

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN
TRƯỜNG CAO ĐẲNG KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐIỆN BIÊN

GIÁO TRÌNH
MÔN HỌC: LUẬT ĐẤT ĐAI
NGÀNH: DỊCH VỤ PHÁP LÝ
TRÌNH ĐỘ: CAO ĐẲNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định 1372/QĐ-CDKTKTĐB ngày 31 tháng 12 năm 2019
của Hiệu trưởng Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật Điện Biên)*

Điện Biên, năm 2019

TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN

Tài liệu này thuộc loại sách giáo trình trên các nguồn thông tin có thể được phép dùng nguyên bản hoặc trích dùng cho các mục đích về đào tạo và tham khảo.

Mọi mục đích khác mang tính lệch lạc hoặc sử dụng với mục đích kinh doanh thiếu lành mạnh sẽ bị nghiêm cấm.

LỜI GIỚI THIỆU

Đất đai được coi là một nguồn tài nguyên quý hiếm, là tư liệu sản xuất chính không thể thay thế của các ngành sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, là thành phần quan trọng của môi trường sống, nhưng trong một thời gian dài, việc quản lý đất đai có phần buông lỏng, có nơi đất đai không được sử dụng đúng mục đích, không khai thác được tiềm năng của đất và người sử dụng đất còn thiếu trách nhiệm trong việc cải tạo, bồi bổ đất. Nhằm bảo đảm để đất đai - một loại tài sản đặc biệt, thực sự có giá trị, có lợi đối với nền kinh tế quốc dân, nhằm bảo đảm trật tự, kỉ cương trong quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời, nhằm cụ thể hoá các quy định của Hiến pháp về đất đai.

Trong lịch sử xây dựng hệ thống pháp luật về đất đai ở nước ta, Nhà nước đã ban hành Luật đất đai ban hành năm 1988; Luật đất đai ban hành năm 1993); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ban hành năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ban hành năm 2001 và Luật đất đai ban hành năm 2003).

Ngành uật đất đai trong hệ thống pháp luật Việt Nam, là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai vì lợi ích của Nhà nước và của người sử dụng đất.

Giáo trình được biên soạn dùng làm tài liệu giảng dạy chính thức ngành Dịch vụ pháp lý trình độ Cao đẳng, cuốn sách này chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót. Ban biên soạn mong nhận được sự góp ý, phê bình của giảng viên, sinh viên và bạn đọc để cuốn sách được hoàn thiện hơn trong lần tái bản sau. Trân trọng cảm ơn!

Điện Biên, ngày tháng năm

Chủ biên

ThS. Đãi Thanh Phúc

GIÁO TRÌNH MÔN HỌC

LUẬT ĐẤT ĐAI

Mã môn học: C.LĐĐA.2.220_Luật Đất đai

I. Vị trí, tính chất của môn học

- Vị trí: Luật đất đai là môn học chuyên môn trong chương trình đào tạo ngành Dịch vụ pháp lý. Là môn học được bố trí sau khi học xong các môn cơ sở.

- Tính chất:

+ Môn học Luật đất đai cung cấp những kiến thức về chuyên môn, là công cụ quan trọng để quản lý đất đai một cách có hiệu quả.

+ Thông qua kiến thức chuyên môn về Luật đất đai, người học biết đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, các quy định của pháp luật về từng loại đất, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất, thu hồi đất... từ đó áp dụng được vào thực tế cuộc sống và công việc sau khi ra trường.

II. Mục tiêu môn học

- Về kiến thức:

+ Kiến thức chung về luật đất đai,

+ Các quy định của pháp luật về từng loại đất

+ Quyền và nghĩa vụ của chủ thể trong quan hệ đất đai

- Về kỹ năng: Vận dụng được các kiến thức về luật đất đai vào thực tế cuộc sống và công việc sau khi ra trường.

- Về năng lực tự chủ và trách nhiệm:

+ Làm việc độc lập hoặc làm việc theo nhóm, giải quyết công việc, vấn đề phức tạp trong điều kiện làm việc thay đổi.

+ Hướng dẫn, giám sát những người khác thực hiện nhiệm vụ xác định; chịu trách nhiệm cá nhân và trách nhiệm đối với nhóm.

+ Đánh giá chất lượng công việc sau khi hoàn thành và kết quả thực hiện của các thành viên trong nhóm.

CHƯƠNG I

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

I. KHÁI NIỆM

1. Định nghĩa

Luật Đất đai là 1 ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, gồm tổng hợp các quy phạm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sở hữu, quản lý, và sử dụng đất đai.

2. Các văn bản luật đất đai

Hiến pháp 1946: không quy định vấn đề sở hữu đất đai. Lý do: muốn tranh thủ sự ủng hộ của những người có nhiều tài sản trong XH, mà phần đông là địa chủ. Năm 1953: trao quyền sở hữu đất cho người nông dân. Ngay sau đó, vì tiến lên XHCN nên NHÀ NƯỚC đã yêu cầu người nông dân góp đất đai của mình vào các hợp tác xã n

Hiến pháp 1959: xác lập chế độ sở hữu đất đai tồn tại dưới 3 hình thức là sở hữu NHÀ NƯỚC, sở hữu tập thể, và sở hữu cá nhân. Tuy nhiên thực tế thì sở hữu NHÀ NƯỚC và sở hữu tập thể đã chiếm trên 90% quỹ đất.

Hiến pháp 1980: chấm dứt 3 hình thức sở hữu đất đai, coi đất đai thuộc sở hữu toàn dân do NHÀ NƯỚC thống nhất quản lý, nền kinh tế được quản lý theo kế hoạch, và đất đai cũng được quản lý theo kế hoạch ==> gây ra sự trì trệ của cả nền kinh tế ==> đã gây ra cuộc khủng hoảng lương thực, khủng hoảng kinh tế trên toàn quốc.

Hiến pháp 1992: quy định NHÀ NƯỚC quản lý đất đai theo quy hoạch và PL (không còn kế hoạch). Tuy nhiên việc quá coi trọng quy hoạch mà coi nhẹ PL (tức là đặt quy hoạch lên trên PL) đã dẫn đến nhiều hậu quả to lớn: việc quy hoạch chỉ do 1 nhóm người thực hiện ==> lợi ích nhóm quá lớn

Hiến pháp 2013: quy định NHÀ NƯỚC thống nhất quản lý đất đai theo PL, đặt quy hoạch dưới sự điều chỉnh của pháp luật

Luật đất đai 2003

Luật đất đai 2008 (Sửa đổi bổ sung Luật đất đai 2003)

Luật đất đai 2013

II. Đối tượng điều chỉnh - Phương pháp điều chỉnh

1. Đối tượng điều chỉnh

Là những quan hệ phát sinh trực tiếp từ quá trình chiếm hữu, sử dụng, định đoạt số phận pháp lý của đất đai

Ý nghĩa của việc xác định quan hệ trực tiếp và không trực tiếp: xác định các đối tượng trực tiếp để xây dựng và áp dụng được các quy phạm pháp luật một cách phù hợp

2. Phương pháp điều chỉnh

Là cách thức Nhà nước quy định các chủ thể trong quan hệ PL đất đai sẽ hành xử như thế nào, có 2 phương pháp:

+ Phương pháp hành chính – mệnh lệnh: được sử dụng để điều chỉnh mối quan hệ giữa NHÀ NƯỚC với người sử dụng đất, về bản chất phương pháp này đảm bảo cho việc thực thi yếu tố quyền lực phục tùng của NHÀ NƯỚC, thể hiện qua việc NHÀ NƯỚC ban hành cách luật, quy định về đất đai và áp đặt lên người sử dụng đất

+ Phương pháp bình đẳng thỏa thuận: được sử dụng khi điều chỉnh mối quan hệ giữa những người sử dụng đất với nhau ==> tạo ra sự bình đẳng về địa vị pháp lý, thể hiện trong sự giao dịch quyền sử dụng đất.

III. Những nguyên tắc cơ bản của luật Đất đai

1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu (bắt đầu quy định từ Luật đất đai 2003)

Trong xã hội Việt Nam chỉ tồn tại 1 hình thức sở hữu duy nhất là sở hữu toàn dân về đất đai và Nhà nước giữ vai trò là người đại diện cho chủ sở hữu.

Với vai trò là người đại diện, Nhà nước phải thực hiện có hiệu quả quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai, đảm bảo công bằng và linh hoạt trong việc điều tiết các quan hệ đất đai và điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất.

Nhà nước cần bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai cả về nội dung và hình thức, đặc biệt là bảo vệ có hiệu quả quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

2. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật (từ Hiến pháp 2013 và Luật đất đai 2013)

Nhà nước quản lý đất đai theo pháp luật. Bởi vì việc tuân thủ pháp luật chính là yêu cầu sơ đẳng và tối thượng nhất của nguyên tắc pháp chế và là điều kiện quan trọng để giữ vững trật tự ổn định xã hội 1 cách minh bạch và hiệu quả

3. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất

Động lực phát triển XH là lợi ích trực tiếp của người lao động. Vì vậy, trong mối quan hệ giữa NHÀ NƯỚC với người sử dụng đất, NHÀ NƯỚC không thể trực tiếp sử dụng toàn bộ đất đai, mà phải trao những quyền năng này cho người sử dụng đất. Do đó, để đảm bảo đất đai được sử dụng thực sự có hiệu quả, thì những lợi ích chính đáng của người sử dụng đất cần phải được tôn trọng.

Việc tôn trọng lợi ích của người sử dụng đất được thể bằng cách NHÀ NƯỚC quy định:

- + Những quyền và lợi ích mà người sử dụng đất được hưởng,
- + Những nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải thực hiện

4. Nguyên tắc đặc biệt ưu tiên bảo vệ đất nông nghiệp

Bảo vệ đất nông nghiệp là điều kiện quan trọng để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo đảm việc làm cho người nông dân và là vấn đề mang tính toàn cầu.

Bảo vệ đất nông nghiệp có 2 vấn đề:

- + Bảo vệ diện tích đất nông nghiệp
- + Bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất nông nghiệp

Do đó, phải hạn chế đến mức thấp nhất việc chuyển đất nông nghiệp sang mục đích khác, và phải ưu đãi quyền lợi cho người sử dụng đất nông nghiệp (như ưu đãi về thực hiện nghĩa vụ tài chính, mở rộng quyền cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp)

5. Sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm

Cần bảo vệ, bồi bổ, cải tạo đất đai không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

IV. Quan hệ pháp luật đất đai

1. Định nghĩa

Là các quan hệ XH phát sinh trong lĩnh vực đất đai và được các quy phạm PL đất đai điều chỉnh

Quan hệ đất đai gồm 2 nhóm chính:

- + Quan hệ giữa NHÀ NƯỚC với người sử dụng đất
- + Quan hệ giữa những người sử dụng đất với nhau

2. Các yếu tố cấu thành quan hệ PL đất đai

a. Chủ thể của quan hệ PL đất đai

QLà các bên tham gia vào quan hệ PL đất đai trên cơ sở các quyền và nghĩa vụ mà PL quy định, gồm 3 nhóm:

- + NHÀ NƯỚC
- + tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước
- + tổ chức, cá nhân nước ngoài, người VN định cư ở nước ngoài

b. Khách thể quan hệ PL đất đai

Là các trường hợp mà NHÀ NƯỚC cho phép người sử dụng đất được thay đổi hình thức sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, hoặc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp...)

c. Nội dung quan hệ PL đất đai

Là các quy định của PL về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể:

- + Quyền và nghĩa vụ của NHÀ NƯỚC
- + Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 166, 170)

V. Nguồn của luật đất đai

1. Văn bản luật

- Hiến pháp 2013
- Luật đất đai 2013
- Luật kinh doanh bất động sản
- Luật nhà ở
- Luật dân sự
- Luật hình sự

2. Văn bản dưới Luật

- Nghị định 43 ngày 15/05/2014 hướng dẫn thi hành luật Đất đai
- Nghị định 44 ngày 15/05/2014 quy định về giá đất
- Nghị định 45 ngày 15/05/2014 quy định về tiền thuê đất
- Nghị định 46 ngày 15/05/2014 quy định về quyền sử dụng đất
- Nghị định 47 ngày 15/05/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi NHÀ NƯỚC thu hồi đất
- Nghị định 102/2014 quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai

Chương II

CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

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

Các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại Việt Nam có vai trò vô cùng quan trọng trong việc quản lý Nhà nước về đất đai từ cấp trung ương đến cấp địa phương. Đảng và Nhà nước từ trước đến nay đều rất quan tâm trong vấn đề quản lý Nhà nước về đất đai.

1. Hệ thống các cơ quan quyền lực Nhà nước

- + Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai
- + HĐND các cấp thực hiện thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương
- + HĐND cấp tỉnh thông qua bảng giá đất và thông qua việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế XH vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và thực hiện giám sát thi hành việc thực hiện các quy định về đất đai tại địa phương

2. Hệ thống các cơ quan hành chính Nhà nước

Với chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, Chính phủ và UBND các cấp có vai trò quan trọng trong việc thực hiện các nội dung của chế độ quản lý Nhà nước về đất đai. Luật đất đai năm 2013 dành một chương để quy định cụ thể về quyền và trách nhiệm của Nhà nước, từng nội dung, vai trò tổ chức, chỉ đạo và quyết định của hệ thống cơ quan hành chính Nhà nước. Theo đó, hệ thống này bao gồm các loại cơ quan sau: cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai và các tổ chức dịch vụ công trong quản lý đất đai.

3. Hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai.

3.1. Cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai:

Bộ tài nguyên và môi trường: Là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thủy văn, đo đạc bản đồ trong phạm vi cả nước và quản lý các dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất.

Sở tài nguyên và môi trường: Là cơ quan thuộc UBND tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương có chức năng quản lý tài nguyên đất và đo đạc bản đồ, 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 chuyên môn trực thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có chức năng quản lý Nhà nước về đất đai và lĩnh vực môi trường.

Cán bộ địa chính cấp xã : Cán bộ địa chính cấp xã là người giúp UBND xã, phường, thị trấn trong công tác quản lý đất đai. Tuy nhiên, vấn đề nổi cộm hiện nay là ở các địa phương, cán bộ địa chính cấp xã còn thiếu về số lượng và yếu về chuyên môn. Họ thường được chuyển chuyên từ các công tác khác sang làm quản lý đất đai, vì vậy trình độ chuyên môn chưa đáp ứng được yêu cầu.

II. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

1. Quyền của Nhà nước đối với đất đai

Quyền sở hữu toàn dân về đất đai được thực hiện thông qua cơ chế đại diện của NHÀ NƯỚC với nhiều tầng nhiều cấp, phương thức đa dạng, theo đó NHÀ NƯỚC trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất trên cơ sở có giá và quy định những quyền năng cần thiết. Người sử dụng đất dùng những quyền năng này để trao đổi và chuyển dịch trên thị trường. Đó chính là con đường vận động của các quan hệ đất đai trong chế độ sở hữu toàn dân.

- Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai
- Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất
- Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất
- Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất
- Nhà nước quyết định giá đất
- Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai
- Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
- Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

2. TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

2.1. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
- Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
- Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Thống kê, kiểm kê đất đai.