

Chương 1

KHÁI QUÁT VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI

1. KHÁI NIỆM LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm đất đai và vai trò của đất đai trong đời sống kinh tế, chính trị, xã hội

Đất đai giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong nền kinh tế - xã hội cũng như trong nền sản xuất. Ngay từ khi loài người xuất hiện, đất đai đã là điều kiện để con người tiếp xúc và sử dụng tự nhiên. Trải qua sự phát triển của xã hội loài người, đến nay sự hình thành và phát triển của tất cả các nền văn minh đều dựa trên nền tảng sử dụng đất. Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 đều khẳng định: Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng,...

Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi quá trình sản xuất và hoạt động của con người. Không có đất sẽ không có quá trình sản xuất và không có sự tồn tại của chính con người. Vì vậy, bất kỳ quá trình nào liên quan đến việc sử dụng đất, để sử dụng đất có hiệu quả thì cần phải hiểu rõ khái niệm đất đai là gì?

Theo quan điểm kinh tế học, đất đai không chỉ bao gồm mặt đất còn bao gồm cả tài nguyên trong lòng đất và tất cả mọi thứ sinh sôi trên mặt đất và trong lòng đất không do lao động và con người làm ra. Nó có thể bao gồm lợi ích trên mặt đất về mặt pháp lý cũng như những quyền theo tập quán không thành văn.¹

Tại Hội nghị Thượng đỉnh về môi trường (Hội nghị quốc tế về môi trường) ở Rio de Janeiro, Brazil năm 1992 thì người ta cho rằng: “*Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu*

¹: Giáo trình Định giá đất-NXB Đại học nông nghiệp 1- Hà Nội.

bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...)"².

Như vậy, Đất đai là một khoảng không gian theo chiều thẳng đứng (gồm khí hậu của bầu khí quyển, lớp đất phủ bề mặt, thảm thực vật, nước mặt, nước ngầm và tài nguyên khoáng sản trong lòng đất) theo chiều ngang - trên bề mặt trái đất (là sự kết hợp giữa thổ nhưỡng, địa hình, thủy văn cùng nhiều thành phần khác) giữ vai trò quan trọng trong mọi hoạt động của đời sống xã hội loài người.

Dưới góc độ pháp lý Việt Nam, đất đai được xem là một tài sản vô cùng quý giá. Bao gồm toàn bộ phần đất nổi mà trên đó con người cũng như động vật sinh sống, phần đất có mặt nước nội địa, mặt nước ven biển để nuôi trồng thủy sản thuộc lãnh thổ Việt Nam. Ngoài ra đất đai còn được xem là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn để phân bố các khu dân cư, để xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng; và là một bộ phận quan trọng của lãnh thổ quốc gia. (Lời nói đầu Luật Đất đai năm 1993).

Vai trò của đất đai trong đời sống kinh tế, chính trị, xã hội: Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng trong đời sống kinh tế, chính trị, xã hội. Không có đất đai không có sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người.

Vai trò của đất đai thể hiện ở nhiều phương diện khác nhau như phương diện kinh tế - xã hội, phương diện chính trị, phương diện môi trường.

- Thứ nhất, về phương diện kinh tế - xã hội. Dân gian từ lâu đã có câu đúc kết: “Tấc đất tấc vàng” thể hiện được giá trị kinh tế của đất đai. Ngay từ khi ra đời, ở hình thái kinh tế - xã hội Công xã nguyên thủy chưa có nhà nước và pháp luật, con người đã biết khai thác sử dụng đất đai để phục vụ cho sự sinh tồn của mình. Dân số ngày càng tăng, diện tích đất theo không gian thẳng đứng hay không gian chiều ngang đều không sinh

²: Giáo trình Định giá đất-NXB Đại học nông nghiệp 1- Hà Nội

sôi thêm, đất đai vì thế ngày càng có giá. Với mỗi chủ thể (mỗi cá nhân, hộ gia đình, tổ chức) đất đai có giá trị kinh tế dù nó tồn tại với những hình thức sở hữu nào. Với ngành kinh tế nông nghiệp, đất đai có vai trò quyết định trực tiếp đến sự phát triển, tồn tại của ngành kinh tế này, vì nó là tư liệu sản xuất không gì thay thế được trong sản xuất nông nghiệp. Đối với ngành kinh tế công nghiệp, đất đai vừa có vai trò trực tiếp vừa có vai trò gián tiếp. Vai trò gián tiếp trong kinh tế công nghiệp thể hiện ở chỗ là chỗ đứng cho công nhân làm việc, là nơi đặt các thiết bị máy móc, kho tàng, bến bãi, là nơi lưu thông vận chuyển hàng hóa...

- Thứ hai, về phương diện chính trị. Đất đai giữ vai trò quan trọng trong sự bình ổn các vấn đề chính trị. Đất đai cấu thành nên lãnh thổ quốc gia, một quốc gia sẽ không có độc lập dân tộc khi không có độc lập lãnh thổ. Ngoài ra quan hệ đất đai chiếm một tỉ lệ lớn trong tổng thể các quan hệ xã hội. Vì vậy muốn ổn định các quan hệ xã hội thì không thể không quan tâm đến bình ổn các quan hệ đất đai.

- Thứ ba, về phương diện môi trường - sinh thái: Là một thành phần của môi trường, đất đai sẽ tác động đến chất lượng môi trường, quyết định đến chất lượng sống của loài người.

Tóm lại, đất đai có một vai trò hết sức quan trọng trong sản xuất và đời sống xã hội. Khó có thể nói hết được vai trò to lớn của đất, Mác đã khái quát *“Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ. Lao động chỉ là cha của của cải vật chất còn đất đai là mẹ”*³.

Mặc dù giữ vai trò quan trọng nhưng đất đai chỉ phát huy vai trò vốn có của nó dưới sự tác động tích cực của con người một cách thường xuyên. Ngược lại, đất đai sẽ không phát huy được khả năng sinh lời nếu con người tác động tác động vào nó với một thái độ thờ ơ, vô ơn, sử dụng đất một cách tùy tiện, thậm chí đến một lúc nào đó đất đai sẽ trả thù con người theo quy luật tự nhiên.

1.2. Định nghĩa Luật Đất đai

Luật Đất đai là một ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh những quan

³ Tuyên tập Mac-Ăng ghen

hệ xã hội hình thành trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai, nhằm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao vì lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng và vì lợi ích chung của toàn xã hội.

1.3. Đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai

Đối tượng điều chỉnh của ngành Luật Đất đai là các quan hệ xã hội phát sinh một cách trực tiếp trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh.

Các quan hệ xã hội thuộc đối tượng điều chỉnh của ngành Luật Đất đai có các đặc điểm sau:

- Các quan hệ xã hội này phát sinh trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai, tối thiểu một bên tham gia quan hệ là Nhà nước.

- Các quan hệ xã hội này gắn chặt với tính thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch trên phạm vi cả nước.

- Các quan hệ xã hội này là các quan hệ kinh tế nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của Luật Kinh tế, vì mục đích đầu tiên trong quản lý và sử dụng đất không phải là kinh doanh thu lợi nhuận, mà là phục vụ lợi ích cho toàn xã hội; chủ thể Luật Đất đai cũng mở rộng hơn so với chủ thể của Luật Kinh tế.

- Các quan hệ xã hội này là quan hệ tài sản nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của Luật Dân sự, vì đất đai ở Việt Nam không phải là hàng hóa thông thường để được lưu thông như các loại hàng hóa khác, mà là một loại hàng hóa đặc biệt.

Tóm lại, Luật Đất đai là một ngành luật bởi nó vẫn có đối tượng điều chỉnh riêng, quan hệ đất đai là những quan hệ đặc thù không thể do bất cứ ngành luật nào điều chỉnh. Tuy nhiên sự phân biệt giữa ngành luật này với ngành luật khác theo khoa học pháp lý hiện nay chỉ mang tính tương đối, giữa các ngành luật luôn có sự giao thoa lẫn nhau.

1.4. Phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai

Mỗi ngành luật có một phương pháp điều chỉnh riêng để phù hợp với nhóm quan hệ xã hội thuộc đối tượng điều chỉnh của nó. Phương pháp điều chỉnh của ngành Luật Đất đai là cách thức Nhà nước sử dụng

đề tác động vào cách xử sự của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai. Căn cứ vào bản chất của từng mối quan hệ, Luật Đất đai có các phương pháp điều chỉnh sau:

- Phương pháp mệnh lệnh:

+ Bản chất của phương pháp mệnh lệnh là sự bất bình đẳng về địa vị pháp lý giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật. Nhà nước sử dụng phương pháp này để tác động đến các hành vi xử sự của các chủ thể trên cơ sở quyền lực của mình.

+ Nội dung của phương pháp này là một bên có quyền ra các quyết định mang tính chất mệnh lệnh, bắt buộc còn bên kia có nghĩa vụ phải thi hành các quyết định đó.

+ Luật Đất đai sử dụng phương pháp này điều chỉnh các quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất trong quan hệ đất đai như giao đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, giải quyết các tranh chấp về đất đai,...

- Phương pháp bình đẳng, thỏa thuận:

+ Là cách thức mà Nhà nước tạo ra địa vị pháp lý bình đẳng cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

+ Bản chất của phương pháp này là sự bình đẳng thỏa thuận, tự nguyện.

+ Phương pháp này được áp dụng để điều chỉnh các quan hệ như chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất giữa những người sử dụng đất với nhau.

2. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

2.1. Nguyên tắc 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 17 Hiến pháp năm 1992: “Đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân”.

Khoản 1 điều 5 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”.

Điều này có nghĩa là 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 cứ tổ chức hay cá nhân nào khác. 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. Như vậy, ở Việt Nam có sự tách bạch giữa chủ sở hữu với chủ sử dụng trong quan hệ đất đai. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai (quyền đặc trưng của chủ sở hữu) thông qua các hành vi sau:

- Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Quy định về mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;
- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Định giá đất.

2.2. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật

Nguyên tắc này được quy định tại điều 18 Hiến pháp 1992: “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật đảm bảo sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả” và tại khoản 1 điều 6 Luật Đất đai 2003. “Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai”. Có nhiều biện pháp để Nhà nước thống nhất quản lý đất đai, nhưng quản lý bằng quy hoạch và pháp luật là hai biện pháp cơ bản nhất.

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.

Trong nền kinh tế hiện nay, người sử dụng đất có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau nhưng trái với quy hoạch là trái với pháp luật.

Cùng với quy hoạch chính sách đất đai của Nhà nước còn được thể hiện thống nhất trong pháp luật đất đai. Xuất phát từ đặc điểm của pháp luật, xuất phát từ cơ chế điều chỉnh của pháp luật nên trong quản lý nhà

nước về đất đai, thì pháp luật luôn là một công cụ hữu hiệu giúp Nhà nước quản lý đất đai có hiệu quả.

Nhà nước thiết lập 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 độ, thể lệ phù hợp với nội dung quản lý Nhà nước.

2.3. Nguyên tắc sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm, cải tạo và bồi bổ đất đai

Sử dụng đất đai một cách hợp lý là sử dụng thích hợp với tính chất của từng loại đất, sử dụng đất và căn cứ vào mục đích sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định khi giao đất. Trong trường hợp muốn thay đổi mục đích sử dụng đất thì phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sử dụng đất đai một cách tiết kiệm vì đất đai là một loại tài nguyên có hạn, trong khi nhu cầu sử dụng đất của con người không ngừng tăng lên.

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

Đất đai là một loại tài nguyên có hạn, trong khi tốc độ dân số ngày một gia tăng kéo theo một loạt vấn đề xã hội (việc làm, tệ nạn xã hội...) trong đó có nhu cầu sử dụng đất. Chính vì vậy, cần sử dụng đất đai một cách hợp lý.

Nói tóm lại, phải sử dụng đất đai hợp lý tiết kiệm, 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.

2.4. Nguyên tắc 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 được sử dụng có hiệu quả thì Nhà nước phải quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất và sự quan tâm đó được thể hiện trong hệ thống pháp luật về đất đai.

Luật Đất đai năm 1993 ra đời thay thế Luật Đất đai năm 1988, thể hiện sự thay đổi thái độ của Nhà nước đối với người lao động. Nhà nước muốn bảo vệ quyền sở hữu của mình, muốn người sử dụng đất luôn cải tạo, bồi bổ đất đai, sử dụng đất một cách hợp lý tiết kiệm, trước hết phải đảm bảo, quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất.

Theo Luật Đất đai năm 1988, người lao động không nhận thấy được lợi ích trực tiếp từ bản thân trong quá trình sử dụng đất. Luật Đất đai năm 1993, tiếp đến là Luật Đất đai năm 2003, là một sự tiến bộ bởi đã ghi nhận sự quan tâm của Nhà nước đến người sử dụng đất ngày càng sâu sắc hơn, biểu hiện cụ thể:

- 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 của mình.

- Thông qua việc giao đất, Nhà nước có chính sách đảm bảo cho người sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp để có đất để sản xuất, đồng thời hạn chế việc tích tụ tập trung, 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.

- Luật Đất đai đã quy định cho người sử dụng đất được thực hiện quyền sử dụng đất thông qua nhiều hình thức nhằm bảo vệ lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

- Trường hợp người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng... thì được đền bù thiệt hại.

2.5. Nguyên tắc 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.

Nước ta là một nước nông nghiệp với 80% dân số sống bằng nghề nông, nhưng bình quân đất nông nghiệp trên đầu người lại rơi vào loại thấp nhất thế giới và có xu hướng giảm dần, chính vì vậy phải ưu tiên bảo vệ đất nông nghiệp, đảm bảo an toàn lương thực cho quốc gia, bảo vệ diện tích đất nông nghiệp và độ màu mỡ cho đất nông nghiệp.

Nội dung của nguyên tắc này thể hiện:

- Hạn chế đến mức thấp nhất việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang sử dụng và mục đích khác.

- Đối với hộ gia đình và cá nhân, trực tiếp làm nông nghiệp được nhà nước giao đất nông nghiệp để sử dụng trong hạn mức thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Không được tùy tiện mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, hạn chế việc lập mới trên đất trồng lúa.

- Nhà nước thực hiện chính sách khuyến khích, và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân tổ chức khai hoang, phục hóa lấn biển để mở rộng diện tích đất nông nghiệp.

3. NGUỒN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Nguồn của Luật Đất đai là các văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành chứa đựng quy phạm pháp luật đất đai.

*** Văn bản luật:**

- Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Bộ luật Hình sự năm 1999.

Điều 173 quy định tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai; Điều 174 quy định tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai; Điều 175 quy định tội vi phạm các quy định về khai thác và bảo vệ rừng; Điều 176 quy định tội vi phạm các quy định về quản lý rừng.

- Luật Bảo vệ môi trường năm 2005;

- Luật Bảo vệ phát triển rừng năm 2004;

- Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất (22/06/1994);

- Luật Xây dựng năm 2003;

- Luật Đất đai năm 2003;

- Luật Nhà ở năm 2005.

*** Văn bản dưới luật:**

- Nghị định số 181/ 2004/ND-CP (ban hành ngày 29/10/2004) hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003;

- Quyết định số 24/ 2004 / QĐ-BTBTN-MT (01/01/2004) của Bộ trưởng Bộ tài nguyên - môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Nghị định 188/ 2004 /ND-CP (16/11/2004) về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

- Nghị định số 164/2004 ND-CP (14/09/2004) về kê biên đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án;

- Nghị định số 126/ 2004 ND-CP (26/05/2004) về xử phạt VPHC trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà;

- Nghị định số 197/2004 NDCP (03/12/2004) về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số 198/2004 ND-CP (03/12/2004) về thu tiền sử dụng đất;

- Nghị định số 17/2006 ND-CP (27/01/2006) về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và nghị định 187/2004 ND- CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

- Nghị định số 142/2005/ NĐ-CP (14/11/2005) về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

1. Nêu khái niệm, vai trò của đất đai?
2. Nêu định nghĩa, phân tích và lấy ví dụ về đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai?
3. Nguyên tắc là gì? Vì sao Luật Đất đai cũng như các ngành luật khác đều xác lập một số nguyên tắc nhất định?
4. Nêu các nguyên tắc cơ bản của Luật Đất đai?
5. Cho biết như thế nào là sử dụng đất hợp lý, hiệu quả?
6. Nêu khái niệm và các loại nguồn của Luật Đất đai?

Chương 2

QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1. KHÁI NIỆM QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Trong cộng đồng xã hội, con người có nhiều mối quan hệ khác nhau; nói như các nhà triết học thì con người là tổng hòa các mối quan hệ xã hội (quan hệ kinh tế, quan hệ chính trị, quan hệ dân sự...) quan hệ đất đai là một trong những quan hệ thuộc lĩnh vực kinh tế.

1.1. Định nghĩa quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai là những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh.

1.2. Đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai

- Quan hệ pháp luật đất đai thể hiện đậm nét tính giai cấp.
- Quan hệ pháp luật đất đai là quan hệ tài sản nhưng không phải là tài sản theo nguyên nghĩa của nó.
- Quan hệ pháp luật đất đai vừa mang yếu tố kinh tế, vừa mang yếu tố hành chính, môi trường, xã hội.

1.3. Phân loại quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai ở nước ta có thể chia làm hai nhóm: nhóm quan hệ sở hữu và nhóm quan hệ sử dụng.

- *Nhóm quan hệ sở hữu*: là nhóm quan hệ phát sinh trong lĩnh vực sở hữu đất đai, hay là trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm những quan hệ phát sinh giữa các cơ quan quản lý Nhà nước với nhau.

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 sử dụng*: Là những quan hệ phát sinh trong lĩnh vực sử dụng đất giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau. Trong quá trình này các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tham gia trực tiếp nhưng thực hiện quyền giám sát. Là chủ sở hữu nhưng Nhà nước chỉ trực tiếp sử dụng một phần nhỏ, còn lại giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng, cho nên nhà nước sử dụng, cho nên nhà nước phải quản lý chặt chẽ, để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu đồng thời đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH CỦA QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Cũng như bất cứ một loại quan hệ pháp luật nào khác, quan hệ pháp luật đất đai cũng được cấu thành bởi ba bộ phận: Chủ thể, khách thể, nội dung.

2.1. Chủ thể của quan hệ luật đất đai

Chủ thể của quan hệ luật đất đai là các bên tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai bao gồm Nhà nước, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài, cơ sở tôn giáo và cộng đồng dân cư.

Phân loại chủ thể gồm:

- Chủ thể sở hữu (Toàn dân là chủ thể sở hữu mà người đại diện là Nhà nước). Nhà nước là chủ thể đặc biệt của quan hệ pháp luật đất đai. Nhà nước 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.

- Chủ thể quản lý: Bao gồm các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chung, các cơ quan có thẩm quyền chuyên môn tham gia quản lý đất đai.

- Chủ thể sử dụng: Ngoài nhà nước ra còn có các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư... đều là chủ thể của Luật Đất đai và được gọi là người sử dụng đất khi mà họ phải có các điều kiện nhất định. Đó là:

Thứ nhất, có năng lực pháp luật đất đai

- Năng lực pháp luật đất đai là khả năng của các chủ thể được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ pháp luật nhất định theo quy định của Nhà nước khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

- Đối với tổ chức, thì năng lực pháp luật đất đai xuất hiện cùng với quyết định thành lập tổ chức đó.

- Năng lực pháp luật đất đai của tổ chức ngoài việc họ có quyền sử dụng đất trực tiếp thì họ còn được phép gián tiếp giao thêm một số quyền và nghĩa vụ như giao một phần đất cho người thứ hai sử dụng.

- Đối với hộ gia đình, thì năng lực pháp luật đất đai xuất hiện khi tạo lập hộ gia đình riêng.

- Đối với cá nhân thì năng lực pháp luật đất đai xuất hiện từ khi cá nhân đó sinh ra đến lúc chết.

Thứ hai, có năng lực hành vi đất đai

- Năng lực hành vi đất đai là bằng hành vi cụ thể để hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ pháp lí nhất định.

- Đối với tổ chức năng lực hành vi đất đai xuất hiện một lúc với năng lực pháp luật.

- Đối với cá nhân, năng lực hành vi đất đai đầy đủ khi cá nhân đủ 18 tuổi.

- Đối với hộ gia đình: các thành viên trong hộ gia đình phải có chung hộ khẩu, có tài sản chung, hoạt động kinh tế chung.

Thứ 3, có sự tham gia trực tiếp vào quan hệ pháp luật đất đai

- Các chủ thể tham gia trực tiếp vào quan hệ pháp luật đất đai bằng các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép sử dụng đất của các cơ quan có thẩm quyền.

- Đây là điều kiện không thể thiếu, bởi không phải bất cứ chủ thể nào cũng đều thành chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai và họ phải được Nhà nước cho phép sử dụng đất. Các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là cơ sở pháp lý cho việc thiết lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

- Tuy nhiên, trong thực tế quan hệ pháp luật đất đai rất đa dạng, phức tạp gồm nhiều chủ thể khác nhau với nhiều loại giấy tờ không thống nhất, được cấp ở nhiều thời kỳ lịch sử, vì vậy chúng ta có thể phân loại các chủ thể như sau:

+ Chủ thể có giấy tờ hợp pháp: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003

+ Chủ thể có giấy tờ hợp lệ:

i) Chủ thể chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng có giấy tờ hợp lệ trên cơ sở đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tờ hợp lệ được quy định tại khoản 1, 2 điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

ii) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, chính phủ lâm thời Cộng Hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

iv) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

v) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 nay được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;

vi) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

vii) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người có quyền sử dụng đất;

viii) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan nhưng đến trước ngày luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp.

+ Chủ thể được xem xét công nhận quyền sử dụng đất: Thực tế đối tượng này không có giấy tờ gì hoặc giấy tờ không hợp pháp, hợp lệ

nhưng được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận về thời điểm sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai và làm thủ tục để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Khách thể quan hệ pháp luật đất đai

Khách thể quan hệ pháp luật đất đai là toàn bộ vốn đất quốc gia, là vùng đất, khoáng đất cụ thể mà qua đó Nhà nước đã thiết lập các chế độ pháp lý nhất định.

Trong quá trình quản lý 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 sử dụng đất đai của con người là rất đa dạng, nhưng đất đai không phải là nguồn tài nguyên vô tận mà là một vốn đất được xác định, có kế hoạch sử dụng cụ thể. Vốn đất này được phân phối theo kế hoạch thành các vùng kinh tế, kỹ thuật, các khu dân cư, các trung tâm công nghiệp. Trên cơ sở sự phân loại đất được quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2003, có thể thiết lập chế độ pháp lý các loại đất khác nhau. Đó là:

- Chế độ pháp lý đất nông nghiệp.
- Chế độ pháp lý đất phi nông nghiệp.
- Chế độ pháp lý đất chưa sử dụng.

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, nghĩa vụ 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:

- *Quyền của Nhà nước bao gồm:*

+ Quyền chiếm hữu đất đai, nắm giữ, kiểm soát, chi phối quản lý toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước.

+ Quyền sử dụng đất đai: Nhà nước có quyền sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp, sử dụng thông qua hành vi giao đất, cho thuê đất, cho phép sử dụng đất.

+ Quyền định đoạt đất đai: là quyền quyết định số phận của đất đai. Quyền năng này hoàn toàn thuộc về Nhà nước mà không có một chủ thể nào có được.

+ Quyền quản lý đất đai: Nhà nước vừa là chủ thể quyền lực về chính trị vừa là chủ thể về mặt kinh tế, cho nên trong quản lý đất đai, Nhà nước xây dựng hệ thống pháp luật và hệ thống các cơ quan quản lý nhằm bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu của mình.

+ Quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua chính sách tài chính về đất đai và phân giá trị tăng thêm từ đất mà không phải do người sử dụng đất đầu tư.

- *Nghĩa vụ của Nhà nước:*

Khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai xác định nội dung trong quản lý đất đai cũng chính là nghĩa vụ của Nhà nước bao gồm:

+ Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các 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, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

+ Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

+ Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất;

+ Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Thống kê, kiểm kê đất đai;

+ Quản lý tài chính về đất đai;

+ Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

- + Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- + Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
- + Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai;
- + Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

2.3.2. Quyền và nghĩa vụ 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.

Khi quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Nhà nước tạo điều kiện để người sử dụng đất phát huy vai trò, phát huy năng lực tự chủ trong sản xuất kinh doanh, đảm bảo cho người làm nông - lâm nghiệp có đất sản xuất và chính sách tạo điều kiện cho nhân dân có đất để xây dựng nhà ở.

Quyền và nghĩa vụ pháp lí của người sử dụng đất bao gồm:

- Quyền và nghĩa vụ chung nhất của mọi đối tượng sử dụng đất không phân biệt hình thức sử dụng đất do Nhà nước xác lập.
- Quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất và gắn liền với đó là các quyền và nghĩa vụ phù hợp với hình thức sử dụng đất mà họ lựa chọn.
- Quyền và những nghĩa vụ cụ thể của người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch về đất đai.

Quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2003:

- (1). Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- (2). Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
- (3). Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
- (4). Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

(5). Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

(6). 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.

Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy định tại điều 107 Luật Đất đai 2003:

(1). 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;

(2). Đăng ký quyền sử dụng đất, 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, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

(3). Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

(4). Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

(5). 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;

(6). Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

(7). Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

3. CƠ SỞ LÀM PHÁT SINH THAY ĐỔI VÀ CHẤM DỨT QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Quan hệ pháp luật đất đai cũng như các quan hệ khác sẽ phát sinh thay đổi chấm dứt thông qua những sự kiện pháp lý.

3.1. Cơ sở phát sinh quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai phát sinh thông qua những sự kiện pháp lý sau:

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà có thẩm quyền;
- Các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất;
- Các trường hợp nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng và thừa kế quyền sử dụng đất đã được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Các trường hợp nhận thầu, được cho phép thuê quỹ đất dự phòng, được khoán lại vốn đất lâm nghiệp từ các tổ chức.

3.2. Cơ sở làm thay đổi quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai được thay đổi khi người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất, thay đổi về hình thể thửa đất....

3.3. Cơ sở làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai có thể bị chấm dứt bằng quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thu hồi đất.

Nếu nhà nước thu hồi một phần thì, thì người sử dụng đất tiếp tục phần còn lại. Nhà nước thu hồi toàn bộ, vĩnh viễn, nhưng nếu được giao đất khác thì lúc này mới chấm dứt quan hệ cũ, thiết lập quan hệ pháp luật đất đai mới. Thu hồi đất chia làm 2 trường hợp.

- Thu hồi đất do lỗi của người sử dụng đất thì người sử dụng đất bị thu hồi đất không được đền bù mà còn bị xử lý vi phạm pháp luật theo quy định.

- Thu hồi đất mà người sử dụng đất không có lỗi thì được bồi thường theo quy định của pháp luật.

Để tránh việc thu hồi đất một cách tùy tiện, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất khi nhà nước đã thực hiện chính sách giao đất cho người sử dụng đất sử dụng ổn định lâu dài. Luật Đất đai đã quy định rõ ràng các trường hợp thu hồi đất, thẩm quyền thu hồi, trình tự thủ tục thu hồi đất.

- Việc thu hồi đất để chuyển mục đích sử dụng phải đúng theo quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trước khi thu hồi, phải thông báo cho người đang sử dụng biết lý do, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù. Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 quy định về những trường hợp nhà nước thu hồi đất đó là: Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;

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

- Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

- Đất được nhà nước giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau: Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

- Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước;

- Đất nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong vòng 12 tháng liền, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền;

- Đất được nhà nước 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 chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

1. Nêu khái niệm và phân tích các đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai?
2. Phân biệt yếu tố tài sản trong Luật Dân sự và Luật Đất đai?
3. Nêu các yếu tố cấu thành quan hệ pháp luật đất đai?
4. Phân tích các điều kiện để cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trở thành chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai?

Chương 3

CHẾ ĐỘ SỞ HỮU ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

1. CƠ SỞ CỦA VIỆC XÁC LẬP CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI

Hiện nay Việt Nam là nước duy nhất trên thế giới thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Các nước khác trên thế giới thì ngoài một số nước còn tồn tại song song sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể thì đa phần thuộc sở hữu tư nhân. Có thể nói rằng, sở hữu tư nhân chiếm ưu thế tuyệt đối trong quan hệ sở hữu và vì vậy mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh bằng các quy phạm pháp luật dân sự. Ở Việt Nam, quan hệ đất đai có những đặc thù nhất định, chính vì vậy nền tảng của nó là chế độ sở hữu cũng khác với nhiều nước trên thế giới. Vậy cơ sở lý luận và thực tiễn nào đã khiến chúng ta quy định cụ thể, rõ ràng trong Điều 17 Hiến pháp năm 1992 là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Chúng ta sẽ nghiên cứu một số quan điểm của chủ nghĩa Mác – Lênin và một số đặc trưng của chế độ chiếm hữu ruộng đất ở Việt Nam thời kỳ phong kiến nhằm rút ra các kết luận cụ thể cho vấn đề này.

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

Dưới xã hội tư bản, quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai được thừa nhận cả về mặt thực tế và pháp lý, tuy nhiên phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa đã chi phối người sử dụng đất khiến họ coi rằng: “*Ruộng đất không có ý nghĩa khác hơn là một khoản thuế nhất định bằng tiền, mà độc quyền của hắn thu được của nhà tư bản công nghiệp*”.⁴

Như vậy, tham gia vào chế độ sở hữu đất đai dưới chế độ tư bản bao gồm 3 thành phần cơ bản, đó là người sở hữu đất đai, người canh tác hay nói một cách khác đi là nhà tư bản nông nghiệp và người công nhân làm thuê cho nhà tư bản. Các mối quan hệ này luôn luôn đối lập nhau nhưng lại gắn bó với nhau. Dưới chế độ tư bản, dưới hình thức địa

⁴ C. Mac, Tư bản, quyển 1 -tập 2, trang 196, NXB Sự thật, Hà Nội, 1979.

tô, quyền sở hữu ruộng đất mới thực hiện được, đất đai trở thành phương tiện bóc lột.

Từ thực tế của chế độ tư bản Mác đã rút ra kết luận “*Sở hữu ruộng đất, nguồn gốc đầu tiên của mọi của cải, đã trở thành một vấn đề lớn, mà việc giải quyết sẽ quyết định tương lai của giai cấp công nhân*”.⁵

Hiến pháp các nước tư bản tuyên bố: “*Quyền sở hữu tư nhân đối với tư liệu sản xuất là thiêng liêng và bất khả xâm phạm*”. Chỉ khi đến chủ nghĩa xã hội, quốc hữu hóa đất đai mới trở thành hiện thực, vì mục tiêu của cách mạng xã hội chủ nghĩa là xóa tận gốc chế độ người bóc lột người mà nguyên nhân chính là sự tồn tại của chế độ chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất trong đó đất đai là tư liệu quan trọng nhất.

Ở Việt Nam, quốc hữu hóa đất đai là một quá trình diễn ra dần dần, từ trao quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai cho người nông dân, tiến tới tập thể hóa đất đai bằng phong trào hợp tác hóa và thực tế hiện nay đất đai ở nước ta đã hoàn toàn xã hội hóa.

1.2. Cơ sở thực tiễn của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

1.2.1. Đất gắn liền với các cuộc cách mạng dân tộc

Trong suốt quá trình dựng xây và phát triển của đất nước, cha ông chúng ta đã hy sinh biết bao nhiêu xương máu đấu tranh với thiên nhiên, với giặc ngoại xâm để bảo vệ được vốn đất như ngày nay. Chính vì thế, đất đai nói riêng và tài nguyên thiên nhiên nói chung là của cải không thuộc sở hữu của một riêng ai, không của một đơn vị, cá nhân nào mà là thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu. Nhà nước - người đại diện duy nhất và hợp pháp của nhân dân sẽ là người thay mặt họ quản lý, phân phối quỹ đất quốc gia trên cơ sở pháp luật hiện hành.

1.2.2. Đất gắn liền với sự phát triển của các thành tựu khoa học

Trong thời đại ngày nay, khoa học và công nghệ luôn là những yếu tố cơ bản mang tính đột phá cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh và sinh hoạt của con người. Nói đất đai gắn liền với sự phát triển của thành tựu khoa học cũng có nghĩa là đất đai đã, đang và sẽ chịu ảnh hưởng của

⁵ C. Mac, Tư bản, quyển 1 -tập 2, trang 203, NXB Sự thật, Hà Nội, 1979.

những phát minh khoa học tiên bộ như: chế độ canh tác, chế độ phân bón, chế độ tưới tiêu,... mà sự phát triển của khoa học công nghệ xét về khía cạnh xã hội thì không chỉ đơn thuần là của một cá nhân tạo ra mà phải là của cả một đất nước, một dân tộc dưới sự chỉ đạo sáng suốt, hợp lý của Đảng và Nhà nước ta – đặc biệt trong điều kiện lịch sử của nước ta, một đất nước cơ 1/3 thời gian chống giặc ngoại xâm trong gần 4000 năm dựng nước thì vấn đề trên lại càng đúng và có ý nghĩa.

1.2.3. Đất gắn với thực tế nền kinh tế nước ta

Việt Nam là đất nước chịu nhiều ảnh hưởng của chiến tranh và tàn dư của chế độ cũ, với điểm xuất phát của nền kinh tế thấp, trình độ phát triển khoa học công nghệ, trình độ lao động chưa cao dẫn tới đất đai cũng vì thế mà chịu những tác động của thực tế nền kinh tế đất nước – đó là một nền kinh tế với ruộng đất tập trung trong các hợp tác xã song hiệu quả kinh tế lại thấp do thái độ thờ ơ, vô chủ của người lao động, sự thiếu thông thoáng của hệ thống pháp luật.

Hiện nay, chúng ta đang thực hiện công cuộc công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước. Nông nghiệp nông thôn ngày càng được đổi mới theo hướng tích cực, song sự phân chia đất đai một cách “bình quân chủ nghĩa”, manh mún, nhỏ lẻ, thiếu sự tập trung, tích tụ đất đai đang làm hạn chế sự phát triển của nền kinh tế. Sự thiếu thông thoáng trong việc sử dụng các quyền của người sử dụng đất vẫn còn tồn tại và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

2. HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHẾ ĐỘ SỞ HỮU ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG HIỆN NAY

2.1. Các yêu cầu trong xây dựng chế độ sở hữu Nhà nước về đất đai

Phải xác định được sự vận động và phát triển của các quan hệ đất đai là tất yếu trong bất kỳ chế độ xã hội nào. Phải thay đổi cách nhìn nhận đánh giá tính chất của các mối quan hệ ấy, đó là sự thay đổi từ quan hệ phân phối hiện vật để từng bước chuyển sang quan hệ giá trị.

2.2. Bằng mọi cách đưa đất đai vào sử dụng, tránh tình trạng bỏ hoang đất

Trên mỗi diện tích đất nhất định phải xác định được những người chủ thực sự với việc quy định cho họ các quyền và nghĩa vụ cụ thể, rõ

ràng, đồng thời đảm bảo cho các quyền và nghĩa vụ ấy được thực hiện đầy đủ trên thực tế.

2.3. Kiện toàn hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai

Đất đai phải được quản lý một cách chặt chẽ. Phải xác định rõ chức năng của các cơ quan quản lý đất đai là thay mặt Nhà nước thực hiện quyền sở hữu đất đai của Nhà nước chứ bản thân các cơ quan này không phải là chủ sở hữu đất đai. Mặt khác, việc quản lý đất đai không chỉ được xem như việc quản lý các tư liệu sản xuất. Tài sản thông thường mà hơn thế đất đai là một tài sản đặc biệt, một trong những yếu tố quan trọng cấu thành môi trường sống. Vì vậy, lợi ích lâu dài, lợi ích xã hội phải được đặt ra trong khi xây dựng chế độ quản lý và chế độ sở hữu đất đai.

3. NỘI DUNG CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI

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

Quyền sở hữu là quyền được ghi nhận và bảo vệ của pháp luật đối với một chủ thể; được tự do chiếm hữu, sử dụng và định đoạt quyền sở hữu. Là chủ sở hữu đồng thời có quyền ban hành pháp luật, Nhà nước can thiệp rất sâu vào các quan hệ đất đai, cụ thể:

- Nhà nước xác định giá các loại đất trên cơ sở giá trị sử dụng là khả năng sinh lợi của từng loại đất làm cơ sở, căn cứ để tính thuế chuyển quyền, tính tiền khi giao đất, cho thuê đất,...

- Nhà nước xây dựng các quy định trong việc quản lý đất đai như xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần phân bổ hợp lý các ngành kinh tế quốc dân trong phạm vi cả nước cũng như từng địa phương.

- Nhà nước xây dựng các quy định nhằm bảo vệ và phát triển vốn đất đai của mình như việc khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động kỹ thuật, vật tư, tiền vốn và những thành tựu khoa học kỹ thuật để cải tạo và bồi bổ đất đai; nghiêm cấm việc hủy hoại đất gây tổn hại đến môi trường cũng như các ảnh hưởng xấu khác đến lợi ích xã hội; loại trừ khả năng coi đất là phương tiện bóc lột sức lao động của người khác,...

- Nhà nước quy định các quyền và nghĩa vụ cụ thể cho người sử dụng đất, thiết lập các điều kiện và cơ sở để người sử dụng đất tham gia vào các quan hệ chuyển dịch đất đai,...

Từ những vấn đề đã nêu ở trên ta rút ra được định nghĩa về chế độ sở hữu Nhà nước đối với đất đai như sau:

Chế độ sở hữu Nhà nước (sở hữu toàn dân) đối với đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ sở hữu đất đai trong đó xác nhận, quy định và bảo vệ quyền lợi của Nhà nước trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai tạo thành sở hữu Nhà nước đối với đất đai.

3.2. Chủ thể quyền sở hữu đất đai

Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là chủ thể đặc biệt của quyền sở hữu đất đai vì các lý do sau:

- Nhà nước là chủ sở hữu duy nhất và tuyệt đối với toàn bộ vốn đất đai trên phạm vi cả nước. Nhà nước vừa là chủ thể sở hữu đất đai vừa là chủ thể quản lý đất đai.

- Nhà nước vừa là người sở hữu vừa là người ban hành pháp luật nên Nhà nước tự quy định cho mình những biện pháp và cách thức thực hiện các quyền năng của một chủ sở hữu.

3.3. Khách thể quyền sở hữu đất đai

Khách thể quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai là toàn bộ đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm: Đất liền, hải đảo, lãnh thổ. Với tổng diện tích đất tự nhiên trên 33 triệu ha. Được chia thành 3 loại: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng.

3.4. Nội dung của chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

3.4.1. Quyền chiếm hữu

Luật Dân sự định nghĩa rằng: Quyền chiếm hữu là quyền được giữ vật sở hữu trong tay. Vật sở hữu nằm trong tay ai một cách hợp pháp thì người đó được quyền chiếm hữu. Nhà nước các cấp chiếm hữu đất đai thuộc phạm vi lãnh thổ của mình tuyệt đối và không điều kiện, không thời hạn, Nhà nước cho phép người sử dụng đất được quyền chiếm hữu trên những khu đất, thửa đất cụ thể với thời gian, có thể lâu dài nhưng không phải là vĩnh viễn, sự chiếm hữu này chỉ là để sử dụng đúng mục đích được giao theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ở đây chúng ta cần phải hiểu rằng, chúng ta không thể đồng nhất quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước với quyền chiếm hữu tài sản trong Luật Dân sự. Có thể hiểu: *Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ vốn đất đai trong phạm vi cả nước, quyền kiểm soát và chi phối mọi hoạt động của người sử dụng đất.* Xuất phát từ quan điểm như vậy nên đất đai không được quan niệm là tài sản có thể lưu thông dễ dàng trong đời sống xã hội mà nó là hàng hóa đặc biệt nằm trong sự kiểm soát và chi phối của Nhà nước.

Như vậy, quyền chiếm hữu đất đai của Nhà nước không bị hạn chế, còn quyền chiếm hữu đất đai của người sử dụng bị hạn chế bởi các quy định của Nhà nước.

3.4.2. Quyền sử dụng

Là chủ sở hữu, Nhà nước cũng có quyền sử dụng. *Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các 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 toàn bộ đất đai mà giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Sẽ là một sai lầm nếu quan niệm rằng khi Nhà nước giao đất cho người sử dụng để khai thác là Nhà nước đã mất đi quyền sử dụng. Quyền sử dụng của người sử dụng đất hoàn toàn phụ thuộc vào Nhà nước. Nhà nước có thể tước quyền sử dụng đất của người này chuyển cho người khác theo trình tự pháp luật.

3.4.3. Quyền định đoạt

Là quyền định đoạt số phận pháp lý của đất.

Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đất đai thông qua nhiều hình thức khác nhau:

- Nhà nước xác định mục đích sử dụng các loại đất trong thành phần đất đai thống nhất. Chỉ có Nhà nước thông qua các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới có quyền xác định mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích được giao, không được tự ý chuyển mục đích sử dụng từ loại đất này sang loại đất khác.

- Nhà nước tiến hành giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, phân chia điều chỉnh đất đai giữa những người sử dụng.

- Nhà nước quy định các quyền và nghĩa vụ cho người được Nhà nước giao đất cho sử dụng. Đồng thời bảo đảm cho các quyền và nghĩa vụ được thực hiện trên thực tế.

Quyền định đoạt là quyền năng duy nhất do Nhà nước thực hiện. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân 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 của Nhà nước thì sẽ chịu theo tính chất nghiêm trọng của hành vi mà Nhà nước quyết định các biện pháp xử lý thích đáng, phù hợp với pháp luật đất đai.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3

1. Nêu quan điểm của chủ nghĩa Mác – Lênin về tính tất yếu khách quan về việc quốc hữu hóa đất đai?
2. Phân tích các cơ sở của việc xác lập quyền sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam hiện nay?
3. Nêu khái niệm của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai?
4. Phân tích nội dung của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam?

Chương 4

CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

1. KHÁI NIỆM VỀ CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

1.1. Định nghĩa

Quản lý Nhà nước đối với đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu nhà nước về đất đai; đó là hoạt động trong việc nắm chắc tình hình sử dụng đất, trong việc phân phối lại vốn đất theo quy hoạch; trong việc kiểm tra giám sát quá trình sử dụng đất

1.2. Đặc điểm của quản lý Nhà nước về đất đai

Xét về tính chất: Hoạt động quản lý nhà nước về đất đai mang tính vĩ mô (bao trùm lên tất cả và có tính tổ chức) nhằm khai thác và sử dụng đất đai có hiệu quả, nó khác với hoạt động quản lý của người sử dụng đất chỉ mang tính chất nghiệp vụ kỹ thuật, nghiệp vụ gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực của mình.

Xét về số lượng: Hoạt động quản lý đất đai của nhà nước rất phong phú, đa dạng bao gồm: Điều tra, khảo sát, đo đạc đánh giá, phân loại đất, lập bản đồ địa chính, quản lý các hoạt động sử dụng đất, thống kê, kiểm kê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiểm tra, thanh tra việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý sử dụng đất; giải quyết các tranh chấp khiếu nại tố cáo về đất đai. Ban hành các văn bản pháp luật về quản lý và sử dụng đất, tổ chức thực hiện các văn bản đó, ...

Phân loại các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

- Thứ nhất: Hoạt động nắm chắc tình hình đất đai.
- Thứ hai: Nhà nước thực hiện việc phân phối và phân phối lại đất đai theo đúng quy hoạch và kế hoạch.
- Thứ ba: Nhà nước phải thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai.

Các mặt hoạt động trên có mối quan hệ trong một chỉnh thể thống nhất đều nhằm mục đích bảo vệ, và thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai, quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Chế độ quản lý nhà nước đối với đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình quản lý đối với đất đai.

2. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

2.1. Hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước

Quốc hội là người quyết định nhiều chính sách quan trọng trong sự phát triển của đất nước, là cơ quan thông qua các văn bản luật, quyết định các vấn đề chiến lược để phát triển đất nước, trong quản lý đất đai Quốc hội có thẩm quyền:

- Phê chuẩn các quy hoạch, chiến lược trong quản lý và sử dụng đất đai, thông qua quyết định các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước, hoạch định các chính sách phát triển lâu dài trong quản lý và sử dụng đất.

- Thực hiện quyền quyết định và giám sát tối cao với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

Ủy ban thường vụ Quốc hội ra các quyết định quan trọng, ban hành pháp lệnh và các quy định khác để chính phủ quyết định một cách cụ thể như quyết định về thời hạn để Chính phủ cho thuê đất đối với các dự án thời hạn cho thuê từ 50 đến 70 năm, quy định về hạn mức nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Hội đồng nhân dân các cấp ở địa phương thông qua các nghị quyết, quyết định các vấn đề cụ thể; thực hiện chức năng giám sát đối với các cơ quan hành chính nhà nước trong quản lý đất đai; thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2.2. Hệ thống cơ quan hành chính nhà nước

- Cơ quan có thẩm quyền chung: gồm Chính phủ và UBND các cấp. Chính phủ chịu trách nhiệm quản lý đất đai trên phạm vi cả nước. UBND chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại địa phương.

- Cơ quan quản lý chuyên môn về đất đai.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường: Là cơ quan thuộc chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về các tài nguyên và môi trường. (Từ năm 1979 đến năm 1994 cơ quan quản lý chuyên ngành về đất đai là Tổng cục quản lý ruộng đất, từ năm 1994 đến năm 2002 là Tổng cục địa chính, từ năm 2000 đến nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường).

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: Là cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có chức năng quản lý tài nguyên đất, các tài nguyên khác và môi trường; đo đạc bản đồ và đồng thời chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường: Là cơ quan thuộc UBND cấp huyện có chức năng quản lý tài nguyên đất, các tài nguyên khác và môi trường; đo đạc bản đồ và, đồng thời chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Riêng ở cấp cơ sở hiện nay chưa có cơ quan quản lý chuyên môn về đất đai mà chỉ có Cán bộ địa chính cấp xã là người giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, trong công tác quản lý đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2003, cán bộ địa chính xã do UBND cấp huyện bổ nhiệm.

2.3. Các tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất

Bên cạnh việc tổ chức, kiện toàn hệ thống cơ quan chuyên ngành về đất đai, lần đầu tiên Luật Đất đai năm 2003 còn quy định về các tổ chức dịch vụ công trong quản lý sử dụng đất nhằm cải cách cơ bản thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Các tổ chức đó bao gồm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức hoạt động tư vấn trong quản lý và sử dụng đất đai.

2.3.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc sở tài nguyên và môi trường có các nhiệm vụ sau:

Thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính gốc cung cấp bản sao hồ sơ địa chính gốc, bản sao hồ sơ biến động đất đai cho Sở Tài nguyên và

môi trường, tiếp nhận kết quả biến động đất đai từ cơ quan quản lý đất đai để chính lý thống nhất về hồ sơ địa chính gốc.

Xây dựng, cập nhật thông tin về đất đai;

Cung cấp các số liệu cho các cơ quan thuế để xác định mức thu hồi với các loại phí liên quan đến đất đai.

Thực hiện dịch vụ trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, dịch vụ thông tin về đất đai.

Thu phí và lệ phí từ đất đai liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhiệm vụ sau:

- Đăng ký quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.
- Thực hiện dịch vụ trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, dịch vụ thông tin về đất đai.
- Thu cả phí dịch vụ từ việc đăng ký quyền sử dụng đất.

2.3.2. Tổ chức phát triển quỹ đất

Theo Luật Đất đai năm 2003, Tổ chức phát triển quỹ đất là do UBND cấp tỉnh ra quyết định thành lập theo loại hình hoạt động sự nghiệp có thu nhập hoặc doanh nghiệp công ích có chức năng phát triển quỹ đất đai, vận động và xúc tiến quỹ đầu tư vào khu vực quy hoạch nhưng chưa có dự án đầu tư. Tổ chức này có nhiệm vụ sau:

- Thực hiện việc quản lý quỹ đất sau thu hồi theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai năm 2003;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi nhà nước có quyết định thu hồi đất;
- Thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi đất của UBND cấp tỉnh;
- Giới thiệu địa điểm đầu tư, vận động đầu tư theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định;
- Tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất được nhà nước giao quản lý.

2.3.3. Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý và sử dụng đất

Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý và sử dụng đất là tổ chức sự nghiệp có thu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập hoặc doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế được thành lập theo quy định của pháp luật và được cấp giấy phép hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

Hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bao gồm các lĩnh vực sau:

- Tư vấn về giá đất;
- Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Dịch vụ đo đạc và bản đồ địa chính;
- Dịch vụ về thông tin đất đai.

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

3.1. Hoạt động của nhà nước trong việc nắm chắc tình hình đất đai

3.1.1. Hoạt động đánh giá đất

Đánh giá đúng về số lượng, chất lượng đất đai phải điều tra, đo đạc, khảo sát và phân loại đất.

- Điều tra, đo đạc, khảo sát là biện pháp kỹ thuật nhằm xác định về số lượng, đồng thời nắm chắc về chất lượng đất như độ phì nhiêu, độ bền trong kết cấu của đất.... Trên cơ sở đó để phân loại cây trồng. Phân hạng đất là xác định tác dụng sử dụng cụ thể; đất tốt, đất xấu, đất một vụ lúa, hai vụ lúa. Phân hạng đất là căn cứ để tính thuế sử dụng đất tiền thuê đất, tiền đền bù.... Ngoài ra, còn phải xác định cụ thể vị trí của từng lô đất.

Nói chung, việc đánh giá đất chủ yếu được thực hiện bởi các biện pháp kỹ thuật nghiệp vụ nên pháp luật hiện nay mới chỉ quy định về trách nhiệm của các cơ quan nhà nước và đề ra một số nguyên tắc trong quá trình đánh giá đất.

Luật Đất đai quy định về trách nhiệm:

- Chính phủ chỉ đạo UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất.

- UBND chỉ đạo cơ quan quản lý đất đai trực thuộc và UBND cấp dưới quản lý, theo dõi về sự biến động của diện tích đất, loại đất, người sử dụng đất, kịp thời chỉnh lý các tài liệu về đất đai cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ở địa phương mình.

3.1.2. Xây dựng, quản lý hồ sơ địa chính, hồ sơ địa giới hành chính

Theo Luật Đất đai năm 2003, hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất bao gồm: Bản đồ địa chính, Sổ Địa chính, Sổ Mục kê đất đai, Sổ Theo dõi biến động đất đai.

- 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. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước, UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính tại địa phương.

Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã. Nội dung bản đồ địa chính thể hiện chi tiết đến từng thửa đất theo yêu cầu công tác quản lý Nhà nước đối với đất đai (như vị trí, ranh giới, hình thể của thửa đất).

- Bên cạnh bản đồ địa chính là thành phần cơ bản trong hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai thì các loại bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cũng có vai trò quan trọng trong việc nắm chắc tình hình đất đai được quy định tại Điều 20 Luật Đất đai năm 2003.

- Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về người sử dụng đất đó.

- Sổ mục kê đất đai là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn 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.

- Nội dung của hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất.
 - + Số liệu, kích thước, hình thể, vị trí;
 - + Người sử dụng đất;
 - + Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất;
 - + Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất;
 - + Biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan.

Hồ sơ địa chính được thiết lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu các thửa đất khác trong phạm vi cả nước.

Nội dung của hồ sơ địa chính phải được thể hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời phải được chỉnh lý thường xuyên đối với các biến động theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất.

Hồ sơ địa chính được lập thành một (01) bản gốc và hai (02) bản sao từ bản gốc; bản gốc được lưu tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại UBND xã, phường, thị trấn. Bản gốc hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý kịp thời khi có biến động về quyền sử dụng đất, bản sao hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý phù hợp với bản gốc hồ sơ địa chính.

- Bản đồ địa chính được lập theo quy định sau:
 - + Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước;
 - + Nội dung bản đồ địa chính thể hiện thửa đất, hệ thống thủy văn, thủy lợi; hệ thống đường giao thông; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình; điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú chứng minh;
 - + Thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới; đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu

thửa đất, diện tích thửa đất và ký hiệu loại đất.

+ Bản đồ địa chính phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập.

+ Hồ sơ địa chính được lưu giữ và quản lý dưới dạng tài liệu trên giấy và từng bước chuyển sang dạng số để quản lý trên máy tính. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm đầu tư tin học hóa hệ thống hồ sơ địa chính.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế đối với việc lập hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số, quy định tiến trình thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy bằng hệ thống địa chính dạng số.

3.1.3. Đăng ký đất đai (đăng ký quyền sử dụng đất)

Việc sử dụng đất luôn có sự biến động về chủ thể sử dụng, về diện tích sử dụng, về loại, hạng đất nên phải thường xuyên đăng ký đất đai.

- Đăng ký quyền sử dụng đất là 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.

- Là một biện pháp của nhà nước nhằm theo dõi tình hình sử dụng đất và những biến động trong quá trình sử dụng đất.

- Quá trình sử dụng đất đai 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.

- 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.

- Hoạt động đăng ký đất đai có hai loại: Đăng ký ban đầu và đăng ký biến động.

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

- Được nhà nước giao đất, cho thuê sử dụng;

- Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Đăng ký biến động được thực hiện đối với người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có sự thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

+ Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Người sử dụng đất được phép đổi tên;

+ Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

+ Chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Có thay đổi về thời hạn sử dụng đất;

+ Chuyển đổi từ hình thức nhà nước cho thuê đất sang hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

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

+ Nhà nước thu hồi đất.

Theo Luật Đất đai năm 2003 việc đăng ký đất đai được tiến hành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3.1.4. Thống kê, kiểm kê đất đai

Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên sơ đồ địa chính về hiện trạng sử dụng đất đai tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

Những số liệu thu được từ quá trình thống kê, kiểm kê đất đai không những để theo dõi tình hình đất đai mà còn cung cấp những thông tin cần thiết và chính xác cho công tác quy hoạch, kế hoạch hóa đất đai, giúp cho nhà nước xây dựng những chính sách chế độ quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu quả.

- Thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần và cứ 5 năm thì tiến hành kiểm kê đất đai. Không tiến hành thống kê đất đai vào năm kiểm kê.

- Thời điểm thống kê đất đai hằng năm là ngày 01/01 năm sau.

- Thời điểm kiểm kê đất đai 01/01 năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất. Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn.

- Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định tại Khoản 2 điều 53 Luật Đất đai 2003.

UBND các cấp tổ chức việc thống kê, kiểm kê đất đai tại địa phương. UBND cấp huyện, UBND cấp xã báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai tại địa phương lên UBND cấp trên trực tiếp; UBND cấp tỉnh báo cáo kết quả thống kê kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ về kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 5 năm của cả nước.

Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai 5 năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất đai 5 năm trong cả nước.

Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được sử dụng vào các mục đích sau:

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Làm tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xây dựng chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh cả nước, của các ngành và các địa phương;

- Công bố trong niên giám thống kê quốc gia;

- Phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai trong nghiên cứu khoa học và các nhu cầu khác.

3.1.5. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003 có hiệu lực từ ngày 01/07/2004. Sự ra đời của Luật Đất đai năm 2003 là một nhu cầu tất yếu khách quan trên cơ sở kế thừa phát triển các quy định của Luật Đất đai năm 1993 và luật hóa các văn bản dưới luật nhưng cũng đã có rất nhiều quy định mang tính khoa học hơn, tiến bộ hơn so với Luật Đất đai năm 1993. Luật Đất đai năm 2003 đã thể hiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy bất kỳ người sử dụng đất nào cũng mong muốn có được chứng thư pháp lý ấy. Tuy nhiên, trong thời gian qua tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước diễn ra rất chậm, có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà nước không hoàn thành trong đó một phần không nhỏ là do cơ sở pháp lý cho hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nhiều điểm chưa rõ ràng, chưa hợp lý. Khác với Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 đã có những quy định sửa đổi bổ sung cơ bản và quy định chi tiết rõ ràng từ điều 48 đến điều 52 nhằm góp phần nâng cao hiệu quả việc thực hiện các chính sách đất đai trên thực tế, cụ thể bao gồm một số nội dung cơ bản sau:

- Hình thức của giấy chứng nhận: Trong phạm vi cả nước hiện nay đang tồn tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ba mẫu đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Luật Đất đai năm 1987 theo mẫu do Tổng cục Quản lý ruộng đất phát hành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Luật Đất đai năm 1993 theo mẫu do Tổng cục Địa chính phát hành (người sử dụng đất hay gọi là bia đỏ) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đô thị (người sử dụng đất hay gọi là bia hồng). Nhưng kể từ khi Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường được ban hành ngày 1/11/2004, quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được sử dụng *thống nhất trong phạm vi cả nước với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên Môi trường phát hành*. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm một tờ, 4 trang khổ 190mm * 265mm, trang 1 (trang bìa) màu đỏ đối với bản cấp cho người sử dụng đất bao gồm quốc huy và dòng chữ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” màu vàng, số phát hành màu đen và dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trang 2 và trang 3 nền được in hoa văn trống đồng màu vàng tơ ram 35% và ghi nhận những thông tin về thửa đất, về người sử dụng đất. Trang 4 màu trắng in bảng, in chữ đen để ghi nhận những thông tin về biến động đất đai.

Như vậy, theo Luật Đất đai năm 2003 thì sẽ không còn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đô thị (tức bìa hồng) nữa. Trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ sở hữu tài sản phải đăng kí quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng kí bất động sản và điều 44, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Bên cạnh những quy định chung về hình thức Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 còn quy định cụ thể về việc ghi tên người ***sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong từng trường hợp cụ thể***. Ví dụ: tại điều 48 Luật Đất đai năm 2003 và điều 43 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định: “Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ tên vợ và họ tên chồng”. Nếu hộ gia đình thì đề nghị chỉ ghi tên vợ hoặc chồng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ và chồng có chứng thực của UBND cấp xã. Nếu một trong hai vợ chồng là người nước ngoài hoặc là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì chỉ ghi tên vợ hoặc chồng là cá nhân trong nước. Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân thì ghi cơ sở tôn giáo và cộng đồng dân cư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng đất chung thì ghi tên tất cả những người đó. Đối với nhà chung cư thì việc ghi tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều 46, nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính Phủ.

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận đó là:

(1). Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

(2). Thừa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

(3). Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 cũng tiếp tục ghi nhận Giấy chứng nhận gồm những nội dung chính sau:

(1). Quốc hiệu, Quốc huy, tên của Giấy chứng nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”;

(2). Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

(3). Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

(4). Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

(5). Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận.

- Hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Luật Đất đai năm 2003 quy định khá cụ thể, chi tiết về đối tượng được cung cấp giấy, đối tượng không được cấp giấy, về nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình cá nhân khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về thẩm quyền và trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong từng trường hợp cụ thể như cấp cho kinh tế trang trại, cho đất xây dựng, trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, cho đất làm mặt bằng xây dựng cơ sản xuất, kinh doanh...

Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 quy định rõ 9 trường hợp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức chỉ rõ đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 lại chỉ rõ các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là:

+ Đất do nhà nước giao để quản lý quy định tại điều 3 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

+ Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử dụng;

+ Người sử dụng đất cho thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê hoặc thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 điều này;

+ Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và 51 của Luật Đất đai;

Đối với Người nhận khoán đất trong các lâm trường. Khi các chủ thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai hiện hành cũng xác định rõ trách nhiệm pháp lý của họ là phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục pháp lý. Hộ gia đình, cá nhân khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài việc phải nộp lệ phí địa chính họ còn phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, không phải mọi trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất đều phải nộp tiền sử dụng đất mà Luật Đất đai năm 2003 chỉ rõ những trường hợp nào phải nộp tiền sử dụng đất và những trường hợp nào không nộp tiền sử dụng đất. Theo Luật Đất đai năm 2003 thì hộ gia đình, cá nhân sau đây khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ***không phải nộp tiền sử dụng đất***.

+ Những người có một trong các loại giấy tờ hợp lệ được quy định tại Khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

+ Người có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, Điều 50 nhưng trên giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có những chữ kí của các bên liên quan nhưng đến trước ngày 01/07/2004 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được UBND cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được

UBND xã nơi có đất xác nhận sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

+ Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1999 nay được UBND xã xác nhận đất không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch.

Luật Đất đai năm 2003 quy định trường hợp sau thì người sử dụng đất làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất:

+ Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng đã sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày luật này có hiệu lực nay được UBND cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Ngoài ra trong các trường hợp sau đây, người sử dụng đất cũng được xem xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi họ đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước:

+ Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, của cơ quan thi hành án quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước thẩm quyền đã được thi hành.

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đang sử dụng đất khi muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính, họ còn phải thực hiện theo trình tự thủ tục pháp lí đã được quy định cụ thể tại Điều 123 Luật đất 2003, Điều 135, 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009.

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2003. Theo đó UBND cấp tỉnh có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất; tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam, cơ sở tôn

giáo; UBND cấp huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Ngoài việc phân định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa vào chủ thể thì Khoản 3, Điều 52, Luật Đất đai năm 2003 còn quy định UBND cấp tỉnh ủy quyền cho sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trường hợp thuộc thẩm quyền của mình. Các trường hợp UBND tỉnh được phép ủy quyền quy định cụ thể ở Điều 56, Nghị định 181/2004/NĐ-CP (bao gồm 4 trường hợp), sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất còn được phép chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 57, Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Những quy định về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những nội dung mới lần đầu tiên được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2003, mang tính tiến bộ nhằm giảm bớt một phần công việc cho UBND cấp tỉnh, nâng cao hiệu quả quản lý đất đai (vì theo Luật Đất đai năm 1993 mọi thẩm quyền về quản lý đất đai không được phép ủy quyền).

- Đính chính và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai, khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc thu hồi và đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2, điều 42, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Điều 25, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(1). Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.

(2). Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thực hiện như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản này.

(3). Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với của trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Luật Đất đai năm 2003 ra đời như một nhu cầu tất yếu khách quan, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của Nhà nước, đồng thời quan tâm đến người sử dụng đất bằng cách tạo cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong đó các quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Luật Đất đai năm 2003 quy định khá rõ ràng, minh bạch và hướng dẫn cụ thể tại các nghị định hướng dẫn, sẽ đẩy nhanh tốc độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước, tránh những thủ tục hành chính phức tạp, nhiều khâu; hạn chế việc lạm quyền, tiêu cực của các cán bộ quản lý đất đai, đáp ứng yêu cầu

mong mỏi của nhân dân, tạo niềm tin cho người sử dụng đất để họ yên tâm cải tạo đất và sử dụng đất đai có hiệu quả, đồng thời Nhà nước cũng quản lý đất đai thống nhất và khoa học.

3.2. Hoạt động phân phối và phân phối lại đất đai

3.2.1. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

- Khái niệm quy hoạch, kế hoạch đất đai:

+ Quy hoạch đất đai là việc khoanh định hoặc điều chỉnh việc khoanh định đối với các loại đất cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương và trong phạm vi cả nước, là sự tính toán, phân bổ, sử dụng đất cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí, không gian.

+ Kế hoạch đất đai là việc xác định các biện pháp, thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch.

- Mục tiêu của việc lập quy hoạch, kế hoạch: nhằm lựa chọn được phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất về kinh tế - xã hội, môi trường - sinh thái, an ninh - quốc phòng.

- Ý nghĩa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những công cụ để quản lý đất đai được thống nhất;

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo cho đất đai được sử dụng hợp lý, tiết kiệm.

+ Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Nhà nước thể hiện quyền định đoạt đối với đất đai.

- Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 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 trong công tác quy hoạch, Luật Đất đai năm 2003 đã quy định rõ về các nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 21. Theo đó việc lập quy hoạch, kế hoạch phải đảm bảo 8 nguyên tắc sau:

(1). Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

(2). Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

(3). Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;

(4). Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;

(5). Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;

(6). Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

(7). Dân chủ và công khai;

(8). Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

- *Căn cứ lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất*: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở khoa học của cả quá trình quản lý và sử dụng đất, vì vậy khi xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thể hiện được đầy đủ các căn cứ có tính định hướng cho việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch.

- *Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất (Theo Khoản 1, Điều 22, Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, năm 2010) bao gồm:*

(1) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

(2) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

(3) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;

(4) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;

(5) Định mức sử dụng đất;

(6) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;

(7) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của kì trước.

- *Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:*

(1) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

(2) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;

(3) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

(4) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

(5) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

- *Nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*: được quy định tại Điều 23 Luật Đất đai năm 2003, và được hướng dẫn cụ thể tại Điều 12, 13, 14 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

- *Nội dung quy hoạch sử dụng đất*:

(1). Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

(2). Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, 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; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

(3). Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

a) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

(4). Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

(5). Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

(6). Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

a) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng.

Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

b) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

(7). Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

a) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

b) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

c) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

(8) Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường thực hiện ở Khoản 7 Điều này.

(9). Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

(10). Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

(11). Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

- Nội dung kế hoạch sử dụng đất:

(1). Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước gồm:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Kết quả khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

d) Chất lượng việc thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất;

đ) Việc thực hiện các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

(2) Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh; đối với các công trình, dự án đã có chủ đầu tư thì lập danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.

(3) Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, xác định khu vực được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo các nội dung sau:

a) Xác định địa điểm, diện tích và tiến độ chuyển đất chuyên trồng

lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác;

b) Xác định khu vực đất được đăng ký chuyển đổi cơ cấu sử dụng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

(4). Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

(5) Cụ thể hóa việc phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

(6) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(7) Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

- *Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

+ Lần đầu tiên Luật Đất đai năm 2003 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 đến chi tiết để thực hiện các nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

+ Theo Điều 24 Luật Đất đai năm 2003 thì kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là 10 năm. Kỳ kế hoạch sử dụng đất đai của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc tỉnh, xã phường, thị trấn là 5 năm.

- *Quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:* Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 25 Luật Đất đai 2003 như sau:

+ Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước trình Quốc hội quyết định.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua

trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trừ các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

+ Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương và địa phương giúp Chính phủ và UBND các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- *Thẩm quyền quyết định, xét duyệt và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

Xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cấp trên cấp lập quy hoạch. Việc xét duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch là cơ sở để quy hoạch, kế hoạch có giá trị pháp lý.

+ Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

+ Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất năm năm, kế hoạch điều chỉnh, bổ sung hằng năm của từng tỉnh, đồng thời xét duyệt kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh, quốc phòng của Bộ công an, Bộ quốc phòng;

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực phát triển đô thị.

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai thì có thẩm quyền cho phép bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch đó.

- *Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:* Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã

được Quốc hội quyết định tại trụ sở cơ quan Bộ trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng Công báo; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Chính phủ và trích đăng trên một báo hàng ngày của Trung ương.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt tại trụ sở cơ quan mình trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo của địa phương.

+ Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt tại trụ sở Ban Quản lý trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên trang thông tin điện tử của khu công nghệ cao, khu kinh tế và trích đăng trên một báo ngành và một báo địa phương nơi có quy hoạch đó.

- Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003 quy định việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất rất cụ thể, chi tiết. Theo đó, Chính phủ có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng của cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng của địa phương cấp dưới trực tiếp. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi, bồi

thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã được xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật. Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Diện tích đất ghi trong trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng mà sau ba năm không thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt phải hủy bỏ hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và công bố sự hủy bỏ, điều chỉnh đó.

3.2.2. Hoạt động giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại điều 31 Luật Đất đai 2003 và được hướng dẫn cụ thể tại Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP bao gồm:

(1). Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

(2) Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

(3) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Hình thức giao đất, cho thuê đất:

3.2.3. Hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất

Các đối tượng sau đây được Nhà nước giao đất mà không cần phải nộp tiền sử dụng đất (Điều 33 Luật Đất đai năm 2003) gồm:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối mà nguồn sống và thu nhập chủ yếu từ các hoạt động đó, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận diện tích đang sử dụng phù hợp với hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai năm 2003;

- Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực

nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

- Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

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

- 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;

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật Đất đai năm 2003; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2003.

So với các quy định trước đây thì hiện nay sự phân biệt các hình thức giao đất và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng rõ ràng và cụ thể hơn. Luật Đất đai 1993 nêu khá chung chung: Mọi tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối thì không phải trả tiền, còn sử dụng vào mục đích khác thì phải trả tiền. Như vậy trong các trường hợp sử dụng đất vào mục đích công cộng, mục đích quốc gia, mục đích an ninh quốc phòng thì chưa có quy định cụ thể. Vì vậy, quy định như Điều 33 Luật Đất đai năm 2003 vừa mở rộng thêm những đối tượng mà trước đây chưa ghi nhận trong luật nhưng cũng đảm bảo được tính cụ thể và chuẩn xác.

3.2.4. Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất

Từ sau khi có Luật Đất đai năm 1993, Nhà nước chính thức bỏ chính sách bao cấp về đất khi giao đất để đáp ứng nhu cầu để ở, xây dựng công trình hoặc kinh doanh thu lợi nhuận từ việc kinh doanh nhà đất của

các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân. Như vậy trừ các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 60 Luật đất đai, các đối tượng sau đây được nhà nước giao đất, phải nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
- Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê;
- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
- Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

- *Hình thức cho thuê đất:* Trước đây, theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các Luật đất đai sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 1993, hình thức thuê đất được chia làm ba nhóm, trong đó người sử dụng đất có thể trả tiền thuê hàng năm, trả tiền thuê nhiều năm, trả tiền thuê một lần và từ đó quy định quyền thụ hưởng khác nhau giữa các đối tượng được nhà nước cho thuê đất. Luật Đất đai năm 2003 không quy định việc cho thuê trả tiền thuê nhiều năm và trả tiền thuê một lần đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước. Việc cho thuê trả tiền một lần chỉ áp dụng đối với tổ chức cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi đầu tư ở Việt Nam.

Hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm áp dụng đối với đối tượng sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân thuê 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 diện tích đất

nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại Khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003;

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

- 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, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Đối với việc cho thuê đất trả tiền một lần được áp dụng cho các đối tượng nước ngoài sau:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Như vậy, hình thức cho thuê đất có những tiêu chí mới khi phân định những đối tượng cho thuê trả tiền hàng năm và trả tiền một lần cho

toàn bộ quá trình thuê cũng như giữa đối tác trong nước và nước ngoài sử dụng đất. Đây là quy định mới trong Luật Đất đai năm 2003 nhằm bước đầu chuyển mạnh hướng thuê đất cho người sử dụng để phù hợp với cơ thể thị trường.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan có thẩm quyền

Chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép có nghĩa là, người sử dụng đất phải thực hiện những thủ tục hành chính thông qua văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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 một trình tự pháp luật. Cơ quan cho phép 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 phải xin phép là:

- Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

- 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;

Đối với các trường hợp chuyển mục đích mà phải xin phép nêu trên, người sử dụng đất phải lưu ý một số điểm sau đây:

Thứ nhất, khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng cho loại đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất, thời hạn cũng được áp dụng tương tự. Ví dụ: Chuyển từ loại đất có thời hạn 20 năm, kể từ ngày được giao đất sang loại đất có thời hạn 50 năm, thì thời hạn sử dụng là 50 năm trừ đi số năm đã sử dụng đối với loại đất trước khi chuyển mục đích, hoặc

đối với loại đất phi nông nghiệp có thời hạn nay chuyển sang loại đất phi nông nghiệp là đất ở thì thời hạn là ổn định lâu dài.

Thứ hai, trong trường hợp chuyển mục đích mà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì nộp tiền sử dụng đất theo loại đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất. Ví dụ: Trường hợp chuyển từ loại đất không thu tiền sang loại đất có thu tiền sử dụng đất thì thu theo loại đất có thu tiền, nếu là đất nông nghiệp không thu tiền sang loại đất phi nông nghiệp có thu tiền thì lấy giá trị quyền sử dụng của loại đất có thu tiền trừ đi giá trị quyền sử dụng của loại không thu tiền trên cơ sở bảng giá đất do địa phương công bố, nếu là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, nay chuyển sang đất phi nông nghiệp là đất ở thì tiền sử dụng đất phải nộp là tiền sử dụng đất ở trừ đi tiền sử dụng đất của đất phi nông nghiệp.

Thứ ba, trong trường hợp người sử dụng lựa chọn hình thức thuê đất thì trả tiền thuê đất đối với loại đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Các trường hợp không phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2003 không quy định một cách cụ thể là các trường hợp nào không phải xin phép, chỉ xác định tại Khoản 2 Điều 36 các trường hợp có xin phép. Có thể áp dụng một cách tương tự và ngược lại là, khi người sử dụng chuyển từ đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng chuyên trồng lúa nước, chuyển từ đất phi nông nghiệp thành đất nông nghiệp... thì tuy không phải xin phép các cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất nhưng phải đăng ký với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nắm được tình hình hiện trạng sử dụng đất của người sử dụng. Sở dĩ, có sự phân biệt nêu trên vì, trong phạm vi nhóm đất nông nghiệp có nhiều phân nhóm đất và với quy định nêu trên thì việc chuyển mục đích trong cùng một nhóm đất sẽ trở nên tiện lợi cho người sử dụng.

- Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(1). Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối

với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

(2). Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

(3). Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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 quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các trường hợp nêu trên không được ủy quyền.

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

(1). Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

(2). Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại Khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai năm 2003;

(3). Đất ở;

(4). Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

(5). Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật Đất đai năm 2003;

(6). Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

(7). Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2003;

(8). Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

(9). Đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

(10). Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

- *Đất sử dụng có thời hạn*: Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây:

(1). Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai năm 2003 là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai năm 2003 là năm mươi năm.

Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi 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; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

(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 để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân 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 là không quá bảy mươi năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

(4). Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đất đai năm 2003 là không quá chín mươi chín năm.

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất;

(5). 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 năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

- Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

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

a) 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 được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, 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;

c) 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 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 tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn được 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 được chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất 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.

(2). Thời hạn sử dụng đất đai đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, 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 67 Luật Đất đai năm 2003.

(3). Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng đất 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 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.

- Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất:

(1). Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời hạn sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất.

(2). Người nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép mục đích sử dụng đất.

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

(1). Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn vị xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

(2). Việc giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, cho người được giao đất, thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

(3). Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê, xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người giao đất, thuê đất.

- Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không có xin phép

(1). Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại UBND xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

(2). Trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý và chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép:

(1). Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc Tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

(2). Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

(3). Trong thời hạn không quá 5 ngày sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người được sử dụng đất.

3.3. Thu hồi đất

- *Khái niệm thu hồi đất*: Thu hồi đất là việc nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức UBND xã phường thị trấn quản lý theo quy định của luật này.

- *Các trường hợp thu hồi đất*: Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

+ Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, lợi ích kinh tế;

+ 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 hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

+ Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

- + Người sử dụng đất có dấu hiệu hủy hoại đất;
- + Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
- + Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau:
 - Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
 - Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm bị người khác lấn chiếm;
- + Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- + Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- + Người sử dụng đất cố ý không thực hiện đối với nhà nước;
- + Đất được nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- + Đất sử dụng trồng cây hàng năm không được sử dụng trong 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong 18 tháng liền, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền;
- + Đất được nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 20 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho thuê đất đó cho phép.

- Thẩm quyền thu hồi đất:

- + UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đất với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện.
- + UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình cá nhân công đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam.
- + Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không được Ủy quyền.
- + Quy định về thu hồi sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Xuất phát từ lợi ích nhà nước, mọi người sử dụng đất phải chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cơ chế thực hiện thủ tục hành chính trong các trường hợp này là:

+ Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất;

+ Nhà nước thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc có dự án đầu tư hoặc có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Quy định nêu trên được phân biệt với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được công bố mà chưa có dự án đầu tư và như vậy việc tổ chức thực hiện thu hồi đất và việc giải phóng mặt bằng giao cho tổ chức phát triển quỹ đất.

Cùng với cơ chế trên, trình tự thu hồi phải đảm bảo từng bước như sau:

- Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do bị thu hồi;

- Thông báo thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng tái định cư.

Với quy trình đã được xác định theo các bước đã nêu, người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành quyết định đó và bàn giao mặt bằng cho Nhà Nước theo đúng tiến độ thực hiện. Trong trường hợp người sử dụng đất không chấp hành quyết định thu hồi thì sẽ bị cơ quan ra quyết định thu hồi đất cưỡng chế, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

- Thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003, Nhà nước thu hồi đất cho mục đích đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu kinh tế và khu công nghệ cao. Quy trình thực hiện việc thu hồi đất tương tự như việc thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và vì lợi ích an ninh, quốc phòng. Tuy nhiên, điểm mới quan trọng cần phải lưu ý là đối với dự án sản xuất kinh

doanh phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được phê duyệt thì nhà đầu tư không nhất thiết phải thực hiện quy trình thu hồi đất mà được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức kinh tế và cá nhân khác. Điều đó có nghĩa là nhà đầu tư có thể chủ động lựa chọn hình thức phù hợp để có quyền sử dụng đất mà không nhất thiết cứ chờ đợi Nhà nước. Hơn nữa, trong quan hệ sử dụng đất có thể thiết kế với nhau các quan hệ dân sự về đất đai thay vì thực hiện bằng các quyết định hành chính. Mặt khác có thể thấy rằng các nhà đầu tư có thể đi bằng con đường nhanh nhất và ngắn nhất để có quyền sử dụng đất như mong muốn. Đó chính là lý do Nhà nước cho phép các nhà đầu tư tự tìm kiếm mặt bằng trong kinh doanh mà không phải thực hiện quy trình thu hồi đất.

Để được bồi thường tái định cư người bị nhà nước thu hồi đất phải đáp ứng các điều kiện là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nếu người sử dụng không hội đủ yếu tố này thì không được bồi thường. Người sử dụng đất vì các lý do đương nhiên hoặc bị thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai cũng không được bồi thường, việc không được bồi thường còn liên quan đến những trường hợp đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng, đất do nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các khoản tiền đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công của xã, phường, thị trấn.

Về nguyên tắc, người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất thì bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi. Đối với người được bồi thường bằng nhà ở đất ở tại khu tái định cư, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất. Điều kiện sống ở nơi tái định cư cho người bị thu hồi đất tối thiểu có khả năng phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Nếu không có đất tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với khu vực đô thị bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông

thôn, trường hợp giá trị quyền sử dụng đất lớn hơn đất ở được bồi thường thì được bồi thường phần chênh lệch.

Đối với người bị thu hồi đất mà không còn đất trực tiếp sản xuất thì ngoài việc bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi còn được nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống đào tạo chuyển đổi nghiệp, bố trí việc làm mới.

3.4. Quy định về tài chính đất đai và giá đất

Các quy định tại Mục 6 Chương 2 Luật Đất đai năm 2003 về tài chính đất đai và giá đất là vấn đề hoàn toàn mới lần đầu tiên được đề cập một cách có hệ thống so với Luật Đất đai năm 1993 (tại Điều 12) và sau đó được sửa đổi, bổ sung năm 2001 mới xác định vai trò của chính phủ trong việc quy định nguyên tắc, phương pháp và khung giá cho từng vùng và từng thời gian để áp dụng thu các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Các quy định đó mới chỉ thể hiện được các biện pháp hành chính trong quản lý giá đất mà chưa thể hiện nội dung kinh tế trong quản lý đất đai nói chung và quản lý giá đất nói riêng.

Cơ chế tài chính đối với nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai:

Theo quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 2003 và các quy định cụ thể hóa về tài chính đất đai thì khoản thu từ đất đai cho ngân sách Nhà nước gồm chính khoản sắp xếp theo 3 nhóm lớn với trình tự các khâu là: Giao đất, sử dụng đất và thuế từ đất đai.

- Các khoản thu từ việc cấp quyền sử dụng đất:

Khi được nhà nước giao đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính sau:

- Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền theo quy định tại điều 34 Luật Đất đai năm 2003 và khi được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 2003;

- Nộp lệ phí địa chính và địa giới hành chính (khi nhà nước thu hồi đất để giao cho người khác thì thu tiền của người được giao đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi).

- Các khoản thu tài chính khi sử dụng đất: Trong quá trình sử dụng

đất, người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước các khoản thu đó gồm:

+ Thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với đất dùng vào sản xuất nông nghiệp;

+ Thuế nhà đất đối với đất ở, đất sử dụng công trình;

+ Tiền thuê đất đối với các trường hợp thuê đất;

+ Thuế tài nguyên khi khai thác đất là nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, đồ gốm, sứ, đất lát đường, san lấp;

+ Tiền từ việc xử lý vi phạm pháp luật đất đai, tiền bồi thường thiệt hại cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

- *Các khoản thu từ thuế chuyển quyền sử dụng đất:* Theo quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 2003 Nhà nước thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Đây là quy định hoàn toàn mới gắn liền với lộ trình cải cách chính sách tài chính – thuế của nhà nước khi thuế thu nhập cá nhân thay thế cho Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao nhằm điều tiết thu nhập từ người chuyển quyền sử dụng đất. Với những quy định như vậy, một mặt nhà nước điều tiết được những khoản thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, mặt khác thực hiện cơ chế tài tài chính lành mạnh trong quản lý và sử dụng đất đai.

- *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 hóa, song trong quá trình phát triển kinh tế xã hội, con người đã xác lập quyền sở hữu đất đai và đất trở thành hàng hóa - một thứ hàng hóa đặc biệt, thể hiện qua việc mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế...

Thực tế ở Việt Nam, trong những năm trước khi có Luật Đất đai năm 1993, mặc dù Luật Đất đai năm 1987 đã nghiêm cấm việc mua bán đất đai nhưng trên thực tế những năm đó vẫn diễn ra hoạt động mua bán đất đai trái pháp luật. 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 chủ trương xóa bỏ cơ chế quan liêu, bao cấp, chuyển sang cơ chế

thị trường, cơ chế của nền sản xuất hàng hóa. 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 hóa, chúng ta phải chấp nhận quy luật giá trị, quy luật cung cầu (quy luật của nền kinh tế thị trường), khả năng sinh lời của đất, cho nên Luật Đất đai năm 1993 đã ghi nhận đất có giá và Luật Đất đai năm 2003 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 hóa 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 hóa 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 hóa - loại hàng hóa đặc biệt. Xác định loại hàng hóa này không thuần túy 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...). 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.

3.4.1. Nguồn hình thành giá đất

Điều 55 Luật Đất đai năm 2003 quy định, trước hết về nguồn hình thành giá đất với sự đa dạng vốn có trong đời sống thực tế. Bởi vì, giá đất được hình thành không xuất phát chỉ những nguồn cố định mà luôn có sự vận động. Sự can thiệp của Nhà nước là rất quan trọng dù rằng yếu tố kinh tế đã nổi trội hơn nhiều so với yếu tố hành chính mệnh lệnh trong quản lý Nhà nước về giá đất. Vì vậy, nguồn hình thành giá đất về cơ bản xuất phát từ việc công bố bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh và thành

phổ trực thuộc trung ương được thực hiện vào ngày 01/01 hằng năm. Tuy nhiên, với việc nhiều địa phương giá đất được hình thành thông qua việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Điều đó có nghĩa là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định. Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là tìm kiếm chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh, có khả năng sử dụng đất đai hiệu quả và quá trình đó thể hiện công khai minh bạch đối với người tham gia vì vậy, sự hấp dẫn của nó trong cơ chế thực hiện kéo theo giá đất ít nhất phải bằng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố. Nếu không, việc đấu giá quyền sử dụng đất đang khá thành công ở nhiều địa phương sẽ không còn ý nghĩa.

Mặt khác, trong cơ chế thị trường, giá quyền sử dụng đất trong quá trình thực hiện các giao dịch là rất quan trọng. Người sử dụng đất có quyền thỏa thuận với nhau về giá trị quyền sử dụng đất trên tinh thần tự do, tự nguyện và không trái pháp luật. Nhà nước không nên can thiệp quá sâu vào các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất mà trái lại cần có những tác động cần thiết để các giao dịch đó diễn ra phù hợp với nhu cầu tất yếu của thị trường. Vì vậy, Khoản 3, Điều 55 Luật Đất đai năm 2003 quy định giá đất có thể hình thành: “do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

3.4.2. Giá đất do Nhà nước quy định

Trước đây, giá đất do nhà nước quy định cho nhiều mục đích khác nhau, vừa áp dụng để thu vào ngân sách các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, vừa là cơ sở để người sử dụng đất thỏa thuận khi thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai, vừa là căn cứ để xác định bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất. Với các quy định trước đây thì giá đất Nhà nước thể hiện sự bao cấp trong các trường hợp giao đất, cho thuê đất, do vậy chưa là điểm gặp nhau giữa lợi ích của nhà nước và lợi ích của người dân trong các trường hợp thu hồi đất, lại càng không phải là giá các bên thỏa thuận khi chuyển quyền sử dụng đất. Một thực tế là giá đất do nhà nước quy định thấp hơn nhiều lần so với giá đất thị trường. Cho nên, bản thân

giá đất đó không phải là nguồn hình thành giá đất một cách tự nhiên.

Vì vậy, các quy định về giá đất thể hiện ở Điều 56 Luật Đất đai năm 2003 được người sử dụng đất rất quan tâm. Có ý kiến cho rằng, giá đất do thị trường điều chỉnh vì nền kinh tế nước ta là nền kinh tế thị trường. Theo chúng tôi, quan niệm như vậy là chưa đúng, nền kinh tế thị trường không đồng nghĩa với việc phó mặc cho thị trường tự do điều chỉnh mà cần lưu ý rằng, nền kinh tế của chúng ta có định hướng xã hội chủ nghĩa. Vì vậy, nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai có toàn quyền quyết định về nguyên tắc, phương pháp và khung giá các loại đất theo từng vùng, từng thời gian.

Điểm a, Khoản 1, Điều 56 Luật Đất đai năm 2003 quy định giá đất của nhà nước phải: “sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường...” điều đó có nghĩa là không bao cấp về giá đất khi thu các nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước và được người sử dụng đất chấp nhận khi được bồi thường và giải phóng mặt bằng trong trường hợp nhà nước thu hồi.

Các quy định về các thửa đất ở khu vực giáp ranh và các thửa đất liền kề khi có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội giống nhau, cơ sở hạ tầng như nhau, mục đích sử dụng hiện tại và mục đích sử dụng theo quy hoạch hoàn toàn giống nhau thì giá đất như nhau. Đây là một nguyên tắc quan trọng trong việc quy định giá đất. Quy định này trước hết được người bị thu hồi đất đặc biệt quan tâm trong những dự án đầu tư cụ thể liên quan đến công bằng về mặt xã hội. Đối với khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, vấn đề xác định giá đất như nhau là rất quan trọng nếu mọi tiêu chí về thửa đất là như nhau.

Giá các loại đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương công bố vào ngày 01/01 hàng năm là cơ sở để giải quyết hợp lý về mối quan hệ kinh tế - tài chính giữa người sử dụng đất với nhau, giữa người sử dụng đất với nhà nước (tính thuế sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất, tính tiền bồi thường khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai).

3.4.3. Các quy định về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Điều 34 và Điều 35 Luật Đất đai năm 2003 đã xác định đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và nộp thuế đất. Tuy

nhiên, căn cứ vào địa bàn đầu tư của người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và các chính sách đối với người có công với cách mạng, Chính phủ quy định chi tiết về các trường hợp được miễn và giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng đối tượng cụ thể.

Theo quy định tại Điều 60 Luật Đất đai năm 2003, những đối tượng sau đây được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất:

- Nhà đầu tư sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;

- Nhà đầu tư sử dụng đất xây dựng công trình công cộng vào mục đích kinh doanh;

- Người sử dụng đất thuộc đối tượng theo quy định của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng được nhà nước giúp đỡ cải thiện nhà ở, miễn, giảm tiền sử dụng đất ở; hộ gia đình nghèo đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện tự nhiên - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Các nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy định hoặc do gây ô nhiễm phải chuyển đến vùng ngoại thành được áp dụng giá trị quyền sử dụng đất nơi chuyển đi và nơi chuyển đến như nhau để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp hoặc được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Các nhà đầu tư sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân bên ngoài các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

Các trường hợp được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nói trên thể hiện nhưng ưu tiên đãi ngộ đối với từng đối tượng cụ thể nhằm giảm bớt khó khăn cho những gia đình có công với cách mạng, gia đình nghèo ở nơi vùng sâu, vùng xa, thể hiện sự hấp dẫn đầu tư dành cho người sử dụng đất đầu tư vào ngành và lĩnh vực ưu đãi đầu tư. Vì vậy, chính sách đất đai không chỉ thuần túy thể hiện khía cạnh kinh tế mà luôn gắn liền chặt chẽ với các chính sách về mặt xã hội.

3.4.4. Các quy định tổng quát về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Luật Đất đai năm 1993 đã chính thức coi đất đai là một loại hàng

hóa đặc biệt và người sử dụng đất có các quyền chuyển quyền theo quy định của pháp luật. Đây là bước tiến lớn về quan niệm của nhà nước trong việc xác lập các giao dịch dân sự về đất đai trong đời sống xã hội. Bước tiếp theo, Luật Đất đai năm 2003 đã đặt những nền móng đầu tiên cho việc chủ động xây dựng và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản Việt Nam. Cùng với thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường quyền sử dụng đất sẽ trở thành những bộ phận quan trọng trong nền kinh tế thị trường ở nước ta. Do vậy, để quản lý đất đai có hiệu quả, người sử dụng khai thác triệt để công năng đất đai cho nhiều mục đích khác nhau vì lợi ích của chính họ và của Nhà nước, đã đến chúng ta phải vận hành thị trường quyền sử dụng đất cho phù hợp với các quy luật kinh tế vốn có của nền kinh tế thị trường. Cho nên, các quy định mang tính nguyên tắc trong Luật Đất đai năm 2003 mở ra những định hướng mới trong việc xác lập đồng bộ các thị trường, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2003, Điều 61 quy định các loại đất là hàng hóa mà người sử dụng đất được Nhà nước cho phép tham gia thị trường bất động sản, trong đó điều tiên quyết là các loại đất được giao, cho thuê được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi pháp. Theo các quy định về quyền của người sử dụng đất được quy định từ Điều 109 đến Điều 121 Luật Đất đai năm 2003 thì mọi đối tượng sử dụng đất dù đó là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước đến tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất ở Việt Nam đều có khả năng được bảo hộ để tham gia thị trường bất động sản. Tất nhiên, đối với đất giao cho cộng đồng dân cư sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất hoặc giao cho cơ sở tôn giáo vào mục đích phi nông nghiệp mà người sử dụng đất không có các quyền theo quy định thì không được tham gia thị trường bất động sản. Cùng với những tài sản mà người sử dụng đất tạo lập được một cách hợp pháp trên đất thuê thì loại đất đó cũng được phép tham gia thị trường bất động sản.

Từ quy định nêu trên, việc quản lý đất đai trong thị trường bất động sản là nội dung quan trọng nhất trong việc chủ động xây dựng và thiết lập quan hệ thị trường. Quản lý đất đai yếu kém dẫn tới hệ quả là không nắm

được thị trường quyền sử dụng đất và giao dịch của người sử dụng, từ đó thất thu lớn cho ngân sách nhà nước và tạo ra tiền lệ xấu trong phương thức thực hiện quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, sau khi Chính phủ quy định về thời hạn cho các địa phương hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những cải cách lớn trong thủ tục hành chính để thực hiện quyền cho người sử dụng đất thì người dân sẽ chuyển qua giao dịch tại thị trường công khai, minh bạch, Chính ở đó, các quyền và lợi ích của người sử dụng đất mới được bảo hộ một cách đầy đủ. Nhà nước sẽ không đứng ngoài trong các giao dịch về bất động sản mà trái lại chủ động điều tiết nó bằng những cơ chế, chính sách và các biện pháp của mình. Các biện pháp đó là:

- Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất;
- Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;
- Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
- Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

3.5. Hoạt động kiểm tra, giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất

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

- *Khái niệm:* Thanh tra, kiểm tra là một chức năng quản lý chủ yếu và là khâu hoàn chỉnh quá trình quản lý nhà nước nói chung. Thông qua các hoạt động thanh tra, kiểm tra mà phát hiện ra những vi phạm trong quá trình quản lý hoặc phát hiện những bất hợp lý của các quy định của pháp luật, để từ đó rút ra những giải pháp phù hợp.

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

Thanh tra đất đai là xem xét một cách khách quan việc chấp hành

các quy định của pháp luật đất đai, đảm bảo cho các quy định đó được thực hiện và thực hiện đúng.

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

- *Ý nghĩa, mục đích của công tác thanh tra, kiểm tra:*

Trọng tâm của quá trình thanh tra, kiểm tra là thẩm tra xác minh và kết luận từng vấn đề.

Đoàn thanh tra tiếp xúc với đối tượng thanh tra, thông báo cho đối tượng thanh tra biết kế hoạch thanh tra, yêu cầu đối tượng thanh tra báo cáo và cung cấp những tài liệu cần thiết. Đoàn thanh tra tiến hành xác minh tìm ra sự thật đúng, sai để làm căn cứ cho những kết luận nhất định. Trên cơ sở thẩm tra sổ sách, giấy tờ, tài liệu, bản đồ và so sánh những tài liệu đó với hiện thực, đồng thời dựa vào chính sách, chế độ, thể lệ, những quy định của pháp luật để đi đến những pháp luận, làm rõ mức độ, tìm ra những nguyên nhân khách quan và chủ quan của hiện tượng, sự việc.

Trên cơ sở nắm bắt thực tiễn tình hình, Đoàn thanh tra làm báo cáo về cuộc thanh tra và nêu những kiến nghị để giải quyết những vấn đề đã kết luận. Báo cáo của cuộc thanh tra phải được thông qua cơ quan chủ trì cuộc thanh tra và đoàn thanh tra, sau đó thông qua đối tượng thanh tra để đối tượng đó có ý kiến về những kết luận của đoàn thanh tra.

Cuối cùng là lưu trữ hồ sơ thanh tra. Hồ sơ bao gồm: quyết định, báo cáo kết quả thanh tra, các văn bản, chứng từ khi thẩm tra, xác minh tài liệu, văn bản, bản đồ, sổ sách. Đó là những căn cứ pháp lý nhất định, có thể dùng để rút kinh nghiệm cho những đợt thanh tra sau.

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

3.5.2.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp đất đai

Các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai không phải lúc nào cũng nhất trí với nhau về tất cả các vấn đề trong quan hệ pháp luật, vì thế sẽ xuất hiện những ý kiến khác nhau, những mâu thuẫn, những bất đồng nhất định. Hiện tượng đó được biểu hiện trên thực tế bằng những hành vi cụ thể và người ta gọi đó là tranh chấp.

Vậy tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về

lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai. Đương nhiên, cần phải chú ý rằng chỉ có thể phát sinh tranh chấp đất đai khi các chủ thể trực tiếp thể hiện thái độ thông qua những hành vi nhất định của mình.

Đối tượng tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng một loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp;

Các chủ thể tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai.

Tranh chấp đất đai luôn gắn liền với quá trình sử dụng đất của các chủ thể nên không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Vì trước hết, khi xảy ra tranh chấp, một bên không thực hiện được những quyền của mình, do đó ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Tranh chấp đất đai sẽ xảy ra tác động không nhỏ đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định trong pháp luật đất đai cũng những chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

3.5.2.2. Các dạng tranh chấp đất đai:

a) Tranh chấp về quyền sử dụng đất:

- Tranh chấp giữa người sử dụng đất với nhau về ranh giới giữa những vùng đất được phép sử dụng và quản lý. Loại tranh chấp này thường do một bên tự ý thay đổi hoặc do hai bên không xác định được với nhau;

- Tranh chấp về quyền sử dụng đất đai, tài sản gắn liền với đất trong quan hệ thừa kế, quan hệ ly hôn giữa vợ hoặc chồng;

- Đòi lại đất, tài sản gắn liền với đất của người thân trong những giai đoạn trước đây mà qua các cuộc điều chỉnh ruộng đất đã được chia cấp cho người khác;

- Tranh chấp giữa đồng bào dân tộc địa phương với đồng bào đi xây dựng vùng kinh tế mới, giữa đồng bào dân tộc địa phương với các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác;

b) Tranh chấp về quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử

dụng đất.

Việc một bên vi phạm, làm cản trở tới việc thực hiện quyền của bên kia hoặc một bên không làm đúng nghĩa vụ của mình cũng phát sinh tranh chấp. Loại tranh chấp này thường thể hiện ở các hình thức sau:

- Tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

- Tranh chấp về việc giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

c) Tranh chấp về mục đích sử dụng đất.

Đặc biệt là tranh chấp trong nhóm đất nông nghiệp, giữa đất trồng lúa với đất nuôi tôm, giữa đất trồng cà phê với đất trồng cao su, giữa đất hương hỏa với đất thổ cư... trong quá trình phân bổ và sử dụng đất.

Nhiều khi sự tranh chấp về quyền sử dụng đất dẫn đến sự tranh chấp về địa giới hành chính. Loại tranh chấp này thường xảy ra giữa hai tỉnh, hai huyện, hai xã với nhau, tập trung ở nơi có nguồn lâm thổ sản quý, có ý nghĩa quan trọng trong việc phát triển kinh tế, văn hóa, ở vị trí dọc theo các tuyến sông lớn, những vùng có địa giới không rõ ràng, không có mốc giới nhưng là vị trí có tầm quan trọng.

3.5.2.3. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai:

Mỗi tranh chấp đất đai xảy ra đều do nguyên nhân nhất định, khi đó yếu tố chủ quan, khách quan, yếu tố cơ bản, tạm thời cần được nghiên cứu thận trọng và xử lý một cách kịp thời. Những năm vừa qua tranh chấp đất đai diễn ra hầu hết ở các địa phương trong cả nước. Tuy mật độ, tính chất, phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp đất đai đã gây ra hậu quả nặng nề, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội. Vì vậy, cần căn cứ vào thực trạng sử dụng đất, vào đường lối, chính sách của Nhà nước, vào những văn bản pháp luật để tìm ra những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, từ đó có những cách giải quyết thỏa đáng, góp phần ngăn ngừa và hạn chế tới mức thấp nhất những tranh chấp có thể xảy ra.

Từ thực tế của hiện tượng tranh chấp đất đai có thể rút ra một số

nguyên nhân chủ yếu sau:

a) Nguyên nhân khách quan:

- Chiến tranh kéo dài đã để lại hậu quả khác nhau trên cả hai miền. Ở miền Bắc sau Cách mạng tháng Tám năm 1945 và sau năm 1953, Đảng và Chính phủ đã tiến hành cải cách ruộng đất, xóa bỏ chế độ chiếm hữu ruộng đất của thực dân, phong kiến, xác lập quyền sở hữu ruộng đất cho người nông dân. Năm 1960, thông qua hợp tác xã hóa nông nghiệp, ruộng đất của người nông dân được đưa vào làm tư liệu sản xuất chung, thuộc sở hữu tập thể, do đó tình hình sử dụng đất đai tương đối ổn định. Ở miền Nam, sau hai cuộc kháng chiến, tình hình sử dụng đất đai có nhiều chuyển biến phức tạp hơn. Trong 9 năm kháng chiến chính phủ đã tiến hành chia cấp ruộng đất cho nông dân hai lần (từ năm 1949 đến 1950 và năm 1954). Đến cuối năm 1957, ngụy quyền Sài Gòn đã thực hiện cải cách điền địa, thực hiện việc “truất hữu” nhằm xóa bỏ thành quả của cách mạng, gây ra những xáo trộn lớn về quyền sở hữu ruộng đất của người nông dân.

Sau năm 1975, Nhà nước tiến hành hợp tác hóa nông nghiệp, đồng thời xây dựng hàng loạt nông trường, lâm trường, trang trại. Nhìn chung, những tổ chức đó bao chiếm nhiều diện tích nhưng sử dụng kém hiệu quả. Đặc biệt, qua hai lần điều chỉnh ruộng đất vào những năm 1978-1979 và năm 1982-1983, cùng với chính sách cấp đất theo kiểu bình quân đã dẫn đến những xáo trộn lớn về ruộng đất, về ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng.

Hiện nay trong quá trình hiện đại hóa, công nghiệp hóa đất nước việc thu hồi đất để mở rộng đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện các dự án đầu tư làm cho quỹ đất canh tác ngày càng giảm. Trong khi đó, sự gia tăng dân số vẫn ở tỷ lệ cao, cơ cấu kinh tế chưa đáp ứng được vấn đề giải quyết việc làm và cuộc sống cho người lao động. Đặc biệt do tác động mạnh mẽ của cơ chế thị trường làm cho giá đất tăng đã và đang là những áp lực lớn gây nên tình trạng kiêu kiện, tranh chấp đất đai ngày càng gay gắt.

b) Nguyên nhân chủ quan:

- Cơ chế quản lý: thời gian qua công tác quản lý đất còn nhiều yếu

kém. Nhà nước phân công, phân cấp nhiệm vụ cho quá nhiều ngành dẫn đến việc quản lý đất đai còn thiếu chặt chẽ. Có thời kỳ mỗi loại đất được giao cho một ngành quản lý, có loại đất lại không có cơ quan nào quản lý. Bên cạnh đó, tổ chức cơ quan quản lý đất đai từ trung ương tới cơ sở không ổn định, năng lực quản lý đất đai của các cơ quan được giao nhiệm vụ, thẩm quyền yếu kém.

Công tác phân vùng quy hoạch đất đai làm chậm, thiếu đồng bộ, việc phân chia địa giới hành chính có nhiều thay đổi nhưng xác định mốc giới chưa kịp thời hoặc không rõ ràng làm cho tình trạng tranh chấp đất đai phức tạp thêm, phương tiện và hồ sơ phục vụ công tác quản lý đất đai còn thiếu, chưa có đầy đủ những cơ sở khoa học và phương pháp quản lý cần thiết để xác định quyền sử dụng đất cho các chủ thể nên đã làm giảm hiệu lực của Nhà nước trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai.

- Chính sách, pháp luật: chính sách, pháp luật đất đai chưa hoàn thiện, thiếu đồng bộ, có mặt không rõ ràng và đang có nhiều biến động. Hơn nữa, thực tế áp dụng các chính sách còn nhiều tùy tiện. Bên cạnh đó, các văn bản hướng dẫn thi hành các điều luật chậm ban hành làm cho việc áp dụng pháp luật được thực hiện một cách cầm chừng, thiếu hiệu quả.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa thực sự được coi trọng, vì thế trình độ hiểu biết pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật trong nhân dân còn hạn chế. Nhiều văn bản pháp luật đất đai chưa thực sự đi vào cuộc sống.

- Việc điều tra, xem xét giải quyết tranh chấp đất đai còn yếu kém, hiệu lực thấp, chưa thực sự quan tâm đến những giải pháp mang tính cộng đồng.

- Các bộ, công chức thực hiện công vụ liên quan đến đất đai còn thiếu gương mẫu, tùy tiện trong quản lý, vi phạm chế độ quản lý và sử dụng đất đai.

Việc tranh chấp đất đai ở mỗi địa phương khác nhau còn có những nguyên nhân đặc thù. Việc tìm ra những nguyên nhân cụ thể của tranh chấp phải căn cứ vào thực tế sử dụng đất, phong tục tập quán của từng địa phương để có được những giải pháp tốt nhất cho từng vụ việc.

3.3.2.4. Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai

a) Mục đích, ý nghĩa của việc 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 đảm bảo 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 tranh chấp đất đai là một nội dung quan trọng trong quản lý nhà nước đối với đất đai và là những biện pháp để pháp luật đất đai phát 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, 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.

b) Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai:

- Đảm bảo đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thực hiện vai trò là người đại diện cho sở hữu.

Đây là nguyên tắc cơ bản trong hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai, đòi hỏi khi xem xét giải quyết mọi vấn đề phát sinh trong quan hệ pháp luật đất đai đều phải thực hiện trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân, bảo vệ quyền lợi cho người đại diện của chủ sở hữu, bảo vệ thành quả cách mạng về ruộng đất. Cần quán triệt đường lối Nhà nước rằng: không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời cộng hòa miền Nam Việt Nam và nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích việc tự hòa giải, thương lượng trong nội bộ quần chúng

nhân dân.

Thực hiện nguyên tắc này, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai đã thể hiện được tư tưởng đổi mới trong quá trình Nhà nước điều hành các quan hệ xã hội về đất đai. Xét cả mặt lý luận và thực tiễn, lợi ích bao giờ cũng là vấn đề cốt lõi trong hầu hết các quan hệ xã hội và đất đai là một trong những lợi ích quan trọng nhất của mọi tầng lớp. Nếu lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo thì việc sử dụng đất không thể đạt hiệu quả mong muốn, đây là giải pháp thuyết phục khi giải quyết các tranh chấp đất đai. Để bảo vệ một cách tốt nhất những lợi ích thiết thân đó, trước hết các bên tranh chấp phải gặp nhau để bàn bạc, thảo luận và thương lượng. 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.

-Việc giải quyết tranh chấp đất đai phải nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế xã hội, gắn việc giải quyết tranh chấp đất đai với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho lao động ở nông thôn có việc làm phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

c) Hòa giải tranh chấp đất đai:

Hòa giải tranh chấp đất đai là một biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp cho các bên tranh chấp 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 thỏa thuận.

Trong hoạt động giải quyết tranh chấp nói chung và tranh chấp đất đai nói riêng, hòa giải có tầm quan trọng đặc biệt. Nếu hòa giải thành, có nghĩa là tranh chấp sẽ kết thúc, không những hạn chế được sự phiền hà tốn kém cho các bên đương sự mà còn giảm bớt công việc cho các bên cơ quan có trách nhiệm giải quyết tranh chấp, phù hợp với truyền thống đạo lý tương thân, tương ái của dân tộc, giữ được tình làng nghĩa xóm, đảm bảo đoàn kết trong nội bộ nhân dân. Đồng thời qua giải hòa, các đương sự sẽ hiểu thêm về pháp luật và các chính sách của Nhà nước đúng như lời dạy của Chủ tịch Hồ Chí Minh: “xét xử đúng là tốt, nhưng không phải xét xử thì càng tốt”.

Với ý nghĩa đó, Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên đã thể hiện thái độ của Nhà nước trong việc khuyến khích hòa giải các vấn đề tranh chấp đất đai. Luật Đất đai năm 2003 tiếp tục phát triển quy định về hòa giải theo hướng hòa giải là thủ tục bắt buộc đầu tiên của quá trình giải quyết tranh chấp đất đai.

Trường hợp các bên tranh chấp không thể tự hòa giải, thương lượng được với nhau thì việc hòa giải tranh chấp sẽ thông qua cán bộ hòa giải cơ sở. Nếu hòa giải ở cơ sở vẫn không đạt được sự thống nhất thì các bên có quyền gửi đơn đến ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, nơi có tranh chấp để yêu cầu việc tổ chức hòa giải. Thời hạn hòa giải là 30 ngày làm việc kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp xã nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Để đảm bảo giá trị pháp lý cho kết quả hòa giải Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 159 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định: “kết quả hòa giải phải lập thành biên bản, có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp”.

Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hòa giải đến phòng Tài nguyên và Môi trường đối với 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 các trường hợp khác. Phòng Tài nguyên và Môi trường, sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai:

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

- Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra;

- Ý kiến của hội đồng tư vấn về giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn thành lập bao gồm: chủ tịch hoặc phó chủ tịch ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là chủ tịch hội đồng; đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam của xã, phường, thị trấn; đại diện 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; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị, trưởng thôn, ấp, bản, phum, sóc đối với khu vực nông thôn; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn;

- Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đất đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

- Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

- Chính sách ưu đãi người có công với Nhà nước;

- Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất;

Việc xác định những căn cứ nói trên trong nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai là một tiến bộ của pháp luật nhằm đưa ra lộ trình cần thiết, hợp lý và có hiệu quả trong việc giải quyết lộ trình cần thiết, hợp lý và có hiệu quả trong việc giải quyết những tranh chấp giữa những người đã có quá trình ổn định lâu dài nhưng không có các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật. Đây là loại tranh chấp có số lượng tồn đọng nhiều nhất hiện nay.

đ) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:

- Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan hành chính để được giải quyết.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì các bên

tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đến chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định cuối cùng.

- Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trường hợp không đồng ý với giải quyết của chủ tịch của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đến Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định giải quyết tranh chấp của bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Thẩm quyền giải quyết đất đai của Tòa án nhân dân.

Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

3.53. Khiếu nại, tố cáo về đất đai

Trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo nhằm đảm bảo cho mọi quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất và giữa những người sử dụng đất với nhau được thực hiện theo đúng nguyên tắc, pháp luật đất đai.

Khiếu nại về đất đai là việc các cơ quan, tổ chức, công dân đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét lại những quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính trong quản lý đất đai khi có căn cứ cho rằng các quyết định, hành vi đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Quyết định hành chính bị khiếu nại trong quản lý đất đai bao gồm: quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quyết định bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; quyết định giải quyết tranh chấp giấy chứng nhận hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyết định ra hạn thời

hạn sử dụng đất. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ công chức nhà nước khi thực hiện công việc liên quan đến các hoạt động nói trên.

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

Tóm lại, khiếu nại, tố cáo về đất đai là việc của công dân (cơ quan, tổ chức) đề nghị cơ quan, tổ chức cá nhân, có thẩm quyền xem xét về nội dung tố cáo hoặc xem xét lại những quyết định hành chính, hành vi hành chính khi có căn cứ cho rằng những hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm đến lợi ích của nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

1. Nêu khái niệm và đặc điểm của quản lý nhà nước về đất đai?
2. Nêu hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo pháp luật hiện hành?
3. Nêu các nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo pháp luật hiện hành?
4. Vẽ sơ đồ trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân?
5. Vẽ sơ đồ trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức?
6. Nêu thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất?
7. Vẽ sơ đồ trình tự, thủ tục thu hồi đất?
8. Cho biết khái niệm và vai trò của quy hoạch sử dụng đất?
9. Cho biết nguyên tắc và căn cứ lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất?
10. Cho biết trình tự, thẩm quyền xây dựng quy hoạch kế hoạch sử dụng đất?

11. Cho biết thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về trong lĩnh vực đất đai?
12. Nêu thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai?
13. Phân tích ý nghĩa của hoà giải trong việc giải quyết tranh chấp đất đai?
14. Nêu khái niệm, phân loại và các yếu tố cấu thành vi phạm pháp luật đất đai?
15. Phân tích các loại trách nhiệm pháp lý có thể được áp dụng đối với người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai?

Chương 5

CHẾ ĐỘ PHÁP LÝ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. KHÁI NIỆM, PHÂN LOẠI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1.1. Khái niệm

Theo tinh thần của Luật Đất đai năm 2003, đất nông nghiệp được hiểu là loại đất có đặc tính sử dụng giống nhau, với tư cách là tư liệu sản xuất và được sử dụng để trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, làm muối, trồng rừng, khoanh nuôi tu bổ rừng, nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp.

Như vậy, một trong những dấu hiệu để nhận biết loại đất nông nghiệp đó chính là tư cách tham gia quan hệ pháp luật luôn luôn là “tư liệu sản xuất”. Nếu đất đai tuy vẫn tham gia vào quá trình sản xuất sản phẩm nông nghiệp, sử dụng trồng cây hàng năm,... nhưng không phải với tư cách là tư liệu sản xuất thì cũng không phải là đất nông nghiệp.

Luật Đất đai 2003 đã phân loại dựa trên một tiêu chí thống nhất là đặc tính sử dụng đất. Theo đó, nội hàm khái niệm đất nông nghiệp rộng hơn rất nhiều so với đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 1993. Việc căn cứ thống nhất một tiêu chí để phân loại đất đai như Luật Đất đai 2003 bảo đảm việc phân loại khoa học, không bị chông chéo, trùng lặp, góp phần tích cực cho công tác quản lý đất đai. Điều này khiến chúng ta có thể khẳng định rằng, Luật Đất đai 2003 đã khắc phục được những bất cập của Luật Đất đai 1993 trong công tác phân loại đất đai.

1.2. Phân loại đất nông nghiệp

Theo khoản 1 Điều 13 Luật Đất đai 2003, đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau:

- a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất rừng sản xuất;
- d) Đất rừng phòng hộ;

- d) Đất rừng đặc dụng;
- e) Đất nuôi trồng thủy sản;
- g) Đất làm muối;
- h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

2. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

2.1. Nguyên tắc trong giao đất, cho thuê đất nông nghiệp

Khi giao đất, cho thuê đất nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tuân thủ một số nguyên tắc nhất định, cụ thể:

- Giao đất trên cơ sở hiện trạng, bảo đảm đoàn kết, ổn định nông thôn, thúc đẩy sản xuất phát triển;
- Thực hiện chính sách bảo đảm cho người sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản có đất sản xuất;
- Người được giao đất phải sử dụng đất đúng mục đích trong thời hạn được giao; phải bảo vệ, cải tạo và bồi bổ và sử dụng đất tiết kiệm và hợp lý để tăng khả năng sinh lợi của đất; chấp hành đúng pháp luật đất đai;
- Đất giao cho hộ gia đình và cá nhân là giao chính thức, người nhận đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Hình thức giao đất cho thuê đất

2.2.1. Hình thức giao đất

- *Hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất*: Các đối tượng sau được giao đất không thu tiền sử dụng đất:

(1). Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai;

(2). Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

(3). Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

(4). 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;

(5). Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng;

(6). Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp.

- *Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất*: Đối với hình thức sử dụng đất này, có thể được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

(1). Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

(2). Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2.2.2. Hình thức cho thuê đất

Đối với hình thức cho thuê đất nông nghiệp, có hai phương án trả tiền thuê đất: trả tiền hằng năm và trả tiền một lần. *Thuê đất trả tiền hằng năm* được áp dụng đối với các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân thuê 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 diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại Khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai;

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

Đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần, được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2.3. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp

Việc quy định sử dụng đất nông nghiệp của Luật Đất đai có ý nghĩa rất lớn:

Thứ nhất, xóa bỏ trạng thái vô chủ trong quan hệ ruộng đất, làm cho các hộ nông dân yên tâm đầu tư sản xuất, khai thác có hiệu quả đất đai, tránh gây tâm lý lo sợ bị thu hồi trong quá trình sử dụng đất. Đồng thời, hạn chế sự lạm quyền từ phía cơ quan nhà nước, gây tác động tiêu cực không chỉ tới hiệu quả sử dụng đất, mà còn kìm hãm các quan hệ đất đai vận động theo quy luật khách của cơ chế thị trường.

Thứ hai, Nhà nước có hộ gia đình và cá nhân vay vốn để phát triển sản xuất. Nếu thời hạn giao đất quá ngắn thì ngân hàng chỉ cho vay ngắn hạn, cũng sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

- *Quy định về thời hạn sử dụng đất:*

+ Loại đất được sử dụng lâu dài:

- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng đặc dụng;
- Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại

Khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai;

+ Các loại đất nông nghiệp khác sử dụng có thời hạn, cụ thể như sau:

i) Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là năm mươi năm.

ii) Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi 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; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

iii) 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 nêu trên, sau đó phải chuyển sang thuê đất;

iv) Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân 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 là không quá bảy mươi năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

v) 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 năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, cũng phải lưu ý trường hợp ủy ban nhân cấp xã cho thuê đất nông nghiệp sử dụng mục đích công từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 vẫn căn cứ trên cơ sở hợp đồng thuê đất để xác định thời hạn sử dụng cụ thể đối với mỗi trường hợp thuê.

Lưu ý: Việc xác định một thửa đất nhất định nào đó thuộc loại đất trồng cây hàng năm hay đất trồng cây lâu năm dựa trên cơ sở quyết định giao đất, hợp đồng/và quyết định cho thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không dựa trên thực tiễn người sử dụng đất tổ chức sản xuất với loại cây gì.

** Việc xác định đất ở mục iv) nêu trên cũng căn cứ vào quan hệ thuê đất trực tiếp giữa Nhà nước và tổ chức mà pháp luật công nhận có tư cách ngoại giao.*

Thời hạn khi chuyển mục đích sử dụng đất:

- Đối với thời hạn để hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất thì 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 được chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, 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, 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 tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành

đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

+ 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 được chuyển mục đích sử dụng đất;

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

- Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, 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 67 của Luật Đất đai.

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

2.4. Hạn mức giao đất nông nghiệp

Trong lịch sử Việt Nam, thời kỳ phong kiến đã xuất hiện khái niệm “hạn mức đất” (hạn điền). Đây là một chính sách mà các triều đại phong kiến rất quan tâm. Tuy nhiên, cần phải phân biệt khái niệm hạn mức đất và hạn mức giao đất là hai vấn đề có bản chất và ý nghĩa khác nhau. Việc quy định hạn mức giao đất nông nghiệp góp phần bảo đảm sự hài hòa trong việc sử dụng đất giữa các địa phương, các vùng miền trong cả nước, hạn chế việc tích tụ tư liệu sản xuất trong xã hội, một nguyên nhân của phân hóa giàu nghèo, bất công xã hội, đi ngược lại nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, hạn mức giao đất cũng bảo đảm sự giao lưu quyền sử dụng đất được phát triển tương đối độc lập trong thị trường bất động sản để thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển.

Hạn mức giao đất nông nghiệp được hiểu là diện tích đất nông nghiệp tối đa mà người sử dụng đất được phép sử dụng trên cơ sở Nhà nước giao.

Hiện nay, theo quy định tại Điều 70 Luật Đất đai, hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định như sau:

Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) ha 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 hai (02) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

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

Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất.

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 năm héc ta.

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

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm 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 tương ứng với loại đất đã nêu trên và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, với việc quy định hạn mức giao đất, một mặt, Nhà nước đã bảo đảm sự cân đối trong việc phân phối đất nông nghiệp đã quy

hoạch. Mặt khác, vẫn khuyến khích người sử dụng đất khai hoang, lấn biển, nhằm mở rộng diện tích đất nông nghiệp, biến tiềm năng của đất trở thành khả năng sử dụng.

3. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUỸ ĐẤT CÔNG ÍCH

Chế định về quỹ đất công ích lần đầu tiên được đề cập tới bởi Luật Đất đai 1993. Đây là một quy định rất tiên bộ, tạo cho chính quyền cấp xã có sự chủ động nguồn thu vào ngân sách để phát triển cơ sở hạ tầng, đổi mới diện mạo nông thôn, phục vụ đời sống xã hội. Tuy nhiên, sau một thời gian triển khai thực hiện, các quy định khung của Luật Đất đai 1993 về vấn đề này chưa bảo đảm thống nhất để các địa phương thực hiện, phát huy tốt hiệu quả sử dụng. Do vậy, Luật Đất đai 2003 đã quy định cụ thể hơn về vấn đề này.

Theo quy định của Điều 72 Luật Đất đai 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.

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 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; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ.

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 Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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 Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý sử dụng.

4. CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẤT RỪNG

Trước đây, theo Luật Đất đai 1993, các loại đất rừng được gọi là đất lâm nghiệp, là loại đất độc lập với đất nông nghiệp. Tuy nhiên, hiện nay, trong nhóm đất nông nghiệp bao gồm cả 3 loại đất rừng: đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

4.1. Đất rừng sản xuất

Đất rừng sản xuất được sử dụng chủ yếu để sản xuất kinh doanh gỗ và các loại lâm sản khác. Đất rừng sản xuất cũng được sử dụng để phòng hộ và bảo vệ sinh thái.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp; được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp; được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ

chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

4.2. Đất rừng phòng hộ

Rừng phòng hộ được sử dụng chủ yếu với chức năng 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.

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.

Nhà nước giao đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

4.3. Đất rừng đặc dụng

Rừng đặc dụng được dùng với chức năng chủ yếu là bảo tồn thiên nhiên, mẫu chuẩn hệ sinh thái vườn quốc gia, các nguồn gen thực vật, động vật, nghiên cứu khoa học, bảo vệ di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh và phục vụ nghỉ ngơi, du lịch.

Nhà nước giao đất rừng đặc dụng 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 xét duyệt. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán đất rừng đặc dụng; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng; giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

5. CÁC QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC ĐỂ NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

5.1. Đối với đất có mặt nước nội địa

Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

- Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp khi thuê ao, hồ đầm có thể lựa chọn trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Riêng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có thể lựa chọn thêm hình thức nhận giao đất đối với loại đất này.

- Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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.

5.2. Đất có mặt nước ven biển

Đây là diện tích đất có mặt nước ở ven biển nhưng được sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, làm muối. Ngoài việc khai thác loại đất này phục vụ mục đích nuôi trồng thủy sản, có thể trồng rừng phòng hộ để chắn gió, cát,...

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối và tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối thì được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối phải bảo đảm đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét 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.

Lưu ý: Không thể đồng nhất hai loại đất trên với đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Việc xác định đất mặt nước nuôi trồng thủy sản phải dựa trên cơ sở quy hoạch, trong khi đó, đất có mặt nước có thể không được quy hoạch vào mục đích nuôi trồng thủy sản mà vào các mục đích khác như làm muối, đất rừng phòng hộ,...

6. 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.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó quản lý.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa sử dụng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

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.

7. CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẤT LÀM MUỐI

Đối với loại đất này Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sản xuất muối người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối. Riêng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có thể được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

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.

8. CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẤT SỬ DỤNG CHO KINH TẾ TRANG TRẠI

Loại đất này đã được Luật Đất đai quy định khá cụ thể. Luật Đất đai quy định quy chế pháp lý đối với loại đất sử dụng 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 70 của Luật này; 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 phương án sản xuất, kinh doanh đã được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

- 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 Ủy ban nhân dân 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 trong thời hạn còn lại;

+ 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 này.

- Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 5

1. Nêu khái niệm và tên các loại đất của nhóm đất nông nghiệp?
2. Cho biết các đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp?
3. Nêu ý nghĩa và các quy định cụ thể của pháp luật hiện hành về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp?
4. Nêu ý nghĩa và các quy định cụ thể về hạn mức giao đất nông nghiệp?
5. Nêu các quy định của pháp luật hiện hành về chế độ sử dụng và quản lý các loại đất nông nghiệp?

Chương 6

CHẾ ĐỘ PHÁP LÝ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. KHÁI NIỆM VÀ PHÂN LOẠI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1.1. Khái niệm

Đất phi nông nghiệp là khái niệm ra đời khi có Luật Đất đai 2003. Theo tinh thần của đạo luật này, đất phi nông nghiệp được hiểu là các loại đất không sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng cây lâu năm, trồng cây hằng năm, trồng rừng sản xuất, rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng, làm muối hoặc sử dụng vào các mục đích nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

1.2. Phân loại đất phi nông nghiệp

Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

- Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng;
- Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;
- Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

2. ĐẤT KHU DÂN CƯ

2.1. Khái niệm đất khu dân cư

Theo quy định Luật Đất đai 2003, đất khu dân cư bao gồm đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng khu chung cư; đất để chỉnh trang phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn, đất ở có vườn, ao.

- Đất ở tại nông thôn: Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Đất ở tại đô thị: Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

2.2. Đặc điểm của đất khu dân cư

Do đất khu chung cư chủ yếu được con người sử dụng để ở nên loại đất này có những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất, đất khu dân cư là địa bàn trên đó hình thành các cụm dân cư sinh sống tập trung, lâu dài nhưng giữa khu dân cư thành thị và khu dân cư nông thôn có sự khác biệt rất lớn.

Thứ hai, do sử dụng vào mục đích để ở nên khu dân cư thường được hình thành ở những nơi có vị trí địa lý thuận lợi cho đời sống và

sinh hoạt của con người như xây dựng ở những trung tâm của vùng, gần với sông ngòi, hệ thống giao thông thuận lợi.

Thứ ba, diện tích đất khu dân cư có xu hướng ngày càng tăng do việc hình thành, mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp hoặc đất chưa sử dụng.

2.3. Quy định về quản lý và sử dụng đất khu dân cư nông thôn

2.3.1. Các quy định chung về quản lý và sử dụng đất khu dân cư nông thôn

Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

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

Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2.3.2. Về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao được quy định như sau:

Thứ nhất, đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

Thứ hai, đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

Thứ ba, đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

Thứ tư, đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

Thứ năm, đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai.

2.4. Quy định về quản lý và sử dụng đất khu dân cư đô thị

2.4.1. Các quy định chung về quản lý và sử dụng đất khu dân cư đô thị

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

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:

+ Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

+ Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê;

+ Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của Chính phủ.

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

2.4.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể

Thứ nhất, đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

Thứ hai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

- Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ sở hữu hoặc nhóm các chủ sở hữu là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân

nước ngoài thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý để giao cho chủ sở hữu hoặc nhóm chủ sở hữu nhà chung cư đó;

- Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

Thứ ba, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư hoặc cho nhiều nhà chung cư thì được cấp riêng cho chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức quản lý công trình; trường hợp không có chủ sở hữu hoặc không có tổ chức quản lý công trình thì giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý diện tích đất có công trình.

Thứ tư, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà tập thể được quy định như sau:

- Đất xây dựng nhà tập thể bao gồm đất để xây dựng nhà tập thể, đất sân, vườn và đất xây dựng công trình trực tiếp phục vụ sinh hoạt của người sống trong nhà tập thể;

- Nhà tập thể thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế để bố trí chỗ ở cho người lao động hoặc nhà tập thể của tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu để bố trí chỗ ở cho học viên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức đó;

- Nhà công vụ của các cơ quan, tổ chức của Đảng và Nhà nước để bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

Thứ năm, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

3. ĐẤT QUỐC PHÒNG AN NINH

3.1. Khái niệm đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

Đất sử dụng và mục đích quốc phòng an ninh là đất chuyên dùng được Nhà nước giao cho đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh.

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

- Đất cho các đơn vị đóng quân;
- 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;
- 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 hủy vũ khí;
- Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;
- Đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

3.2. Các quy định về quản lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng an ninh

Thứ nhất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh.

Thứ hai, đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét 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.

Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đối với diện tích đất do hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 thì phải do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh sử dụng và phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an xét duyệt; mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh; doanh nghiệp quốc phòng, an ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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. ĐẤT CÓ DI TÍCH LỊCH SỬ VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH

4.1. Khái niệm về đất có di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh

Theo Luật Di sản văn hóa, các khu vực bảo vệ di tích bao gồm: i) khu vực bảo vệ I là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích; ii) khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I.

Trong trường hợp không xác định được khu vực bảo vệ II thì việc xác định chỉ có khu vực bảo vệ I đối với di tích cấp tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đối với di tích quốc gia do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định, đối với di tích quốc gia đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Các khu vực bảo vệ nêu trên phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trên bản đồ địa chính, trong biên bản khoanh vùng bảo vệ của hồ sơ di tích và phải được cắm mốc giới trên thực địa.

Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Việc xây dựng công trình quy định tại khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

4.2. Các quy định về quản lý và sử dụng đất có di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh

4.2.1. Những quy định chung

- Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

- 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 phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4.2.2. Một số quy định cụ thể

Để cụ thể hóa các quy định trên, Nghị định 181/2004 về thi hành Luật Đất đai đã có khá nhiều quy phạm điều chỉnh về vấn đề này:

- Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau:

+ Đối với 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 thì người quản lý chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời;

+ Đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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 hóa, danh lam thắng cảnh. Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

- Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì chủ sở hữu di tích, tổ chức hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn được giao quản lý di tích có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để xử lý dứt điểm.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh sang sử dụng vào mục đích khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và phải thực hiện theo quy định sau:

+ Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Bộ Văn hóa - Thông tin xếp hạng thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa - Thông tin;

+ Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

5. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT 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 người chết.

Theo quy định của Luật Đất đai, việc quản lý, sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa phải theo các quy định sau đây:

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

6. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT SÔNG, NGÒI, KÊNH, RẠCH, SUỐI VÀ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG

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 lý 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, tổ chức, cá nhân 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.

7. CÁC QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KHOÁNG SẢN

Đối với loại đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Nghị định 181/2004 về thi hành Luật Đất đai đã có những quy định khá cụ thể:

- Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất; trường hợp thăm dò khoáng sản không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất hoặc khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến mặt đất thì không phải thuê đất.

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng để chế biến khoáng sản được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất và có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc cấp phép được thực hiện đồng thời với việc quyết định cho thuê đất. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà không có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc quyết định cho thuê đất được thực hiện sau khi người có nhu cầu sử dụng đất đã được cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

- Người sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải 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;

khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

8. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ KHAI THÁC NGUYÊN LIỆU CHO SẢN XUẤT GẠCH NGÓI, ĐỒ GỐM

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. Đất để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân 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 làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật Đất đai.

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 hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để 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;
- Khi kết thúc việc khai thác nguyên liệu, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

9. ĐẤT XÂY DỰNG

9.1. Khái niệm đất xây dựng

Đất xây dựng là loại đất phi nông nghiệp được sử dụng để xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng... của đất nước. Đất xây dựng bao gồm:

- Đất xây dựng các công trình sự nghiệp, khoa học kỹ thuật, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, xã hội, dịch vụ;
- Đất xây dựng công trình xây dựng có hành lang bảo vệ an toàn;
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp;
- Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh;
- Đất xây dựng khu chung cư.

9.2. Các quy định về quản lý và sử dụng các loại đất xây dựng

9.2.1. Đất xây dựng khu chung cư

Đối với chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư, Điều 85 Luật Đất đai quy định:

- Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.
- Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

9.2.2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công.

Việc sử dụng các loại đất nêu trên 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 xét duyệt.

Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

9.2.3. Đất xây dựng công trình xây dựng có hành lang bảo vệ an toàn

Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy 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 được 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 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 Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

Ủy ban nhân dân 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 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.

9.2.4. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh

Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.

Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất 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 tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; 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 tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; 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 tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

10. ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG

10.1. Khái niệm loại đất sử dụng vào mục đích công cộng

Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm đất xây dựng đường giao thông, cầu cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, 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 dầu xăng, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và phục vụ công cộng...

10.2. Các quy định cụ thể về quản lý và sử dụng đất vào mục đích công cộng

Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao.

Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật Đất đai.

11. ĐẤT DO CƠ SỞ TÔN GIÁO VÀ ĐẤT DO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG

11.1. Quy định về đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh 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. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

11.2. Quy định về đất do cộng đồng dân cư sử dụng

Việc sử dụng đất có các công trình đình đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ,... phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch sử dụng đất đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Việc xây dựng, mở rộng các công trình công cộng phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

12. ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP

12.1. Các quy định về đất khu công nghiệp

12.1.1. Khái niệm

Luật Đất đai 2003 đã quy định: Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.

12.1.2. Những quy định chung về quản lý và sử dụng đất khu công nghiệp

Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

Đối với hình thức sử dụng đất đối với loại đất này, Luật Đất đai quy định: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất 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; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã

trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại Điều 110 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại Điều 113 của Luật này.

12.2. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu công nghệ cao

12.2.1. Khái niệm đất khu công nghệ cao

Đây là khái niệm lần đầu tiên được đề cập trong Luật Đất đai. Theo đó, *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.*

12.2.2. Các quy định cụ thể về quản lý và sử dụng đất khu công nghệ cao

Thứ nhất, Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; 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 này.

Thứ hai, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu công nghệ cao.

Thứ ba, Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân 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, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

Thứ tư, người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

12.3. Đất khu kinh tế

12.3.1. Khái niệm đất khu kinh tế

Theo Điều 92 Luật Đất đai thì: *Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế mở, khu kinh tế cửa khẩu và các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau trong khu vực riêng biệt nhằm khuyến khích đặc biệt cho các hoạt động đầu tư và xuất khẩu.*

12.3.2. Các quy định về quản lý và sử dụng đất khu kinh tế

Thứ nhất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu kinh tế.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

Thứ hai, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu kinh tế.

Thứ ba, 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 tư, 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 này.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 6

1. Nêu khái niệm đất phi nông nghiệp? Nêu tên các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp?
2. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất khu dân cư?
3. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất quốc phòng an ninh?
4. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất có di tích lịch sử văn hóa danh lam thắng cảnh?
5. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất nghĩa trang nghĩa địa?
6. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất sông ngòi kênh rạch, suối, mặt nước chuyên dùng?
7. Nêu các quy định về sử dụng đất hoạt động khoáng sản?
8. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, đồ gốm?
9. Nêu các quy định về quản lý và sử dụng đất xây dựng, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất do cơ sở tôn giáo sử dụng?
10. Nêu các quy định về đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất khu công nghiệp?

BỘ CÂU HỎI THI VĂN ĐÁP

1. Quan niệm về đất đai của Việt Nam và vai trò của đất đai trong đời sống kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội?
2. Sơ lược sự hình thành và phát triển của chính sách, pháp luật đất đai Việt Nam?
3. Khái niệm Luật Đất đai (Định nghĩa, đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh)?
4. Các nguyên tắc cơ bản của Luật Đất đai?
5. Nguồn của Luật Đất đai?
6. Khái niệm quan hệ pháp luật đất đai (Định nghĩa, đặc điểm, phân loại)?
7. Chủ thể quan hệ pháp luật đất đai?
8. Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai?
9. Cơ sở pháp lý hình thành, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai?
10. Quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về chế độ sở hữu đất đai?
11. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai?
12. Phân biệt giữa hồ sơ địa chính và hồ sơ địa giới hành chính?
13. Phân biệt giữa sổ địa chính và sổ mục kê đất?
14. So sánh giữa thống kê và kiểm kê đất đai?
15. Đăng ký đất đai là gì? Quá trình đăng ký đất đai liên quan đến những chủ thể nào?
16. Đăng ký đất đai là quyền lợi hay nghĩa vụ của người sử dụng đất? Tại sao?
17. Cách thức đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?
18. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?
19. Các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

20. Khi nào người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất?

21. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân?

22. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức?

23. Trình tự, thẩm quyền xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp?

24. Các nguyên tắc và căn cứ lập quy hoạch?

25. So sánh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001) với Luật Đất đai 2003?

26. Căn cứ giao đất, cho thuê đất?

27. Hình thức giao đất, cho thuê đất?

28. Các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất?

29. Khái niệm và các trường hợp bị thu hồi đất?

30. Thẩm quyền thu hồi đất?

31. Quy định của pháp luật về giá đất?

32. Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất?

33. Đất “5%” là gì, quy định của pháp luật về “đất 5%”?

34. Ý nghĩa của hạn mức đất, các quy định của pháp luật về hạn mức đất?

35. Thời hạn sử dụng đất?

36. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

37. Trình tự, thủ tục tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất?

38. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất?

39. Trình tự, thủ tục thu hồi đất?

40. Phân biệt giữa thu hồi và trưng dụng đất?

41. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai? Các loại vi phạm pháp luật đất đai và trách nhiệm pháp lý?

42. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về đất đai khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

43. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về đất đai khi người sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

44. Phân biệt “quyền khiếu nại” của người sử dụng đất được quy định tại Điều 136 với “quyền khiếu nại” của người sử dụng đất được quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2003?

Lưu ý: Bộ câu hỏi chỉ mang tính tham khảo. Việc sử dụng bộ câu hỏi chính thức trong kỳ thi học kỳ sẽ điều chỉnh, thay đổi, bổ sung theo từng học kỳ, số tín chỉ và có thể được công bố hay không công bố theo quy định của Khoa.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ trưởng Bộ TNVMT, Quyết định số 24/2004/QĐ-BTBTN-MT (01/01/2004) của Bộ trưởng Bộ tài nguyên – môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội;
2. Chính phủ, Nghị định số 181/ 2004/ND-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
3. Chính phủ, Nghị định 188/ 2004 /ND-CP (16/11/2004) về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;;
4. Chính phủ, Nghị định số 164/2004 ND-CP (14/09/2004) về kê biên đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
5. Chính phủ, Nghị định số 126/ 2004 ND-CP về xử phạt VPHC trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
6. Chính phủ, Nghị định số 197/2004 ND-CP (03/12/2004) về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
7. Chính phủ, Nghị định số 198/2004 ND-CP (03/12/2004) về thu tiền sử dụng đất, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
8. Chính phủ, Nghị định số 17/2006 ND-CP (27/01/2006) về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và nghị định 187/2004 ND- CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
9. Chính phủ, Nghị định số 142/2005/ ND-CP (14/11/2005) về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;

10. Quốc hội, Luật Đất đai, 1987, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
11. Quốc hội, Luật Đất đai, 1993, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
12. Quốc hội, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Đất đai, 1998, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
13. Quốc hội, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Đất đai, 2001, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội
14. Quốc hội, Luật Đất đai 2003, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
15. Quốc hội, Bộ luật Dân sự, 2005, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
16. Quốc hội, Luật tổ tụng hành chính, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
17. Quốc hội, Luật Trưng mua trung dụng tài sản, nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
18. Quốc hội, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều các luật về xây dựng cơ bản, nxb chính trị quốc gia, Hà Nội;
19. Quốc hội, Luật Sửa đổi Điều 121 Luật Đất đai và Điều 126 Luật Nhà ở, nxb chính trị quốc gia, Hà Nội.

NHÀ XUẤT BẢN ĐẠI HỌC HUẾ

07 Hà Nội, Huế - Điện thoại: 054.3834486; Fax: 054.3819886

Chịu trách nhiệm xuất bản

Giám đốc: Nguyễn Xuân Khoát

Tổng biên tập: Hoàng Đức Khoa

Biên tập nội dung

TS. Đoàn Đức Lương

Biên tập kỹ - mỹ thuật

Bình Tuyên

Trình bày bìa

Minh Hoàng

Chế bản vi tính

Phuong Thảo

Tài liệu học tập

LUẬT ĐẤT ĐAI

In 1000 bản, khổ 16×24 cm, tại Công ty in ấn và quảng cáo Tân Phát: 96 Trương Gia Mô, phường Vĩnh Dạ, thành phố Huế. Số đăng ký KHXB: 888 - 2013/CXB/02-17/ĐHH. Quyết định xuất bản số: 110/QĐ/ĐHH-NXB, cấp ngày 06 tháng 7 năm 2013. In xong và nộp lưu chiểu quý III năm 2013.