam,

*Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013, 2014.*

**34.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 44/2014/NĐ-CP về giá đất, 2014.*

**35.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, 2014.*

**36.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, 2014.*

**37.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, 2014.*

**38.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 102/2014/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, 2014.*

**39.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, 2015.*

**40.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 135/2016/NĐ-CP sửa đổi Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, 2016.*

**41.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013, sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP về giá đất và Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, 2017.*

**42.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 35/2017/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất trong Khu*

*kinh tế; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế và Khu công nghệ cao, 2017.*

**43.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 123/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, 2017.*

**44.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 62/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, 2019.*

**45.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 79/2019/NĐ-CP sửa đổi Điều 16 Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, 2019.*

**46.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, 2019.*

**47.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất, 2019.*

**48.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 06/2020/NĐ-CP sửa đổi Điều 17 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, 2020.*

**49.** Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định 41/2020/NĐ-CP về gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất, 2020.*

**50.** Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Bộ Luật Dân sự năm 2015*, NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

**51.** Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam

(2017), *Bộ Luật Hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017*, NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

52. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2018), *Luật đất đai năm 2013*, NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

53. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2019), *Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018*, NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

54. Lưu Quốc Thái, *Giáo trình Luật đất đai*, Nhà xuất bản Hồng Đức, 2015.

55. Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Thị Hải, *Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, 2013.

56. Trần Quang Huy, Nguyễn Thị Nga, *Giáo trình Luật đất đai*, Nhà xuất bản Giáo dục, 1999.

57. Trần Quang Huy, *Giáo trình Luật đất đai*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, 2006.

58. Trần Quang Huy, *Giáo trình Luật đất đai*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, 2018.

