

# LUẬT ĐẤT ĐAI

Giảng viên: ThS. Đỗ Xuân Trọng

# **BÀI 1**

# **NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG**

# **VỀ NGÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

Giảng viên: ThS. Đỗ Xuân Trọng

## TÌNH HUỐNG KHỞI ĐỘNG BÀI

Nếu các bạn là luật sư trong tình huống trên, các bạn sẽ tư vấn cho ông An như thế nào về tư cách chủ thể khi đầu tư vào Việt Nam, và tư vấn cho ông An xem ông cần phải tìm hiểu các văn bản pháp luật nào?

## MỤC TIÊU BÀI HỌC

- Nắm được khái niệm Luật Đất đai;
- Phân biệt được đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai so với đối tượng điều chỉnh của Luật Dân sự, Luật Hành chính;
- Phân tích được các nguyên tắc cơ bản của ngành Luật Đất đai;
- Chỉ ra và phân tích được các yếu tố cơ bản cấu thành quan hệ pháp luật đất đai;
- Phân biệt được các chủ thể quản lý và chủ thể sử dụng đất đai.



# CÁC KIẾN THỨC CẦN CÓ

Để hiểu rõ bài này, yêu cầu học viên cần có các kiến thức cơ bản liên quan đến các môn học sau:

- Luật Dân sự;
- Luật Hành chính;
- Luật Quốc tịch.



# HƯỚNG DẪN HỌC

- Chuẩn bị tài liệu đầy đủ cho môn học bao gồm: Giáo trình, văn bản pháp luật liên quan môn học;
- Đọc tài liệu và tóm tắt những nội dung chính của bài;
- Liên hệ và lấy ví dụ thực tế khi học đến từng vấn đề;
- Ôn lại kiến thức cơ bản của môn học Luật Dân sự;
- Làm bài tập và luyện thi trắc nghiệm theo yêu cầu từng bài.



Hình 1.1: Minh họa

# CẤU TRÚC NỘI DUNG

1.1 Khái niệm Luật Đất đai

1.2 Đối tượng điều chỉnh Luật Đất đai

1.3 Phương pháp điều chỉnh Luật Đất đai

1.4 Nguồn của Luật Đất đai

1.5 Nguyên tắc cơ bản Luật Đất đai

1.6 Quan hệ pháp luật đất đai

## 1.1. KHÁI NIỆM LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1.1. Định nghĩa  
Luật Đất đai

1.1.2. Lịch sử hình  
thành Luật đất đai



## 1.1.1. ĐỊNH NGHĨA LUẬT ĐẤT ĐAI



Luật Đất đai là một ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật đất đai, do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình con người trực tiếp chiếm hữu quản lý và sử dụng đất đai, nhằm sử dụng đất đúng mục đích đúng quy hoạch tiết kiệm và đạt hiệu quả kinh tế cao vì lợi ích của nhà nước, của xã hội và lợi ích của người sử dụng đất.

## 1.1.2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

- Luật Đất đai năm 1987 ban hành ngày 29/12/1987 có hiệu lực từ ngày 08/1/1988.
- Luật Đất đai năm 1993 ban hành ngày 14/7/1993 có hiệu lực ngày 15/10/1993.
- Luật sửa đổi bổ sung 1998 có hiệu lực 01/01/1999.
- Luật sửa đổi bổ sung 2001 có hiệu lực 01/10/2001.
- Luật đất đai năm 2003 ban hành ngày 26/11/2003 có hiệu lực ngày 1/7/2004.
- Luật Đất đai năm 2013 ban hành ngày 29/11/2013 có hiệu lực ngày 1/7/2014.

## 1.2. ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai là các quan hệ xã hội (quan hệ người – người) phát sinh trong quá trình con người trực tiếp chiếm hữu quản lý và sử dụng đất đai được các quy phạm pháp luật điều chỉnh. Bao gồm 2 nhóm quan hệ:

- Nhóm quan hệ giữa cơ quan Nhà nước và người sử dụng đất.
- Nhóm quan hệ giữa những người sử dụng đất với nhau.

### 1.3. PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Là cách thức mà Nhà nước dùng pháp luật tác động vào các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai, bao gồm hai phương pháp:

- Phương pháp hành chính – mệnh lệnh.
- Phương pháp bình đẳng thỏa thuận.

## 1.4. NGUỒN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

1.4.1. Khái niệm  
nguồn

1.4.2. Phân loại  
nguồn

## 1.4.1. KHÁI NIỆM NGUỒN

Nguồn của Luật Đất đai là hình thức pháp lý thể hiện ý chí của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai nó bao gồm các văn bản quy phạm pháp luật đất đai do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành theo đúng trình tự thủ tục ban hành văn bản để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong lĩnh vực đất đai.

## 1.4.2. PHÂN LOẠI NGUỒN

- *Văn bản luật:*
  - Hiến pháp 2013;
  - Luật đất đai 2013;
  - Bộ luật dân sự 2005;
  - Luật kinh doanh bất động sản 2006...
- *Văn bản dưới luật:*
  - Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội;
  - Các văn bản của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ.

## 1.4.2. PHÂN LOẠI NGUỒN (tiếp theo)

Một số văn bản pháp luật cần thiết

- Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ 1/7/2014.
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2014 quy định về giá đất.
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2014 quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.



## 1.5. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

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

1.5.2. Nguyên tắc Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật

1.5.3. Nguyên tắc ưu tiên và bảo vệ phát triển quỹ đất nông nghiệp

1.5.4. Nguyên tắc sử dụng đất hợp lý tiết kiệm

1.5.5. Nguyên tắc thường xuyên cải tạo và bồi bổ đất đai

## 1.5.1. NGUYÊN TẮC ĐẤT ĐAI THUỘC SỞ HỮU TOÀN DÂN DO NHÀ NƯỚC ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU

- Cơ sở pháp lý:
  - Điều 53 Hiến pháp năm 2013;
  - Điều 4 Luật Đất đai 2013.
- Nội dung của nguyên tắc:
  - Đất đai trên phạm vi toàn quốc thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý;
  - Là chủ sở hữu đại diện, Nhà nước có đầy đủ 3 quyền năng cơ bản của chủ sở hữu tài sản: Quyền chiếm hữu; quyền sử dụng; quyền định đoạt.
- Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai được thể hiện qua các hoạt động sau:
  - Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
  - Quyết định mục đích sử dụng đất.
  - Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.
  - Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.
  - Quyết định giá đất.
  - Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.
  - Quyết định chính sách tài chính về đất đai.
  - Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

## 1.5.2. NGUYÊN TẮC NHÀ NƯỚC THỐNG NHẤT QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

- **Cơ sở pháp lý:**
  - Khoản 1 Điều 54 Hiến pháp năm 2013.
  - Điều 4 Luật Đất đai 2013.
- **Nội dung của nguyên tắc:**
  - Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.
  - Với vai trò đại diện chủ sở hữu, thực hiện thống nhất quản lý đất đai Nhà nước thực hiện ban hành quy phạm pháp luật và trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, thu hồi đất...

### 1.5.3. NGUYÊN TẮC ƯU TIÊN BẢO VỆ VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

#### Nội dung của nguyên tắc:

- Hạn chế việc chuyển đất nông nghiệp sang các mục đích khác.
- Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối có đất để sản xuất.
- Đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất thì không phải trả tiền sử dụng đất, nếu sử dụng vào mục đích khác phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và trả tiền sử dụng đất.
- Nhà nước có quy định cụ thể về đất trồng lúa nước, điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa nước và nghiêm cấm mọi hành vi chuyển mục đích từ loại đất này sang sử dụng vào mục đích khác.
- Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân khai hoang, phục hóa lấn biển phủ xanh đất trống, đồi núi trọc sử dụng vào mục đích nông nghiệp.
- Nghiêm cấm mở rộng tùy tiện các khu dân cư từ đất nông nghiệp, hạn chế lập vườn từ đất trồng lúa.

## 1.5.4. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG ĐẤT HỢP LÝ, TIẾT KIỆM

- **Cơ sở pháp lý:**
  - Điều 63 Hiến pháp năm 2013;
  - Điều 6 Luật Đất đai 2013.
- **Nội dung của nguyên tắc:**
  - Sử dụng đất hợp lý là việc sử dụng đất dựa trên cơ sở tính toán khoa học nhằm đảm bảo mục đích sử dụng đất phù hợp với khả năng sinh lợi từ đất; đảm bảo hoạt động lập, triển khai quy hoạch kế hoạch sử dụng đất với hiệu quả cao.
  - Sử dụng đất tiết kiệm là việc khai thác một cách triệt để, tối đa lợi ích kinh tế do đất mang lại, tránh hiện tượng bỏ hoang đất đai, lãng phí đất đai.

## 1.5.5. NGUYÊN TẮC THƯỜNG XUYÊN BỒI BỔ VÀ CẢI TẠO ĐẤT

### Nội dung của nguyên tắc:

- Đất đai là tặng vật của thiên nhiên, là nơi diễn ra mọi hoạt động sống, sản xuất, kinh tế chính trị...Việc khai thác và sử dụng đất có mang lại hiệu quả kinh tế hay không phụ thuộc chủ yếu vào con người.
- Đất đai cũng như mọi thực thể trong xã hội đều có chu kì sinh học riêng, việc khai thác và sử dụng đất một cách khoa học hợp lý sẽ mang tới giá trị phát triển bền vững.

## 1.6. QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1.6.1. Khái niệm  
quan hệ pháp luật  
đất đai

1.6.2. Các yếu tố  
cấu thành quan hệ  
pháp luật đất đai

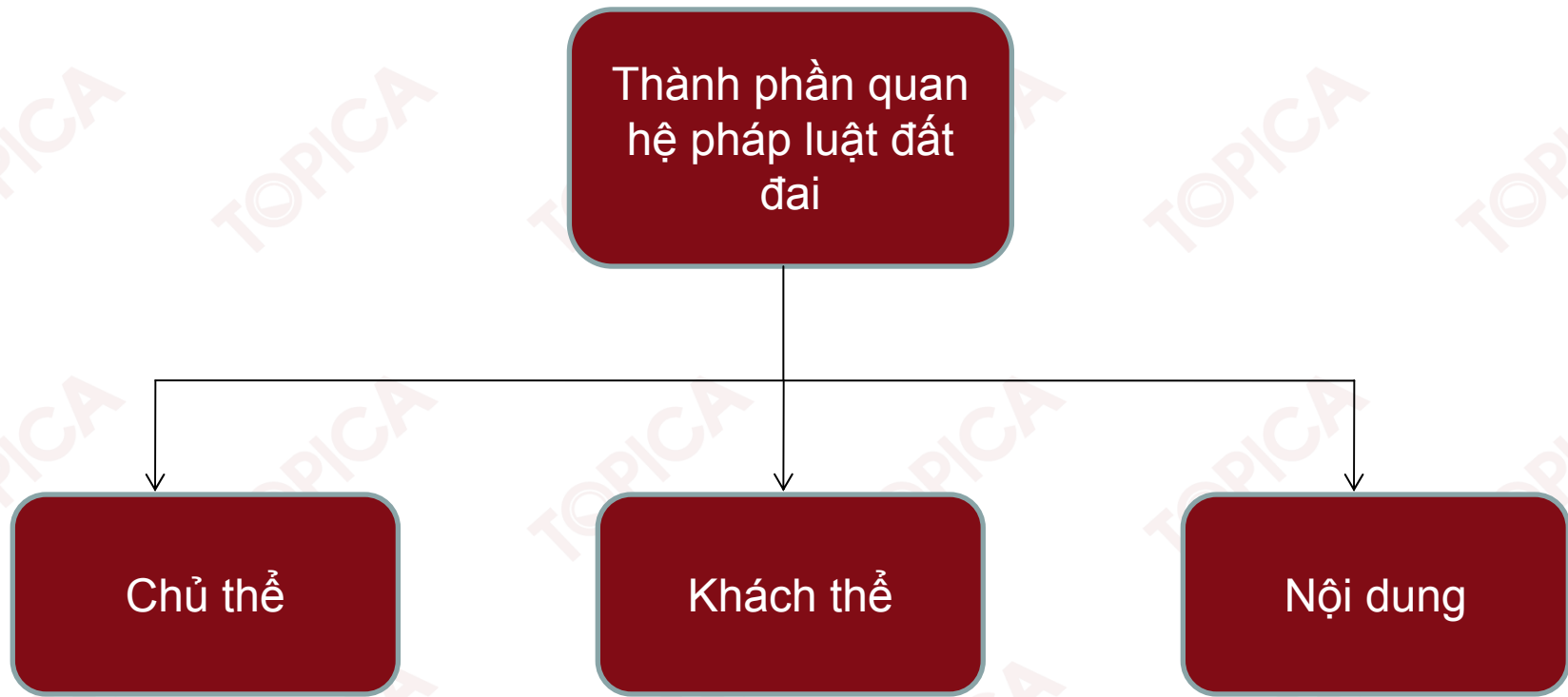
## 1.6.1. KHÁI NIỆM QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

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.

- Nhóm quan hệ trong quản lý đất đai: Đây là nhóm quan hệ trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai theo đó bao gồm các quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất; quan hệ giữa các cơ quan Nhà nước với nhau.
- Nhóm quan hệ trong sử dụng đất đai: Đây là nhóm quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau.



## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI



## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

### a. Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai.

Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai là các bên tham gia trong quan hệ pháp luật đất đai, bao gồm chủ thể quản lý và chủ thể sử dụng.



### Chủ thể quản lý

Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai thông qua hệ thống các cơ quan:

- Cơ quan quyền lực: Quốc hội và Hội đồng nhân dân;
- Cơ quan thẩm quyền chung: Chính phủ và UBND các cấp;
- Cơ quan thẩm quyền chuyên môn: Bộ, sở, phòng tài nguyên môi trường và các công chức địa chính;
- Tổ chức dịch vụ công và các tổ chức hỗ trợ khác.

## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

### Cơ quan quyền lực

- Quốc hội: Ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.
- Hội đồng nhân dân: Thực hiện chức năng giám sát việc chấp hành pháp luật đất đai; chức năng thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do UBND cùng cấp lập trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.



## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

### Cơ quan thẩm quyền chung

- Chính phủ: Là cơ quan hành chính cao nhất trực tiếp ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đất quốc phòng, an ninh.
- Ủy ban nhân dân: Trực tiếp tham gia hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại địa phương.



## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

Cơ quan thẩm quyền chuyên môn: Thành lập ngành tài nguyên môi trường năm 1945 với tên gọi đầu tiên là Nha Trú�c bạ - Công sản - Điền thổ

- 1953: Sở địa chính;
- 1960: Vụ quản lý ruộng đất ;
- 1979: Tổng cục quản lý ruộng đất;
- 1994: Tổng cục địa chính Việt Nam;
- 2002: Bộ Tài nguyên môi trường;
- 2008 tách 1 bộ phận của bộ Tài nguyên môi trường thành lập Tổng cục quản lý Đất đai.

Bộ tài  
nguyên và  
Môi trường

Sở tài  
nguyên và  
Môi trường

Phòng tài  
nguyên và  
Môi trường

Công chức  
địa chính

## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

### Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan của Chính phủ, thực hiện các chức năng quản lý nhà nước trong các lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản, địa chất; môi trường; khí tượng, thủy văn; đo đạc, bản đồ; quản lý tổng hợp và thống nhất về biển và hải đảo; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

- Sở tài nguyên và môi trường:
  - Là cơ quan chuyên môn quản lý chuyên ngành về đất đai thuộc UBND cấp tỉnh, đồng thời chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
  - Có chức năng quản lý tài nguyên đất, khoáng sản, môi trường...
- Phòng tài nguyên và môi trường:
  - Là cơ quan thuộc UBND cấp huyện, đồng thời chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường.
  - Có chức năng quản lý tài nguyên đất, các tài nguyên khác và môi trường; đo đạc bản đồ.
- Công chức địa chính: Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm giúp UBND cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

# 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)





## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

- Văn phòng đăng ký đất đai
  - Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập, có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.
  - Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu;
  - Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.
- Tổ chức phát triển Quỹ đất
  - Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật;
  - Có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.
  - Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác.

## 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

Chủ thể sử dụng: Là các chủ thể trực tiếp tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi

- Tổ chức trong nước;
- Cá nhân, hộ gia đình;
- Cộng đồng dân cư;
- Cơ sở tôn giáo;
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- Người Việt nam định cư ở nước ngoài;
- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

# 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

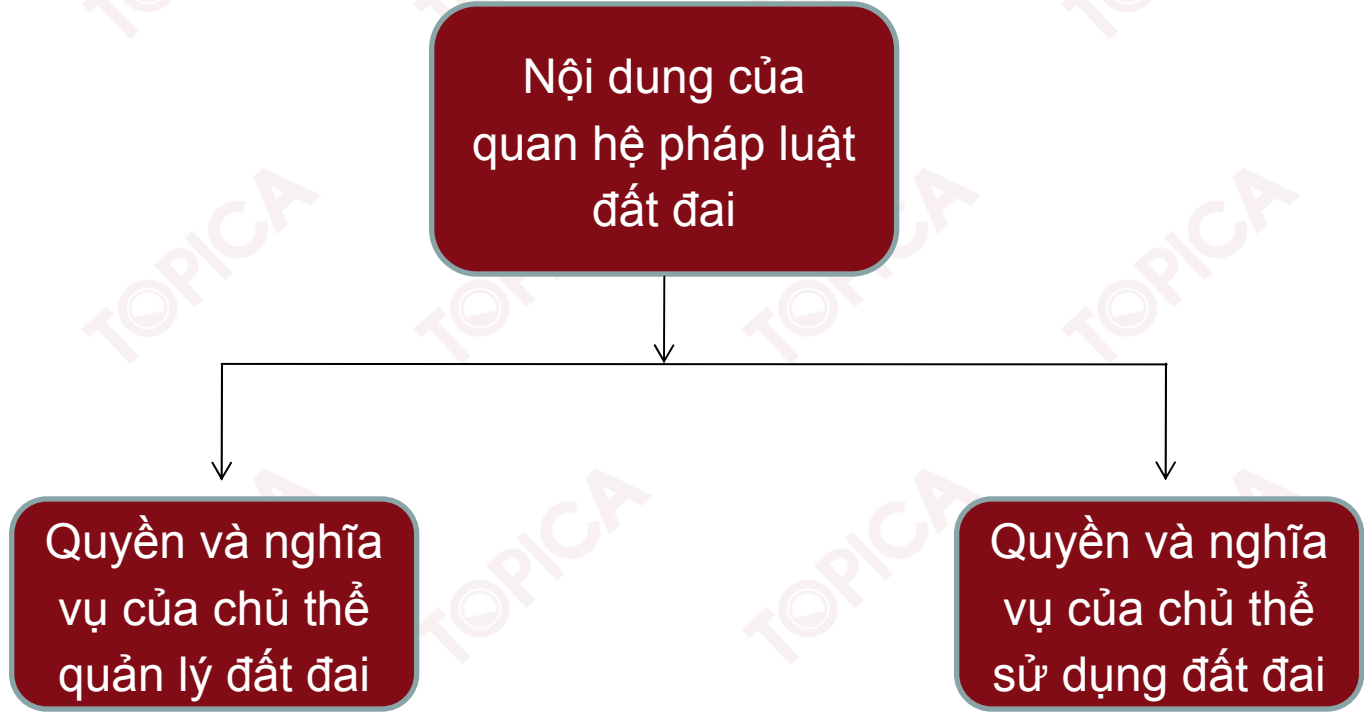
## b. Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai



# 1.6.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH QUAN HỆ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (tiếp theo)

c. Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai

Nội dung của quan hệ pháp luật đất đai: Là toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai.



## TÓM LƯỢC CUỐI BÀI

Trong bài này chúng ta đã đề cập đến:

- Khái niệm và quá trình phát triển của Luật Đất đai.
- Đối tượng, phương pháp điều chỉnh và nguồn của Luật Đất đai.
- Các nguyên tắc cơ bản của Luật Đất đai.
- Quan hệ pháp luật đất đai.