

TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN ÔN TẬP VÀ KIỂM TRA  
MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

A. NỘI DUNG TRỌNG TÂM

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI

- Về ngành luật đất đai
- Về quá trình hình thành và phát triển của Luật đất đai
- Khái quát chung về chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam

CHƯƠNG II: QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

- Khái niệm, đặc điểm của quan hệ pháp luật (QHPL) đất đai
- Phân loại QHPL đất đai
- Thành phần của QHPL đất đai
- Căn cứ làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt QHPL đất đai

CHƯƠNG III: CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN, CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ THÔNG TIN, DỮ LIỆU VÀ CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

- Các nguyên tắc cơ bản của Luật đất đai
- Chế độ quản lý thông tin, dữ liệu về đất đai
- Chế độ tài chính về đất đai

CHƯƠNG IV: ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

- Khái niệm, đặc điểm điều phối đất đai
- Các hoạt động điều phối đất đai cụ thể
- Thu hồi đất

CHƯƠNG V: CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

- Thời hạn sử dụng đất
- Chế độ sử dụng đất đối với mỗi loại đất cụ thể

CHƯƠNG VI: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI

- Người sử dụng đất

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

## **CHƯƠNG VII: CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

1. Thủ tục liên quan đến việc quản lý nhà nước
2. Thủ tục liên quan đến việc thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất

## **CHƯƠNG VIII: CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC THI LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

1. Các biện pháp bảo đảm
2. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp đất đai

## **B. CÁCH THỨC ÔN TẬP**

### **CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI**

#### **1. Về ngành luật đất đai**

Những vấn đề cần nắm vững:

- Khái niệm ngành Luật đất đai

Là ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Việt Nam, tập hợp những QPPL điều chỉnh những QHXX phát sinh trong quá trình sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai.

- Đối tượng điều chỉnh ngành Luật đất đai

Là những QHXX phát sinh giữa: cơ quan quản lý đất đai với nhau; giữa cơ quan quản lý đất đai và người sử dụng đất; giữa những người sử dụng đất với nhau và giữa cơ quan quản lý đất đai, người sử dụng đất với những chủ thể khác có liên quan phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai theo qui định của pháp luật.

- Phương pháp điều chỉnh ngành Luật đất đai: Luật đất đai sử dụng kết hợp linh hoạt hai phương pháp mệnh lệnh hành chính và phương pháp tự do thỏa thuận.

#### **2. Về quá trình hình thành và phát triển của Luật đất đai**

- Sơ lược về các bản Hiến pháp: Cho đến thời điểm hiện nay năm 2014 thì Việt Nam đã có 5 bản Hiến pháp là Hiến pháp 1946, Hiến pháp 1959, Hiến pháp 1980, Hiến pháp 1992 và hiện nay là bản Hiến pháp 2013. Quá trình phát triển của Luật đất đai tại Việt Nam gắn liền với các bản Hiến pháp, đặc biệt là từ Hiến pháp 1980, đây là bước ngoặt cho sự ra đời của Luật đất đai đầu tiên năm 1987
- Sơ lược về sự phát triển của Luật đất đai: Từ Luật đất đai đầu tiên là năm 1987; đến năm 1993 chúng ta có Luật đất đai mới; Luật đất đai 1993 được sửa đổi, bổ sung hai lần và các năm 1998 và 2001; Năm 2003 chúng ta có Luật đất đai mới thay thế là Luật đất đai 2003; sau 10 năm áp dụng, năm 2013 chúng ta có Luật đất đai 2013, thay thế Luật đất đai 2003.

### **3. Khái quát chung về chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam**

- Tổng quan về chế độ sở hữu đất đai trên thế giới: Đa đa số các quốc gia trên thế giới đều vận dụng chế độ đa hình thức sở hữu về đất đai. Trong xã hội có nhiều chủ thể có quyền sở hữu về đất đai. Riêng tại Việt Nam và một số ít các quốc gia còn lại thì áp dụng chế độ sở hữu đơn nhất về đất đai, theo đó trong xã hội chỉ có 1 chủ thể duy nhất có quyền sở hữu về đất đai. Tại Việt Nam thì chủ thể duy nhất có quyền sở hữu về đất đai là Toàn dân.
- Quá trình hình thành và phát triển của chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam  
Chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam hình thành và phát triển gắn liền với sự hình thành và phát triển của lịch sử dựng nước và giữ nước của dân tộc Việt Nam, xuyên suốt trong quá trình đó là chế độ sở hữu đơn nhất về đất đai hình thành và phát triển. Tuy cũng có sự biến hóa linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn lịch sử của dân tộc nhưng tựu chung thì có thể khẳng định chế độ sở hữu đơn nhất về đất đai tại Việt Nam đã được hình thành từ lâu đời và phát triển cho đến ngày nay.
- Những yếu tố ảnh hưởng đến chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai: Yếu tố kinh tế; yếu tố chính trị; yếu tố truyền thống lịch sử và yếu tố về vị trí địa lý.
- Những đặc trưng của chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam: Cơ chế đại diện của chủ sở hữu trong chế độ sở hữu về đất đai; Đất đai không phải là đối tượng trong quan hệ dịch chuyển quyền chủ sở hữu; Có sự không đồng nhất trong chế độ pháp lý về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất và đặc trưng thứ tư là Chế độ sở hữu về đất đai gắn chặt với sự công bằng xã hội.

## **CHƯƠNG II: QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

### **1. Khái niệm, đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai**

QHPL đất đai = QHXXH phát sinh trong lĩnh vực đất đai + QPPL đất đai

### **2. Phân loại quan hệ pháp luật đất đai**

Do luật đất đai có đối tượng điều chỉnh rộng nên có nhiều loại QHPL đất đai như quan hệ giao đất, quan hệ cho thuê đất, thu hồi đất, ...

### **3. Thành phần của quan hệ pháp luật đất đai**

- Chủ thể của QHPL đất đai: Có ba nhóm chủ thể chính là Cơ quan quản lý nhà nước; Người sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan.
- Khách thể của QHPL đất đai: Là những lợi ích vật chất hoặc phi vật chất gắn liền với đất đai
- Nội dung của QHPL đất đai: Là quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia vào QHPL đất đai. Hình thành từ khách thể của quan hệ đó.

### **4. Căn cứ làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai**

- Sự biến pháp lý: Là các sự kiện diễn ra làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt QHPL đất đai nhưng không phụ thuộc vào ý chí của con người như thiên tai, sự biến đổi khí hậu, sự thay đổi dòng chảy của một dòng sông làm sạt lở bờ sông,....
- Hành vi pháp lý: Là hành vi của con người, làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt 1 QHPL đất đai như quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định thu hồi đất của các chủ thể có thẩm quyền theo qui định của Luật đất đai.

### **CHƯƠNG III: CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN, CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ THÔNG TIN, DỮ LIỆU VÀ CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

*Các nội dung của chương này được qui định tại các điều 4, Điều 6, điều 12, các điều 29 đến 34; các điều 107 đến điều 116 Luật đất đai.*

#### **1. Các nguyên tắc cơ bản của Luật đất đai**

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện thực hiện quyền chủ sở hữu.
- Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và quản lý bằng pháp luật
- Sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý; khuyến khích đầu tư bồi bổ đất
- Ưu tiên bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp

#### **2. Chế độ quản lý thông tin, dữ liệu về đất đai**

- Quản lý địa giới hành chính: Cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện, lập, phê duyệt và lưu hồ sơ địa chính, cách giải quyết tranh chấp địa giới hành chính giữa các địa phương.
- Lập bản đồ hành chính: Bản đồ hành chính được lập dựa trên cơ sở hồ sơ địa giới hành chính đã được lập, cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức lập, cấp hành chính được lập bản đồ hành chính.
- Lập và lưu trữ hồ sơ địa chính: Cơ quan chịu trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ địa chính gốc; hồ sơ địa chính copy được lưu trữ tại đâu, việc chỉnh lý biến động, thay đổi hồ sơ địa chính của mỗi một thửa đất được thực hiện như thế nào? Người dân được tiếp cận thông tin về địa chính như thế nào?
- Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai: Điều tra, đánh giá đất đai là gì, cơ quan nào thực hiện, thực hiện khi nào, nhằm mục đích gì?
- Hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai: Nắm rõ nội dung khái niệm thống kê, kiểm kê đất đai. Chủ thể thực hiện, định kỳ thực hiện và mục đích thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai. Phân biệt được sự khác nhau giữa thống kê và kiểm kê đất đai.
- Hoạt động quản lý và cung cấp thông tin về đất đai
- Học viên cần nắm được quyền cung cấp thông tin về đất đai của người dân đã được Luật đất đai 2013 khẳng định. Việc không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin không đúng cũng là hành vi bị nghiêm cấm theo Luật đất đai.

### 3. Chế độ tài chính về đất đai

- Nhận diện một số khái niệm liên quan: Những khái niệm cần nắm vững là khái niệm Tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tiền thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi người sử dụng đất gây thiệt hại trong quá trình sử dụng đất đai; các khoản phí, lệ phí có liên quan đến đất đai.
- Qui định về giá đất: Cần nắm rõ nội dung qui định về Khung giá đất, Bảng giá đất và giá đất cụ thể. Nếu có thể, Học viên cần nắm nội dung qui định về giá đất qua các Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai năm 2003 để so sánh với Luật đất đai 2013.
- Các khoản thu vào ngân sách nhà nước từ đất đai: Từ các khái niệm đã trình bày trên, Học viên cần nắm được nội dung các khoản thu vào Ngân sách nhà nước từ đất đai.

## CHƯƠNG IV: ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

*Nội dung của chương này được qui định tại các Điều 35 đến Điều 94 Luật đất đai 2013*

### 1. Khái niệm, đặc điểm điều phối đất đai

- Khái niệm hoạt động điều phối
  - Là việc định hướng, lập ra chiến lược để quản lý, khai thác và sử dụng đất một cách có hiệu quả trên qui mô quốc gia và tại mỗi địa phương. Bao gồm hoạt động lập qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất; cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hoạt động thu hồi đất.
- Đặc điểm hoạt động điều phối
  - Là hoạt động vừa mang tính thực hiện quyền đại diện cho chủ sở hữu, vừa mang tính quản lý nhà nước về đất đai. Đây là hoạt động rất phức tạp và trong suốt quá trình thực hiện hoạt động này phải tuân theo qui luật của thị trường.
- Một số thuật ngữ liên quan
  - Học viên cần nắm vững các khái niệm sau để tìm hiểu chương này được thuận lợi hơn. Các khái niệm: Qui hoạch sử dụng đất; kế hoạch sử dụng đất; giao đất; cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất.

### 2. Các hoạt động điều phối đất đai cụ thể

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
  - Học viên cần nắm: Khái niệm qui hoạch sử dụng đất; Các nguyên tắc lập qui hoạch sử dụng đất; Hệ thống lập qui hoạch sử dụng đất; Kỳ lập qui hoạch sử dụng đất; Các chủ thể chịu trách nhiệm lập qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Nội dung qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp; Qui định về trình tự, thủ tục lấy ý kiến của người dân đối với qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp; Cơ quan có thẩm quyền thẩm định qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt qui

hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Qui định về công báo qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Qui định về báo cáo kết quả thực hiện qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- **Giao đất**

Học viên cần nắm những nội dung sau: Giao đất là gì, những chủ thể nào và trường hợp nào thì được giao đất có thu tiền; chủ thể nào và trường hợp nào thì được giao đất không thu tiền; Chủ thể có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Các điều kiện để được giao đất đối với đất để thực hiện dự án đầu tư.

- **Cho thuê đất**

Học viên cần nắm những nội dung: Cho thuê đất là gì, có những hình thức thuê đất nào? Những chủ thể nào, trường hợp nào thì được thuê đất, chủ thể có quyền cho thuê đất, điều kiện để được cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư là gì?

- **Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

Học viên cần nắm: Chuyển mục đích sử dụng đất là gì? Những trường hợp nào chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan quản lý đất đai; trường hợp nào không cần phải xin phép. Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tại sao phải chia thành hai trường hợp là chuyển mục đích sử dụng đất không cần phải xin phép và trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

- **Chuyển hình thức sử dụng đất**

Học viên cần nắm các hình thức nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là giao đất, gồm giao có thu tiền, giao không thu tiền. Cho thuê đất bao gồm cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; và công nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất có thể xin phép cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển đổi từ hình thức giao đất sang thuê đất hoặc ngược lại, tùy từng trường hợp mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét quyết định cho phép hay không cho phép.

Những chủ thể có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có được ủy quyền cho chủ thể khác thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay không? Vì sao?

### **3. Thu hồi đất**

- Khái niệm: Thu hồi đất là việc nhà nước thu hồi lại quyền sử dụng đất đã trao cho người đang sử dụng đất.
- Các trường hợp thu hồi đất: Học viên cần nắm rõ có 3 trường hợp thu hồi đất là thu hồi theo qui định tại điều 61, 62; thu hồi theo qui định tại điều 64 và thu hồi theo qui định tại điều 65 Luật đất đai 2013.



- Căn cứ thu hồi đất: Học viên cần nắm được căn cứ thu hồi đất tương ứng với mỗi trường hợp thu hồi đất. Căn cứ thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất theo qui định tại điều 61,62 là điều 63 Luật đất đai. Căn cứ thu hồi đất theo qui định tại khoản 1 điều 64 là khoản 2 của điều 64 (được hướng dẫn cụ thể tại ND 43/2014/NĐ-CP). Căn cứ thu hồi đất đối với trường hợp tại điều 65 là khoản 3 điều 65 (được hướng dẫn cụ thể tại ND 43/2014/NĐ-CP).
- Thẩm quyền quyết định thu hồi đất: Những chủ thể nào có thẩm quyền thu hồi đất, những chủ thể này có được ủy quyền hay không? Nếu có thì điều kiện ủy quyền là gì? Vì sao?
- Trình tự, thủ tục thu hồi đất: Học viên cần nắm được trình tự, thủ tục thu hồi đất trong từng trường hợp. Lưu ý, những trình tự thủ tục thu hồi đất mà Luật đất đai qui định từ điều 69 đến điều 71 là trình tự thủ tục áp dụng cho trường hợp thu hồi đất theo qui định tại điều 61,62. Những trường hợp thu hồi đất còn lại sẽ phải tuân theo trình tự thủ tục hướng dẫn tại ND 43/2014/NĐ-CP.
- Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất: Học viên cần nắm rõ khái niệm bồi thường; các khoản Nhà nước được bồi thường khi thu hồi đất; Các trường hợp nhà nước thu hồi đất phải bồi thường; Các điều kiện để nhà nước bồi thường. Cách tính các khoản bồi thường.
- Hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất: Hỗ trợ tái định cư là gì, những trường hợp nào thì được hỗ trợ tái định cư. Pháp luật qui định như thế nào về bồi thường hỗ trợ tái định cư.

## **CHƯƠNG V: CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT**

*Nội dung của chương này được qui định tại các điều từ Điều 125 đến Điều 163 Luật đất đai*

### **1. Thời hạn sử dụng đất**

- Khái niệm: Là thời gian người sử dụng đất được chiếm hữu, khai thác, sử dụng theo qui định của pháp luật
- Loại đất sử dụng có thời hạn: Các loại đất có thời hạn 50 năm, 70 năm, 99 năm như đất nông nghiệp do nông dân sử dụng, đất sử dụng vào mục đích sản xuất công nghiệp hoặc đất cho các cơ sở ngoại giao nước ngoài thuê.
- Loại đất sử dụng ổn định lâu dài: đất ở, đất trồng rừng sản xuất là rừng tự nhiên,...
- Hết hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất: Học viên cần nắm được các qui định của pháp luật khi hết hạn sử dụng đất, những trường hợp phải xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, những trường hợp không phải xin gia hạn; những điều kiện để người sử dụng đất được gia hạn thời hạn sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất: là thời hạn sử dụng đất áp dụng đối với loại đất sau khi được phép chuyển mục đích

- Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: là thời hạn còn lại của diện tích đất chuyển nhượng, không phụ thuộc vào thời điểm nhận chuyển nhượng.

## 2. Chế độ sử dụng đất đối với mỗi loại đất cụ thể

- Chế độ sử dụng đất nông nghiệp

- + Phân loại đất nông nghiệp: Học viên cần nắm rõ cách phân loại đất tại Điều 10 Luật đất đai

- + Hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp: Học viên cần nắm được các hạn mức giao đất nông nghiệp qui định tại điều 129 Luật đất đai. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp qui định tại điều 130 Luật đất đai.

- + Chủ thể, hình thức sử dụng đất nông nghiệp: Học viên cần nắm lại lần lượt các chủ thể trong khái niệm “Người sử dụng đất” qui định tại điều 5 Luật đất đai, mỗi một loại chủ thể có thể tiếp cận đất nông nghiệp khác nhau, với hình thức sử dụng đất khác nhau. Có thể được giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền; có thể được cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê một lần.

- + Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp, vấn đề gia hạn thời hạn sử dụng đất

Thời hạn giao đất nông nghiệp hiện nay là 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, khi hết thời hạn sử dụng đất, tùy từng loại đất cụ thể mà người sử dụng đất phải xin phép gia hạn hoặc không cần phải xin phép gia hạn thời hạn sử dụng đất.

- + Vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất, quyền giao dịch đối với đất nông nghiệp: Về chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất cần bám theo qui định tại điều 57 Luật đất đai. Học viên cần nắm rõ các quyền giao dịch quyền sử dụng đất đối với mỗi hình thức sử dụng đất nông nghiệp theo qui định của pháp luật.

- Chế độ sử dụng đất phi nông nghiệp

- + Phân loại đất phi nông nghiệp, vấn đề hạn mức giao đất phi nông nghiệp

Học viên cần nắm được cách phân loại đất phi nông nghiệp theo qui định tại khoản 2, điều 10 Luật đất đai.

- + Chủ thể, hình thức sử dụng đất phi nông nghiệp

Tùy thuộc vào mỗi loại chủ thể khác nhau mà có các hình thức sử dụng đất khác nhau đối với đất phi nông nghiệp. Có thể được giao đất có thu tiền, cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê một lần.

- + Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp, vấn đề gia hạn thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp: Tùy từng loại đất cụ thể mà thời hạn sử dụng đất có thể là ổn định lâu dài hoặc có thời hạn xác định.



+ Vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất, quyền giao dịch đối với đất phi nông nghiệp  
Học viên cần nắm vững các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất liên quan đến đất phi nông nghiệp qui định tại điều 57 Luật đất đai. Mỗi loại đất phi nông nghiệp khác nhau, mỗi chủ thể khác nhau và hình thức sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất sẽ có các quyền giao dịch tương ứng. Sinh viên các năm được nội dung các quyền giao dịch qui định tại chương XI của Luật đất đai.

## **CHƯƠNG VI: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI**

*Nội dung của chương này được qui định tại các Điều 166 đến Điều 194 Luật đất đai*

### **1. Người sử dụng đất**

#### **- Khái niệm người sử dụng đất**

Học viên cần nắm lại khái niệm Người sử dụng đất theo qui định tại điều 5 Luật đất đai.

#### **- Người chịu trách nhiệm trước nhà nước trong việc sử dụng đất**

Người chịu trách nhiệm trước nhà nước trong việc sử dụng đất được qui định tại điều 7 Luật đất đai.

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

#### **- Quyền chung của Người sử dụng đất**

Học viên cần nắm được các quyền chung của người sử dụng đất qui định tại điều 166 Luật đất đai

#### **- Các quyền cụ thể của người sử dụng đất**

Trong nội dung quyền của từng chủ thể sử dụng đất, học viên cần lưu ý đến Quyền giao dịch quyền sử dụng đất của từng chủ thể sử dụng đất.

##### **+ Quyền của tổ chức sử dụng đất**

Học viên nắm được cụ thể những quyền giao dịch quyền sử dụng đất của tổ chức sử dụng đất qui định tại các điều 173 – 178 Luật đất đai

##### **+ Quyền của cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo**

Học viên cần nắm cụ thể các quyền giao dịch quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình đối với từng loại đất theo qui định tại các điều 179, 180 Luật đất đai. Lưu ý riêng hai chủ thể là cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư thì không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào đối với đất được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ Quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Học viên cần nắm cụ thể các quyền giao dịch quyền sử dụng đất của người Việt Nam

định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao theo qui định tại các điều 182 – 187 Luật đất đai.

- Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất
  - + Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

## **CHƯƠNG VII: CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

*Nội dung chương này được qui định tại các Điều 195 đến Điều 197 của Luật đất đai và hướng dẫn chi tiết tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Thông tư 30/2014/TT-BTNMT*

### **1. Thủ tục liên quan đến việc quản lý nhà nước**

- Thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
- Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, chuyển hình thức sử dụng đất

### **2. Thủ tục liên quan đến việc thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất**

- Thủ tục thực hiện các quyền giao dịch quyền sử dụng đất
- Thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất.
- Các thủ tục hỗ trợ cho việc thực hiện các quyền giao dịch quyền sử dụng đất

*Về các thủ tục hành chính, học viên cần biết các loại thủ tục này, tham khảo tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Thông tư 30/2014/TT-BTNMT.*

## **CHƯƠNG VIII: CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC THI LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

*Nội dung chương này được qui định tại các Điều 198 đến Điều 209 Luật đất đai*

### **1. Các biện pháp bảo đảm**

- Giám sát thi hành Luật đất đai

Giám sát thi hành Luật đất đai được thực hiện bởi hai chủ thể chủ yếu là giám sát bởi cơ quan quyền lực nhà nước, cụ thể là Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp. Đây là một trong 3 chức năng quan trọng của hệ thống cơ quan quyền lực. Và giám sát bởi toàn thể nhân dân, toàn thể nhân dân đều có quyền tham gia giám sát việc thực thi Luật đất đai. Trong quá trình giám sát, nếu phát hiện sai phạm, Quốc hội và Hội đồng nhân dân có quyền kiến nghị cơ quan chức năng xử lý theo qui định của pháp luật. Hoặc nếu người dân phát hiện sai phạm thì có thể tố cáo theo Luật tố cáo.

- Thanh tra, kiểm tra việc áp dụng Luật đất đai

Thanh tra, kiểm tra việc áp dụng Luật đất đai là hoạt động của cơ quan thanh tra chuyên ngành, thuộc hệ thống cơ quan quản lý nhà nước. Bao gồm thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường các tỉnh, Thanh tra thuộc Phòng Tài Nguyên và Môi Trường ở cấp Huyện. Trong quá trình

thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện sai phạm, tùy từng mức độ mà Cơ quan thanh tra có thể xử lý vi phạm hành chính trong thẩm quyền, nếu vượt quá thẩm quyền xử lý thì cơ quan thanh tra kiến nghị cho cơ quan có thẩm quyền xử lý hoặc chuyển cho cơ quan điều tra nếu hành vi sai phạm có dấu hiệu hình sự.

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai

Đây là biện pháp nhằm bảo đảm thực thi Luật đất đai, trong mối quan hệ giữa cơ quan quản lý đất đai nói chung với Người sử dụng đất, nếu có phát sinh những vấn đề ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Người sử dụng đất hoặc người sử dụng đất phát hiện sai phạm của các chủ thể quản lý hành chính nhà nước trong lĩnh vực đất đai thì Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính của các chủ thể quản lý hành chính nhà nước trong lĩnh vực đất đai theo qui định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo.

- Biện pháp xử lý vi phạm pháp Luật đất đai

Hiện nay chúng ta đã có Luật xử lý vi phạm hành chính nói chung và riêng đối với lĩnh vực đất đai thì Chính phủ đã ban hành Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tất cả những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, chưa đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự thì tùy từng mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính.

## **2. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp đất đai**

- Tranh chấp đất đai

Học viên cần nắm rõ khái niệm “Tranh chấp đất đai” được qui định tại khoản 24, Điều 3 của Luật đất đai. Cần phân biệt khái niệm tranh chấp đất đai với các dạng tranh chấp hợp đồng liên quan đến đất đai nói riêng và bất động sản nói chung. Bởi khi xác định sai loại tranh chấp thì sẽ áp dụng sai qui trình giải quyết tranh chấp đó.

- Các cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai

Luật đất đai 2013, tại các điều từ Điều 202 và 203 qui định về cách thức giải quyết tranh chấp đất đai. Theo đó, tùy thuộc vào việc đối tượng của tranh chấp là đất đai đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ qui định tại các khoản 1,2,3 điều 100 Luật đất đai hay chưa mà có hai cơ chế giải quyết. Theo đó, tranh chấp mà đất đai đã có giấy chứng nhận hoặc có các giấy tờ qui định tại khoản 1, 2, 3 điều 100 Luật đất đai và tranh chấp tài sản gắn liền với đất thì tranh chấp đó thuộc thẩm quyền giải quyết riêng biệt của Tòa án nhân dân. Trình tự thủ tục giải quyết sẽ áp dụng theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngược lại, nếu tranh chấp mà đất đai chưa có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ qui định tại các khoản 1,2,3 điều 100 Luật đất đai thì các bên tranh chấp có thể lựa chọn 1 trong hai cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Chủ tịch ủy ban nhân dân các cấp hoặc Tòa án nhân dân. Nếu các bên tranh chấp chọn

Tòa án nhân dân thì trình tự thủ tục giải quyết sẽ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và các bên phải làm cam kết là tranh chấp đó các bên chỉ chọn duy nhất Tòa án nhân dân để giải quyết.

Nếu các bên chọn Chủ tịch ủy ban nhân dân các cấp thì học viên cần phân biệt như sau:

Nếu tranh chấp giữa các bên là cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư với nhau thì tranh chấp đó được giải quyết lần đầu bởi chủ tịch UBND cấp huyện. Nếu các bên không đồng ý với quyết định giải quyết lần 1 này thì có thể chọn một trong hai con đường là khiếu nại lên Chủ tịch UBND cấp tỉnh đó, quyết định giải quyết tranh chấp của chủ tịch UBND cấp tỉnh là quyết định cuối cùng. Hoặc đưa ra Tòa án hành chính giải quyết theo qui định của Luật tố tụng hành chính.

Nếu một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

- Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

Tất cả các tranh chấp đất đai đều phải qua hòa giải tại UBND cấp xã theo qui định tại điều 202 Luật đất đai.

Tùy từng trường hợp đã trình bày như trên mà các bên chọn một trong hai con đường giải quyết vụ án.

Nếu chọn con đường giải quyết bằng Tòa dân sự, Tòa án nhân dân thì trình tự, thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Nếu chọn cách giải quyết bằng Tòa hành chính (giải quyết lần 2) thì trình tự thủ tục theo qui định của Luật tố tụng hành chính

Nếu chọn cách giải quyết bởi chủ tịch UBND các cấp thì trình tự, thủ tục được qui định tại ND 43/2014/ND-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

## **C.HƯỚNG DẪN LÀM BÀI KIỂM TRA**

### **1. Hình thức kiểm tra và kết cấu đề**

Hình thức thi là tự luận. Đề thi bao gồm có 3 phần:

- Phần câu hỏi nhận định đúng, sai và giải thích gồm có 5 câu thuộc trọng tâm của các chương. Mỗi câu được 1 điểm
- Phần câu hỏi lý thuyết gồm 1 câu hỏi để kiểm tra kiến thức lý thuyết thuộc nội dung đã học. Câu hỏi có thể yêu cầu thí sinh trình bày hoặc phân tích, hoặc đánh giá một vấn đề thuộc trọng tâm của môn học. Phần này có số điểm tối đa là 2 điểm.

- Phần bài tập là một tình huống có tính vận dụng pháp luật. Yêu cầu sinh viên vận dụng kiến thức lý thuyết đã học để giải quyết tình huống. Phần này có số điểm tối đa là 3 điểm.

## 2. Hướng dẫn cách làm bài

Đối với phần câu hỏi nhận định, sinh viên cần:

- Nắm chắc kiến thức, bám sát qui định của Luật đất đai vì đề thi cũng chỉ ra sát với Luật đất đai
- Đọc kỹ câu nhận định, tìm từ khóa của nhận định đó (sinh viên cần vận dụng kiến thức cơ bản đã được hướng dẫn tại môn Logic học).
- Không chép lại câu nhận định để tránh mất thời gian cho thí sinh cũng như giám khảo.
- Đưa ra ngay nhận định của mình là “Đúng” hoặc “Sai” một cách dứt khoát và giải thích, lập luận để bảo vệ nhận định đó. Có thể có hơn 1 cách lập luận để bảo vệ cho nhận định nhưng sinh viên chỉ cần sử dụng một hướng lập luận là đạt điểm tối đa. Không có câu nhận định vừa đúng và vừa sai.
- Nên tránh trường hợp không đưa ra nhận định mà giải thích lòng vòng thì sinh viên sẽ không có điểm vì đề thi yêu cầu đưa ra nhận định và giải thích.
- Sinh viên chỉ đạt điểm khi đưa ra nhận định chính xác và giải thích đúng. Nếu chỉ đưa ra nhận định mà không giải thích hoặc chỉ giải thích mà không đưa ra nhận định thì cũng không có điểm. Hoặc chỉ đưa ra nhận định và căn cứ pháp lý mà không kèm với lời giải thích thì sinh viên cũng không đạt điểm.
- Với dạng đề thi này, không nhất thiết sinh viên phải đưa ra căn cứ pháp lý bởi nếu sinh viên nhận định đúng và giải thích đúng thì chắc chắn sinh viên đã nắm được điều luật làm căn cứ pháp lý cho việc giải thích đó.
- Không nên thay đổi số thứ tự (câu 1, câu 2, câu 3) các câu hỏi của đề thi bằng số thứ tự khác (câu 3, câu 2, câu 1) hoặc thay bằng ký tự khác như a, b, c...

Đối với phần câu hỏi lý thuyết:

- Tùy thuộc vào yêu cầu của câu hỏi mà sinh viên cần làm theo yêu cầu đó. Ví dụ đối với câu hỏi: “*Trình bày các căn cứ để thu hồi đất theo qui định của Luật đất đai*” thì sinh viên cần trình bày các căn cứ áp dụng đối với từng trường hợp thu hồi đất qui định lần lượt tại các điều 63; khoản 2 điều 64 và khoản 4 điều 65 Luật đất đai và được hướng dẫn cụ thể tại Nghị định 43.

Tránh trường hợp sinh viên viết nguyên lại điều 63, điều 64 và điều 65.

Đối với phần bài tập tình huống:

- Bài tập được xây dựng với tình huống và 3 câu hỏi nhỏ. Do vậy sinh viên nên trả lời lần lượt theo thứ tự bởi sau mỗi câu sẽ có thêm tình tiết mới.

- Sinh viên cần trả lời ngắn gọn, không lặp lại đề thi. Sinh viên sẽ phải đưa ra căn cứ pháp lý nếu đề thi có yêu cầu, nếu đề thi không yêu cầu thì khuyến khích sinh viên đưa ra cơ sở pháp lý.

## **D. ĐỀ THI MẪU VÀ ĐÁP ÁN**

### **❖ ĐỀ THI MẪU**

#### **Nội dung đề thi**

#### **Phần 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (05 điểm)**

- Câu 1: Người sử dụng đất theo Luật đất đai 2013 là các cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo qui định của Bộ luật dân sự.
- Câu 2: Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho Hộ gia đình, cá nhân
- Câu 3: Tiền sử dụng đất là khoản tiền mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khi được nhà nước giao đất
- Câu 4: Mọi qui hoạch, kế hoạch trong hệ thống qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được đưa ra lấy ý kiến trực tiếp của nhân dân
- Câu 5: Người sử dụng đất hợp pháp đều được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

#### **Phần 2: Lý thuyết (02 điểm)**

Trình bày trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai giữa A và B là hai cá nhân cùng sinh sống tại huyện C. Biết rằng thửa đất đang tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có một trong các loại giấy tờ theo qui định tại khoản 1,2,3 Điều 100 Luật đất đai.

#### **Phần 3: Bài tập tình huống (03 điểm)**

C là công dân Việt Nam, năm 1995 C ra nước ngoài làm ăn sinh sống và hiện nay C chỉ mang quốc tịch của nước K.

Năm 2015 C về Việt Nam, muốn đầu tư phát triển một khu du lịch tại tỉnh BT.

Hỏi:

1. Theo qui định của Luật đất đai thì C có được phép sử dụng đất để đầu tư phát triển khu du lịch tại tỉnh BT hay không, C được xếp vào loại chủ thể sử dụng đất nào? Nếu C được sử dụng đất để thực hiện dự án thì cơ quan nào có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C?
2. C có thể sử dụng đất dưới hình thức nào để thực hiện dự án đầu tư phát triển khu du lịch?

Trong quá trình thực hiện xây dựng và phát triển khu du lịch, công ty du lịch mà C thành lập ra theo pháp luật Việt Nam có phát sinh tranh chấp về ranh giới đất với các hộ dân



liền kê. Hỏi:

3. Đây có phải là tranh chấp đất đai hay không? Cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết.

## **ĐÁP ÁN MẪU**

### **Phần 1: Nhận định đúng sai, giải thích**

1. Sai, Người sử dụng đất theo Luật đất đai không chỉ là các cá nhân đủ 18 tuổi, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự mà Người sử dụng đất là khái niệm có nội hàm rộng, bao gồm cả tổ chức; hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (điều 5 Luật đất đai) (1 điểm)
2. Sai, UBND cấp huyện cho thẩm quyền giao đất cho Hộ gia đình, cá nhân. Đối với trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định (điều 59 Luật đất đai) (1 điểm)
3. Sai, tiền sử dụng đất là khoản tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước trong ba trường hợp là khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp có thu tiền sử dụng đất và khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (điều 3 Luật đất đai) (1 điểm)
4. Sai, trong hệ thống lập qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật đất đai thì chỉ có qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện phải đưa ra lấy ý kiến trực tiếp của nhân dân bằng nhiều hình thức, có thể là qua website hoặc tổ chức các phiên họp cụ thể. Đối với qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của quốc phòng, an ninh thì chỉ lấy ý kiến bằng văn bản của UBND cấp tỉnh nơi có đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh. (1 điểm)
5. Sai, Người sử dụng đất hợp pháp chưa hẳn đương nhiên được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Nhà nước chỉ bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo qui định tại điều 61,62 Luật đất đai và người sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện theo qui định tại điều 75 Luật đất đai. (1 điểm)

### **Phần 2: Lý thuyết**

A và B là hai cá nhân, đối tượng tranh chấp là đất đai lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có các loại giấy tờ qui định tại các khoản 1,2,3 điều 100 Luật đất đai nên theo qui định của Luật đất đai thì tranh chấp được giải quyết theo trình tự, thủ tục sau đây:

Hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất tọa lạc. Một hoặc hai bên có thể làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, gửi đến UBND cấp xã nơi có đất. Trong thời gian 45 ngày thì Chủ tịch UBND xã phải tổ chức phiên họp hòa giải theo đúng trình tự, thủ tục. Nếu kết quả hòa giải thành thì tranh chấp đã được giải quyết. Nếu kết quả hòa giải là không thành thì

một trong các bên hoặc các bên có thể chọn Tòa án nhân dân hoặc Chủ tịch UBND cấp huyện nơi có đất để yêu cầu giải quyết (0,5 điểm)

Khi các bên chọn Tòa án nhân dân thì trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp được thực hiện theo Bộ luật tố tụng dân sự (0,5 điểm)

Khi các bên chọn Chủ tịch UBND cấp huyện giải quyết thì quyết định của chủ tịch UBND cấp huyện là quyết định giải quyết lần 1. Nếu các bên không đồng ý với quyết định giải quyết lần 1 thì có thể chọn 1 trong hai cách.

- Khiếu nại lên chủ tịch UBND tỉnh nơi có đất, quyết định của chủ tịch UBND tỉnh là quyết định cuối cùng, các bên phải chấp hành (0.5 điểm) hoặc
- Các bên khởi kiện quyết định giải quyết lần 1 của chủ tịch UBND cấp huyện ra Tòa án hành chính, trình tự thủ tục giải quyết vụ án hành chính được quy định tại Luật tố tụng hành chính (0.5 điểm)

### **Phần 3: Bài tập**

1. C là người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo qui định tại điều 5 Luật đất đai. Do C là người VN định cư ở nước ngoài nên thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thuộc về UBND tỉnh BT (điều 59 Luật đất đai) (1 điểm)
2. C là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, sử dụng đất để đầu tư dự án phát triển du lịch là thuộc lĩnh vực phi nông nghiệp nên sẽ được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư (điều 56 Luật đất đai) (1 điểm)
3. Đây là tranh chấp đất đai, do đất này đã được cấp giấy chứng nhận và 1 bên tranh chấp là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên tranh chấp này sẽ do Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết. Trình tự, thủ tục theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.(1 điểm)

HẾT