



Trình bày Luật Đất đai

SPERI_DES, tháng 8/2007

Đất đai

- Là tài nguyên thiên nhiên
- Nơi sinh sống, gìn giữ bản sắc văn hoá của cộng đồng
- Là tư liệu sản xuất chính, đặc biệt
- Là nguyên liệu của một số ngành
- Là bộ phận của lãnh thổ, gắn với chủ quyền quốc gia
- Thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (điều 5, Luật Đất đai)
- Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai (Điều 6)



Đất đai không chỉ dùng cho canh tác, mà còn làm nguyên liệu, khoáng sản

Khái niệm Luật Đất đai

- Tổng hợp quy phạm điều chỉnh chiếm hữu, sử dụng, định đoạt số phận pháp lý của đất đai.
- Phương pháp mệnh lệnh:
 - Giao đất
 - Có thể thu hồi vì lợi ích công cộng
 - Cho thuê đất
 - Giải quyết tranh chấp
- Phương pháp bình đẳng
 - Thoả thuận trong khuôn khổ pháp luật
 - Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng
 - Cho thuê, cho thuê lại
 - Góp vốn, thế chấp
 - Thừa kế quyền sử dụng đất.

Nguồn của luật Đất đai



- Hiến pháp 1992 (Điều 17,18)
- Bộ luật dân sự 2005 (Phần 5, Điều 688-735)
- Luật đất đai 2003
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP
- Văn bản hướng dẫn thi hành luật khác (như Nghị định 198/2004/NĐ-CP, Nghị định 17 và 84/2007/NĐ-CP...)



Các nguyên tắc của luật Đất đai



- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý
- Sử dụng đất có quy hoạch, kế hoạch, hợp lý, tiết kiệm
- Bảo vệ nghiêm ngặt đất nông nghiệp
- Cải tạo và bồi bổ đất
- Nhà nước thừa nhận đất có giá và quy định khung giá

Quan hệ pháp luật đất đai

- Chủ thể (người sử dụng đất)
 - Các tổ chức trong nước
 - Cộng đồng dân cư
 - Các hộ gia đình, cá nhân trong nước
 - Người Việt định cư ở nước ngoài
 - Cơ sở tôn giáo
 - Các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao
 - Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam
- Khách thể: Vốn đất đai => quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch
- Nội dung: Quyền, nghĩa vụ của chủ thể

Quyền của Nhà nước

- Đại diện chủ sở hữu đất đai
- Chiếm hữu đất đai: nắm giữ, kiểm soát = địa chính
- Sử dụng đất: trực tiếp dùng + giao đất
 - Gián tiếp, hưởng lợi ích:
 - Cho thuê
 - Thu tiền giao đất
 - Thu thuế chuyển quyền sử dụng
- Định đoạt đất đai (quyết định trạng thái pháp lý)
- Quản lý đất đai
 - Đặt ra pháp luật
 - Xây dựng hệ thống cơ quan quản lý đất

Nghĩa vụ của Nhà nước

- Điều tra, đo đạc, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính
- Ban hành văn bản, tổ chức thực hiện
- Giao đất, cho thuê, thu hồi, đăng ký đất
- Quản lý sổ địa chính, hợp đồng sử dụng đất
- Thống kê, kiểm kê đất
- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Thanh tra
- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

Quyền của người sử dụng đất

- Được cấp giấy CN QSD đất
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư
- Chuyển quyền sử dụng đất theo luật
- Hưởng lợi ích do công trình công cộng
- Được hướng dẫn, giúp cải tạo, bồi bổ đất
- Bảo vệ quyền lợi hợp pháp



Một sổ đỏ của bà con xã Hạnh Dịch-Quế Phong-Nghệ An

Nguồn: Tư liệu SPERI

- Bồi thường thiệt hại khi bị thu hồi đất
- Quyền góp để hợp tác sản xuất, kinh doanh
- Khiếu nại, tố cáo
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Thừa kế quyền sử dụng đất
- Thế chấp quyền sử dụng đất
- Thế chấp tài sản gắn với đất thuê
- Chuyển nhượng tài sản gắn với đất thuê
- Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê với tài sản gắn với đất thuê
- Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất

Nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới
- Bảo vệ, tăng khả năng sinh lợi của đất
- Bảo vệ môi trường, không làm tổn hại lợi ích người sử dụng đất xung quanh
- Nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí địa chính
- Nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất
- Đền bù cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình
- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi

Nguyên tắc sử dụng đất



*Một bảng công bố quy hoạch ở Si Ma Cai-Lao Cai
Ảnh tư liệu SPERI*

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất;
2. 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;
3. Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.



Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 37)



1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về đất đối với tổ chức; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định về đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.
3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được ủy quyền.

Các trường hợp thu hồi đất (Điều 38)

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;
2. Tổ chức bị giải thể, không còn nhu cầu sử dụng đất;
3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;
4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;
5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
6. Đất bị lấn, chiếm;

7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
10. Đất được giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm: 18 tháng liền; đất trồng rừng: 24 tháng liền;
12. Đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Đất sử dụng có thời hạn (Điều 67)

1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: 20 năm; đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất: 50 năm.
 - Thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: không quá 20 năm; thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất: không quá 50 năm.
 - Được tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu, chấp hành đúng pháp luật và phù hợp với quy hoạch;
2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất;
3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài: không quá 50 năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm, ở địa bàn khó khăn: không quá 70 năm.
 - Được xem xét gia hạn sử dụng đất ;

Hạn mức giao đất nông nghiệp cho mỗi hộ gia đình, cá nhân

1. Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 3 ha (Đông Nam Bộ), 2 ha ở vùng khác đối với mỗi loại đất.
2. Đất trồng cây lâu năm: không quá 10 ha ở đồng bằng, 30 ha ở trung du, miền núi.
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất: không quá ba mươi ha đối với mỗi loại đất.
4. Hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất thì tổng hạn mức giao đất không quá 5 ha.
Được giao thêm đất trồng cây lâu năm không quá 5 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng và 25 ha ở trung du, miền núi.
Được giao thêm đất rừng sản xuất: không quá 25 ha
5. Giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 ở trên và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp.
6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.



Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng (Điều 71)



- Việc sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân:
 - a) Giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại;
 - b) Địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;
 - c) Hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau để thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng;
- Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng
 - a) Để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số;
 - b) Cộng đồng có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.



Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất (Điều 123)



1. Nộp hồ sơ:

a) Nộp hồ sơ tại UBND xã => văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

b) Hồ sơ gồm:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có),
- Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ (trong 15 ngày) => cơ quan quản lý đất đai

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do.

3. Xong nghĩa vụ tài chính - không quá 5 ngày làm việc => được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.



Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất (Điều 129)



1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất:

a) Nộp hồ sơ tại UBND xã => văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm:

- Di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực pháp luật
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm

- Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất (tiếp)



Lưu ý: Văn bản tặng cho phải có chứng thực của UBND xã nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra, chuyển hồ sơ (10 ngày) => cơ quan quản lý đất đai.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế; thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ sau 5 ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

Vi phạm luật đất đai và trách nhiệm pháp lý



Nguồn: <http://vietnamnet.vn/chinhtri/2007/07/715415/>

Khiếu kiện đông người: 80% liên quan
đến đất đai

Nguồn:

[http://www.ncseif.gov.vn/Default.aspx?mod=News&cat=12
&nid=3806](http://www.ncseif.gov.vn/Default.aspx?mod=News&cat=12&nid=3806)

- Vi phạm xảy ra:
 - Tự ý thay đổi mục đích sử dụng
 - Mua bán, chuyển quyền sử dụng đất trái phép
 - Cơ quan Nhà nước giao đất không đúng thẩm quyền, đối tượng
 - Lấn chiếm đất đai
 - Không trả đất khi hết hạn thuê, mượn
 - Huỷ hoại đất
 - Không hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính
- Trách nhiệm pháp lý:
 - Trách nhiệm kỷ luật
 - Trách nhiệm vật chất
 - Trách nhiệm hình sự
 - Tổng hợp biện pháp trên

Quản lý, sử dụng đất và bảo vệ tài nguyên

- Vấn đề:
 - Khai thác đất, khoáng sản không theo quy hoạch
 - Xói mòn, sụt lở
 - Hoá chất, chất thải làm ô nhiễm môi trường, làm đất phèn hoá, mặn hoá, đá ong hoá, sa mạc hoá
- Văn bản của Nhà nước để điều chỉnh:
 - Luật Dầu khí
 - Luật Bảo vệ và phát triển rừng
 - Luật Khoáng sản
 - Luật về nước (đang soạn thảo)



Tài liệu tham khảo

- Luật Đất đai 2003
- Bộ luật Hình sự 1999
- Bộ luật Dân sự 2005
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP
- Nguyễn Ngọc Hiến, Trần Nhâm (1997). *Môn học Pháp luật*, Hà Nội, NXB chính trị quốc gia.
- Lê Minh Toàn (chủ biên), Lê Minh Thắng, Nguyễn Bá Chiến (2003). *Pháp luật đại cương*, Hà Nội, NXB Chính trị quốc gia.
- <http://www.irv.moi.gov.vn/sodauthang/khoahoccongnghe/2006/12/14107.ttvn>
- <http://www.laodong.com.vn/Home/congdoan/2006/12/15501.laodong>
- http://www.sahara.com.vn/index.php?page=1&sub=105&product_type=3&src_h=d%C3%A2n+s%E1%BB%B1&srchby=ten_sanpham
- <http://www.tuoiitre.com.vn/Tianyon/Index.aspx?ArticleID=114769&ChannelID=3>
- <http://www.vnn.vn/khoahoc/moitruong/2004/09/256988/>