

# **LUẬT ĐẤT ĐAI**

## **CHƯƠNG 1 NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI**

## **1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai và nhiệm vụ của luật đất đai**

- 1.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai
- 1.2. Nhiệm vụ của Luật Đất đai

## **2. Định nghĩa Luật Đất đai, đối tượng và phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai**

- 2.1. Định nghĩa Luật Đất đai*
- 2.2. Đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai*
- 2.3. Phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai*

### 3. Nguyên tắc của Luật Đất đai

*3.1. Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu*

*3.2. Nguyên tắc Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật*

*3.3. Nguyên tắc đặc ưu đối với đất nông nghiệp*

*3.4. Nguyên tắc sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm*

### 4. Nguồn của Luật Đất đai

- Luật Đất đai 2003
- Luật sửa đổi, bổ sung Điều 121 của Luật Đất đai và Điều 126 của Luật Nhà ở (2009)
- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản (2009)
- NĐ 181/2004/NĐ-CP
- NĐ 182/2004/NĐ-CP
- NĐ 188/2004/NĐ-CP
- NĐ 197/2004/NĐ-CP
- NĐ 198/2004/NĐ-CP
- NĐ 142/2005/NĐ-CP
- NĐ 17/2006/NĐ-CP
- NĐ 84/2007/NĐ-CP
- NĐ 123/2007/NĐ-CP
- NĐ 69/2009/NĐ-CP
- NĐ 88/2009/NĐ-CP
- NĐ 120/2010/NĐ-CP
- NĐ 121/2010/NĐ-CP
- Các thông tư hướng dẫn

## *CHƯƠNG 2* **QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI**

### **1. Khái niệm**

Quan hệ pháp luật đất đai là những quan hệ xã hội phát sinh trực tiếp trong sở hữu và quản lý đất đai được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh

## **2. Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai**

### **2.1. Chủ thể quản lý Nhà nước đối với đất đai**

2.1.1. Các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chung

2.1.2. Các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chuyên môn

- *Các cơ quan quản lý chuyên ngành đối với đất đai*

- *Các cơ quan quản lý có thẩm quyền chuyên môn thuộc các ngành, lĩnh vực có liên quan*

## 2.2. Chủ thể sử dụng đất

Chủ thể sử dụng đất là những người có quyền sử dụng đất, cụ thể:

- *Tổ chức trong nước;*
- *Hộ gia đình, cá nhân;*
- *Cộng đồng dân cư;*
- *Cơ sở tôn giáo*
- *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài;*
- *Tổ chức, cá nhân nước ngoài.*

## 2.3. Các chủ thể khác tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai

Là các chủ thể tham gia vào QHPL đất đai không phải với tư cách của các loại chủ thể quản lý, chủ thể sử dụng đất.

### 3. Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai

- Đối với Nhà nước, khách thể mà nước hướng tới là toàn bộ vốn đất quốc gia được phân chia thành các nhóm đất sau:
  - Đất nông nghiệp;
  - Đất phi nông nghiệp;
  - Đất chưa sử dụng.
- Đối với người sử dụng đất, khách thể mà họ hướng tới là từng thửa đất cụ thể.

### 4. Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai

- 4.1. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước
- 4.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

CHƯƠNG 3  
QUẢN LÝ THÔNG TIN, DỮ  
LIỆU VỀ ĐẤT ĐAI VÀ  
NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA  
PHÁP LUẬT VỀ GIÁ ĐẤT

**1. Quản lý thông tin dữ liệu về  
đất đai**

- 1.1. Quản lý địa giới hành chính*
- 1.2. Hoạt động điều tra, khảo sát, đo đạc*
- 1.3. Lập và quản lý hồ sơ địa chính và đăng kí quyền sử dụng đất*
- 1.4. Thống kê, kiểm kê đất đai*



## 2. Những quy định của pháp luật về giá đất

### 2.1. Khái niệm

### 2.2. Phân loại:

- Giá thị trường;
- Giá đất do Nhà nước quy định.

### 2.3. Áp dụng giá đất

## Áp dụng giá đất do Nhà nước quy định

- Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất ;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất ;
- Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế;
- Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.
- Lưu ý: những trường hợp xác định lại giá đất trong trường hợp giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành chưa sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường

**Những trường hợp không áp dụng giá đất do Nhà nước quy định**

- Giao dịch quyền sử dụng đất
- Đấu giá quyền sử dụng đất
- Tính thuế thu nhập và lệ phí trước bạ nếu giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng cao hơn giá đất do Nhà nước quy định

**CHƯƠNG 4  
ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI**

## **1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

- 1.1. Khái niệm.
- 1.2. Lập và xét duyệt Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất.
- 1.3. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

## **2. Giao đất, cho thuê đất**

- 2.1. Khái niệm
- 2.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất
- 2.3. Hình thức và đối tượng giao đất cho thuê đất
  - Giao đất không thu tiền sử dụng đất
  - Giao đất có thu tiền sử dụng đất
  - Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm
  - Thuê đất trả tiền thuê đất một lần
  - Các trường hợp được lựa chọn hình thức sử dụng đất
- 2.4. Hạn mức giao đất
- 2.5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất
- 2.6. Thủ tục giao đất, cho thuê đất

### 3. Chuyển hình thức và mục đích sử dụng đất

- 3.1. Chuyển hình thức sử dụng đất
- 3.2. Chuyển mục đích sử dụng đất

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

- Khái niệm
- Các trường hợp được cấp
- Thẩm quyền cấp
- Thủ tục cấp giấy
- Chính lý và thu hồi giấy chứng nhận

## 5. Thời hạn sử dụng đất

- Sử dụng đất ổn định lâu dài
- Sử dụng đất có thời hạn:

Quy định chung: *Tối đa không quá 50 năm, trong trường hợp đặc biệt không quá 70 năm trừ hai trường hợp:*

- Đất dùng để xây dựng trụ sở cơ quan ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan khác có chức năng ngoại giao;
- Đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

## 6. Thu hồi đất

- Khái niệm
- Các trường hợp thu hồi đất
- Thẩm quyền thu hồi đất
- Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
- Thủ tục thu hồi đất.

## CHƯƠNG 5 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

### **1. Căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phụ thuộc vào các căn cứ sau:

- Chủ thể sử dụng đất;
- Hình thức sử dụng đất;
- Mục đích sử dụng đất;
- Thời điểm xác lập quyền sử dụng đất;
- Căn cứ xác lập QSDĐ (nguồn gốc sử dụng).

## 2. Quyền của người sử dụng đất

- 2.1. Quyền chung
- 2.2. Quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất
- 2.3. Quyền giao dịch quyền sử dụng đất:
  - Chuyển đổi quyền sử dụng đất
  - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
  - Tặng cho quyền sử dụng đất
  - Thừa kế quyền sử dụng đất
  - Góp vốn bằng quyền sử dụng đất
  - Cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất
  - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất

### 2.3. Quyền giao dịch quyền sử dụng đất

- Chủ thể có quyền giao dịch quyền sử dụng đất
- Chủ thể có quyền nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất, thuê và thuê lại quyền sử dụng đất
- Điều kiện thực hiện quyền giao dịch quyền sử dụng đất
- Thủ tục giao dịch quyền sử dụng đất

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

#### **3.1. Nghĩa vụ chung**

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...;
- 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 ;
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;
- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;
- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.



## 3.2.Nghĩa vụ tài chính

- 3.2.1. Nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất
- 3.2.2. Nghĩa vụ nộp tiền thuê đất
- 3.2.3. Nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất
- 3.2.4. Nghĩa vụ nộp thuế thu nhập khi chuyển quyền sử dụng đất
- 3.2.5. Nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ
- 3.2.6. Nghĩa vụ nộp lệ phí địa chính

## **CHƯƠNG 6 GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO; XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI**

## 1. Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai

- Giải quyết khiếu nại
- Giải quyết tố cáo

## 2. Xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai

- Trách nhiệm kỉ luật
- Trách nhiệm hành chính
- Trách nhiệm hình sự
- Trách nhiệm bồi thường thiệt hại

### 3. Giải quyết tranh chấp đất đai

- Khái niệm
- Thẩm quyền giải quyết
- Thủ tục giải quyết
- Đường lối giải quyết tranh chấp đất đai