

1. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

Giải thích từ ngữ	Điều 3
Sở hữu đất đai	Đ 4
Người sử dụng đất	Đ 5
Phân loại đất theo mục đích sử dụng đất	Đ 10
Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai	Đ 13
Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất	Đ 14
Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất	Đ 15
Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất	Đ 16
Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất	Đ 17
Hệ thống cơ quan quản lý đất đai	Đ 23, 24 & 25
Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	Đ 34
Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 35
Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 36
Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 37
Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 42
Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 43
Tham quyền quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 44
Tham quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 45
Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 46
Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đ 47

2. Chế độ sử dụng các loại đất

Đất sử dụng ổn định lâu dài	Đ 125
Đất sử dụng có thời hạn	Đ 126
Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất	Đ 127
Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất	Đ 128
Hạn mức giao đất nông nghiệp	Đ 129
Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân	Đ 130
Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng	Đ 131
Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích	Đ 132
Đất trồng lúa	Đ 134
Đất rừng sản xuất	Đ 135
Đất rừng phòng hộ	Đ 136
Đất rừng đặc dụng	Đ 137
Đất sử dụng cho kinh tế trang trại	Đ 142
Đất ở tại nông thôn	Đ 143
Đất ở tại đô thị	Đ 144
Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề	Đ 149
Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Đ 153
Quản lý đất chưa sử dụng	Đ 164

3. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất

Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác	Đ 53
Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Đ 54
Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đ 55
Cho thuê đất	Đ 56
Chuyển mục đích sử dụng đất	Đ 57
Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Đ 59
Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	Đ 62
Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai	Đ 64
Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người	Đ 65
Thẩm quyền thu hồi đất	Đ 66
Thông báo thu hồi đất	Đ 67
Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi	Đ 68
Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	Đ 69
Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc	Đ 70
Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất	Đ 71
Trưng dụng đất	Đ 72

4. Bồi thường về đất, hỗ trợ, tái định cư

Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 74
Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	Đ 75
Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	Đ 76
Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân	Đ 77
Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo	Đ 78
Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở	Đ 79
Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân	Đ 80
Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	Đ 81
Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất	Đ 82

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 83
Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 84
Lập và thực hiện dự án tái định cư	Đ 85
Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở	Đ 86
Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt	Đ 87
Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 88
Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 89
Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi	Đ 90
Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất	Đ 91
Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất	Đ 92
Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Đ 93

5. Đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Đ 95
GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Đ 97
Nguyên tắc cấp	Đ 98
Trường hợp cấp	Đ 99 – 102
Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao	Đ 103
Cấp GCN đối với tài sản gắn liền với đất	Đ 104
Thẩm quyền cấp	Đ 105
Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp	Đ 106

6. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Quyền của người sử dụng đất	Đ 167
Thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất	Đ 168
Nhận quyền sử dụng đất	Đ 169
Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất	Đ 173 - 178
Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất	Đ 179, 180
Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp	Đ 190
Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất	Đ 191
Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện	Đ 192
Hòa giải tranh chấp đất đai	Đ 202
Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	Đ 203

7. Tài chính về đất đai và Giá đất

Các khoản thu tài chính từ đất đai	Đ 107
Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đ 108
Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất	Đ 109
Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đ 110
Nguyên tắc, phương pháp định giá đất	Đ 112
Khung giá đất	Đ 113
Bảng giá đất và giá đất cụ thể	Đ 114
Tìm và đọc các văn bản về tiền sử dụng đất	

Danh sách nhóm:

STT	Họ và Tên	MSSV
1	Trần Thị Hồng Hạnh	17149043
2	Nguyễn Thị Anh Thu	17149153
3	Trần Thị Hoàng	17149054
4	Huỳnh Đình Hiền	17149048
5	Nguyễn Thị Lương	17149082

Câu 1: Nhà nước giao quyền sử dụng đất, nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất là gì?

- Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
- Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Dựa vào điều 3

Câu 2: Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm những ai?

- Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).
- Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân).
- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ.
- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo.
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.
- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Dựa vào điều 5

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và 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 gồm đất 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; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh

☞ Dựa vào điều 10

Câu 4: Những hình thức nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là gì?

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
3. Công nhận quyền sử dụng đất.

☞ Dựa vào khoản 1,2,3 điều 17

Câu 5: Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương thuộc về đơn vị nào?

- Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của . • Chính phủ.

☞ Dựa vào khoản 2 điều 24

Câu 6: Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai được quy định như thế nào?

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

☞ Dựa vào khoản 1,2,3 điều 23

Câu 7: Việc thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định như thế nào?

Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

phường, thị trấn.

- b. Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai.
- c. Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.

☞ Dựa vào các điểm a,b,c khoản 2, điều 34

Câu 8: Những quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai là gì ?

- 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

☞ Dựa vào điều 13

Câu 9: Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất như thế nào ?

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

☞ Dựa vào điều 14

Câu 10: Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp nào ?

Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.
2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.
3. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

☞ Dựa vào điều 16

Câu 11: Nội dung của thẩm định quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất ?

Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất;
- b. Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và địa phương; quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;
- c. Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;
- d. Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;
- b. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;
- c. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

☞ Dựa vào khoản 3,4 điều 44

Câu 12: Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp nào ?

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

của quốc gia: quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

- b. Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;
- c. Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;
- d. Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

☞ **Dựa vào khoản 1 điều 46**

Câu 13: Cơ quan nào có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất ?

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.
2. Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

☞ **Dựa vào điều 45**

Câu 14: Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các cấp nào ?

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.
2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

☞ **Dựa vào khoản 1 2 3 điều 36**

Câu 15: Kỳ quy hoạch sử dụng đất là bao nhiêu năm ?

Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm

☞ **Dựa vào khoản 1 điều 37**

Câu 16: Ai là người có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia ?

Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

☞ **Dựa vào khoản 1 điều 42**

Câu 17: Về nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện như thế nào?

- Về nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện
 - a) Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về

nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nội dung lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến.

- Cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

☛ Dựa vào khoản 2 3 4 điều 43

Danh sách nhóm:

STT	Họ và Tên	MSSV
1	Trần Thị Hồng Hạnh	17149043
2	Nguyễn Thị Anh Thư	17149153
3	Trần Thị Hoàng	17149054
4	Huỳnh Đình Hiền	17149048
5	Nguyễn Thị Lương	17149082

Câu 1: Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp nào?

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này;
6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật này.

Dựa vào điều 125

Câu 2: Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là bao nhiêu năm. Sau khi hết hạn, nếu có nhu cầu sử dụng tiếp thì sẽ như thế nào?

- Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm.
- Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

☛ Dựa vào khoản 1 điều 126

Câu 3: Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như thế nào?

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 có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, 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 khác, 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 xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) 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 có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) 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.

☛ Dựa vào khoản 1 điều 127

Câu 4: Cơ quan nhà nước nào quản lý đất chưa sử dụng?

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

☞Dựa vào khoản 1,2 điều 164

Câu 5: Phân biệt đất thương mại,dịch vụ với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp?

Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

☞Dựa vào khoản 1, điều 153

Câu 6: Những ai được phép sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp?

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

☞Dựa vào khoản 3 điều 153

Câu 7: Hộ gia đình anh A được nhà nước giao cho 1ha đất trồng lúa nước.Nay vì cảm thấy làm lúa đem lại thu nhập không cao, anh đã tự ý cải tạo và chuyển sang nuôi trồng cá tra thương phẩm vì cho đem lại thu nhập cao hơn là trồng lúa.Vậy hoạt động này của anh A là đúng hay sai?.Căn cứ vào đâu để biết được điều đó?

Hoạt động của anh A là sai. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

☞Dựa vào khoản 2 điều 134

Câu 8: Đối với việc giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng thì được quy định như thế nào?

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

- a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất;
- b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng;
- c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

☞ Dựa vào khoản 2 điều 135

Câu 9: Cơ quan nhà nước nào 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?

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

☞ Dựa vào khoản 4 điều 136

Câu 10: Hộ gia đình anh B được UBND xã Bình Tường giao cho 20 ha rừng đặc dụng để trông coi và bảo vệ. Trong đó có 5ha thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng, hộ gia đình anh B muốn tiến hành sử dụng khoản đất rừng thuộc vùng đệm này để tiến hành thí điểm trồng keo để lấy gỗ. Vậy hộ gia đình ông B cần xin phép cơ quan chức năng nào?

Vì diện tích rừng vùng đệm này thuộc sự quản lý của UBND xã Bình Tường. Vậy nên Hộ gia đình ông B cần liên hệ với ủy ban nhân dân xã Bình Tường để được xem xét để được cấp phép giao đất và sử dụng diện tích đất này vào mục đích sản xuất.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

☞ Dựa vào khoản 4 điều 137

Câu 11: Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định như thế nào ?

Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

- a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long.
- b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

☞ Dựa vào khoản 1 điều 129

Câu 12: Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào ?

Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

- a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;
- b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;
- c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

☞ Dựa vào khoản 2 điều 131

Câu 13: Quỹ đất nông nghiệp được sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn sẽ được sử dụng vào mục đích công ích. Vậy mục đích công ích đó là những mục đích nào ?

Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

- a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, giải trí công cộng, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- b) Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;
- c) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

☞ Dựa vào khoản 2 điều 132

Câu 14: Ông A đang làm trang trại cá và bị bệnh đã làm cho cá của ông A chết hàng loạt dẫn đến phá sản. Ông A có một mảnh đất ở nông thôn mà ông A muốn chuyển đổi sang trồng cây lâu năm. Hỏi ông A được chuyển đổi mục đích sử dụng đất là trang trại sang mục đích sử dụng khác hay không?

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

☞ Dựa vào khoản 3 điều 142

Câu 15: Ông H ở tỉnh Long An cho cậu con của ông là cậu S thừa ruộng 500m² nhưng chính quyền ở tỉnh Long An không cho tách vì diện tích tối thiểu là 1000m². Nhưng bạn của cậu S là cậu K ở tỉnh Sóc Trăng mới khoe rằng cha của cậu K mới cho cậu 400m² để cậu K xây trang trại nuôi heo và đã sang tên. Hỏi lý do tại sao cậu K sang tên được nhà của cậu S thì không?

Là vì do mỗi tỉnh sẽ có yêu cầu về diện tích tối thiểu khác nhau.

Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

☞ Dựa vào khoản 2 điều 143

Câu 16: Ông H có kế hoạch xây dựng 1 trạm xử lý rác ở trong thành phố đặt tại gần các chợ và khu vực đông dân để có thể tiết kiệm chi phí vận chuyển. Theo ông trong thành phố việc chuyển rác vào khu xử lý khá gần giảm chi phí và nước rơi vãi trên đường. Hỏi kế hoạch của ông H có được thực hiện hay không? Vì sao?

Không vì không phù hợp với chiến lược quy hoạch của thành phố nếu muốn xây dựng trạm xử lý rác thải thì cần xây dựng 1 nơi xa dân cư để tránh ảnh hưởng sức khỏe nghiêm trọng của người dân

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

☛Dựa vào khoản 5 điều 144

Câu 17: Năm 2000 ông H hiện định cư ở Mỹ có đầu tư vào công ty trách nhiệm hữu hạn X hùng vốn với ông K đặt tại khu công nghiệp sòng thần bình dương. Trước đó công ty X đã thuê với sử dụng đất tại khu công nghiệp với hạn là 12 năm .Nhưng năm 2006 ông K xin rút khỏi công ty và không làm ăn tiếp tục với ông H nữa .Hỏi ông H có cần làm 1 bản thuê mới với nhà nước không hay là tiếp sử dụng phần đất như đã thuê có thời hạn là 12 năm là tới năm 2012?

Là ông H sẽ sử dụng tiếp phần đất với thời hạn còn lại là 6 năm vì thời gian này là thời gian trước khi luật đất đai 2013 ra đời theo qui định

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

☛Dựa vào khoản 5 điều 149

CHỦ ĐỀ 4_ NHÓM 3

Câu 1: Việc bồi thường về đất thường được thực hiện bằng những cách gì?

Căn cứ vào khoản 2, điều 74

Câu 2: Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ngoài phải làm đúng quy định của pháp luật thì Nhà nước cần thực hiện gì nữa?

Căn cứ vào khoản 3 điều 74

Câu 3: Những đối tượng nào, được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng?

Căn cứ vào điều 75

Câu 4: Hãy nêu những trường hợp nào không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất?

Căn cứ vào điều 76

Câu 5: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, bồi thường về chi phí đầu tư vào đất theo quy định như thế nào?

Căn cứ vào khoản 1, điều 77

Câu 6: Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy thì được bồi thường như thế nào?

Căn cứ vào khoản 2, điều 77

Câu 7: Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như thế nào?

Căn cứ vào điều 78, khoản 2

Câu 8: Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện thì được bồi thường như thế nào?

Căn cứ vào điều 78, khoản 3

Câu 9: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì sẽ được bồi thường như thế?

Căn cứ vào điều 84 khoản 1

Ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm. Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

Câu 10: Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì sẽ được hỗ trợ và bồi thường ra sao ?

Căn cứ vào điều 84 khoản 2

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Câu 11: Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm như thế nào ?

Căn cứ vào điều 84 khoản 3

Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Câu 12: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm trước khi thu hồi đất?

Căn cứ vào điều 85 khoản 1

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

Câu 13: Khu tái định cư tập trung sẽ được thiết lập như thế nào?

Căn cứ vào điều 85 khoản 2

Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

Câu 14: Việc thu hồi đất sẽ được thực hiện như thế nào?

Căn cứ vào điều 85 khoản 3

Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

Câu 15: Thiết lập và thực hiện dự án tái định cư sẽ do ai quy định?

Căn cứ vào điều 85 khoản 4

Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Câu 16: Tổ chức nào sẽ bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở?

Căn cứ vào điều 86 khoản 1

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

Câu 17: Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ thì sẽ như thế nào? Phương án phê duyệt sẽ do ai quyết định?

Căn cứ vào điều 86 khoản 2

Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

Câu 18: Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do ai quyết định?

Căn cứ vào điều 86 khoản 3

Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Câu 19: Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì sẽ được hỗ trợ ra sao?

Căn cứ vào điều 86 khoản 4

Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Câu 20: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt như là làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng sẽ như thế nào?

Căn cứ vào điều 87 khoản 1

Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng, các

dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Câu 21: Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì sẽ thực hiện hộ trợ ra sao?

Căn cứ vào điều 87 khoản 2

Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

Câu 22: Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật này thì sẽ như thế nào?

Căn cứ vào điều 87 khoản 3

Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Câu 23: Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì sẽ như thế nào?

Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

Câu 24: Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì sẽ như thế nào?

Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Câu 25: Ông A sở hữu 1 thửa đất ở tỉnh X. Nhà nước quyết định thu hồi đất của ông A để thực hiện công trình công cộng, khi thu hồi trên thửa đất đấy ông A đang trồng 500 gốc mai. Theo bạn cơ quan chức năng nào có thẩm quyền quy định mức giá bồi thường đất cho ông A? Trong trường hợp bạn là cơ quan chức năng có thẩm quyền, bạn sẽ giải quyết thế nào về việc bồi thường thiệt hại cho ông A?

Căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 90 Luật đất đai, mức giá bồi thường đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh X quy định và phụ thuộc vào mức giá thị trường ở tỉnh X vào thời điểm thu hồi.

Căn cứ vào điểm c khoản 1 điều 90 Luật đất đai, do 500 gốc mai của ông A thuộc loại cây lâu năm có thể bứng gốc và có khả năng di chuyển đến địa điểm khác nên ngoài việc được bồi thường giá trị mảnh đất 1 tỷ đồng, ông A sẽ được bồi thường chi phí vận chuyển và bồi thường thực tế khi phải di chuyển, phải trồng lại theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh X.

Câu 26: Những trường hợp không được bồi thường về đất?

Theo quy định tại Điều 82, Nhà nước không bồi thường trong những trường hợp sau:

- Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định;
- Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
- Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;
- Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;
- Đất nhận khoán để sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.
- Đất được Nhà nước giao để quản lý;
- Đất thu hồi trong các trường hợp do vi phạm pháp luật về đất đai

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật này, trừ trường hợp đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 1/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp.

Câu 27: Điều kiện bồi thường về đất?

Xem quy định tại Điều 75

Câu 28: Nguyên tắc bồi thường về đất?

Điều 74

- Chỉ bồi thường khi đáp ứng đủ điều kiện trên.
- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.
- Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Câu 29 Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất như thế nào?

Những trường hợp được bồi thường về đất, chi phí đầu tư về đất và mức bồi thường được quy định cụ thể từ Điều 76 – 81 Luật Đất đai 2013 và Nghị định 47/2014/NĐ-CP

Câu 30: Bồi thường về những thiệt hại tài sản khi bị tịch thu đất?

- Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản; Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

- Những trường hợp được bồi thường và mức bồi thường được quy định cụ thể từ Điều 89-91 Luật Đất đai 2013

- Những trường hợp không được bồi thường (Điều 92)

+ Sử dụng đất không đúng mục đích đã được nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử lý vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

+ Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

+ Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

+ Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

+ Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

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

+ Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

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

+ Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn.

+ Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Câu 31: Khi Nhà nước thu hồi đất có các khoản hỗ trợ nào?

Các khoản hỗ trợ:

- Hỗ trợ đời sống và sản xuất (Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở (Điều 84)
- Hỗ trợ tái định cư với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở (Điều 22 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)
- Hỗ trợ khác (Điều 23,24,25 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)

Câu 32: Di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất có được bồi thường thiệt hại không?

Có: nếu người sử dụng không vi phạm pháp luật về đất đai, căn cứ vào khoản 1, điều 91

Không: căn cứ vào khoản 1;2, điều 92.

DANH SÁCH NHÓM 4:

Trần Quang Tiến

Lê Hiền Yến Nhi

Phạm Thị Ái My

Nguyễn Phú Quý

Tổng Huỳnh Hữu Lộc

CÂU HỎI PHẢN BIỆN CHỦ ĐỀ 5 :

1. Trường hợp đăng kí lần đầu mà không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chủ sở hữu phải làm như thế nào?

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

(Theo Khoản5 - Điều 95)

2. Việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu là đúng hay sai?

Sai, vì Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. **(Theo Điều 95)**

3. Trong trường hợp có nhiều người sở hữu chung nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải cấp giấy như thế nào?

Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. **(Theo Khoản2 - Điều 98)**

4. Trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì có được chấp thuận không?

Có. Trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này. **(Theo Khoản2 - Điều 97)**

5. Người sử dụng đất vỡ nợ, không có khả năng chi trả buộc nhà nước phải niêm phong và đấu giá. Vậy người trúng đấu giá thì có được cấp Giấy chứng nhận không?

Người trúng đấu giá được cấp Giấy chứng nhận **(Theo điểm đ khoản 1 điều 99)**

Hộ gia đình, người sử dụng đất đều phải nộp tiền sử dụng đất đúng hay sai ?

Sai, vì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất (**Theo khoản 1 - điều 100**)

Có 1 anh A, bố mẹ anh trước khi mất có để lại di chúc cho anh một mảnh đất ở rộng 125m². Gia đình anh sinh sống ổn định, làm ăn trên mảnh đất này từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp gì. Đất này đứng tên bố anh. Tháng 1 năm nay anh tới Ủy ban nhân dân xã xin làm sổ đỏ thì Ủy ban trả lời rằng mảnh đất này đã đứng tên anh trai của anh là anh B, ở liền kề nhà anh A nên anh không có quyền được cấp sổ đỏ nữa. Vậy theo các bạn Ủy ban nhân dân huyện cấp sổ đỏ như vậy là đúng hay sai?

Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là sổ đỏ) cho anh B đã vi phạm quy định của Luật đất đai về đối tượng sử dụng đất. Anh A có "di chúc" hợp pháp của bố mẹ để lại thì anh A mới là người có quyền được cấp sổ đỏ.

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, nhà tình thương gắn liền với đất (**Theo điểm c Khoản 1 Điều 100**)

8. Khi nào hộ gia đình, cá nhân được xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định?

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, 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, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (**Theo khoản 1 Điều 101**)

9. Một cơ sở tôn giáo hợp pháp được xây dựng trên khu đất do một mạnh thường quân tặng vào năm 2005, người đại diện cơ sở muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì có được cấp không?

Không được. (**Theo Điểm c Khoản 4 Điều 102**)

10. Ông A có 1 thửa đất ở có vườn, ao được hình thành ngày 1/1/1990 đang được sử dụng và có một số giấy tờ nhưng không ghi rõ diện tích đất ở vậy diện tích đất được xác định như thế nào ?

Theo khoản 4 điều 103 thì đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương 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.

Ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì trong phần đất của ông B có một phần là cây lâu năm vậy cây lâu năm ấy có thuộc quyền sở hữu tài sản của ông B không? Vì sao?

Có vì tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. **(Theo theo khoản 1 điều 104)**

12. Sở Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền gì trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?

Thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng **(theo khoản 3 – Điều 105)**.

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu được ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền **(theo khoản 1 – Điều 105)**.

13. Khi nào việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không đúng mục đích sử dụng đất được quyết định?

Khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai. **(Theo khoản 3 – Điều 106)**

CHỦ ĐỀ 6- NHÓM 7

Điều 167: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

Câu 1: Người sử dụng đất quyền sử dụng như thế nào?

- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất (khoản 1 Điều 167).

Câu 2: Nếu đất thuộc quyền sở hữu của nhóm người thì có quyền sử dụng như thế nào?

- Trường hợp người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định.
- Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định.
- Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.
- Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.
(khoản 2 Điều 167).

Câu 3: Hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền quyền cho thuê của người sử dụng đất được thực hiện như thế nào?

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. (điểm b khoản 3 Điều 167)

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Câu 4: Khi nào người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất?

- Khi có Giấy chứng nhận. Một số trường hợp như đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền (khoản 1 Điều 168). Còn trường hợp người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 (khoản 2 Điều 168).

Điều 169. Nhận quyền sử dụng đất.

Câu 5: Quy định như thế nào cho hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp?

- Thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 (điểm a khoản 1 Điều 169) .

Câu 6: Quy định như thế nào cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất?

- Thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ (điểm b khoản 1 Điều 169)

Câu 7: Quy định như thế nào cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nhận quyền sử dụng đất?

- Được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 và được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất (điểm c và d khoản 2 Điều 169

Câu 8: Quy định như thế nào cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà?

- Thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở (điểm đ khoản 1 điều 169)

Câu 9: Quy định như thế nào đối với hộ cá nhân không phụ thuộc vào nơi cư trú?

- Vẫn nhận được quyền chuyển nhượng trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này. (khoản 2 Điều 169).

Điều 173: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Câu 10: Nhà nước có quyền thu hồi đất mà không được bồi thường các tài sản gắn liền với đất đối với đất được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đúng hay sai ?

- Sai nhà nước chỉ không bồi thường về đất khi thu hồi đất nhưng chỉ bồi thường các tài sản gắn liền với đất (điều 173 khoản 2).

Điều 174: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Câu 11: Tổ chức sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất khi nào ?

- Khi đó là đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê (điều 174 khoản 2 a,b).

Điều 175: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm.

Câu 12 : Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất ?

- Sai.

- Theo khoản 2 điều 149 và điểm d khoản 1 điều 175 thì tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm được phép cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 176: Quyền và nghĩa vụ tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu 13: Tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền hàng năm có được chuyển sang hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hay không?

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, điều 176 Luật Đất đai thì tổ chức kinh tế thuê đất của Nhà nước đang trả tiền thuê đất theo hình thức trả tiền thuê hàng năm thì vẫn được quyền chuyển đổi từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Điều 177: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản.

Câu 14: Đất của tổ chức kinh tế bị phá sản được xử lý như thế nào?

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 177 Luật đất đai, thì tùy vào trường hợp đất của tổ chức sẽ bị thu hồi hay chuyển nhượng
- Do đó, tổ chức bị phá sản nên thuộc trường hợp bị nhà nước thu hồi đất thì nhà nước sẽ tiến hành bán đấu giá quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục thực hiện theo Thông tư 14/2015/TTLT-BTNMT-BTC thì tổ chức phải tham gia bán đấu giá để tiếp tục sử dụng đất. và phải thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật đất đai năm 2013

Điều 178: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Điều 179: Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân về quyền sử dụng đất.

Câu 15: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài luôn được nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi được thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng ?

- Sai. Nếu người thừa kế thuộc khoản 1 điều 186 thì được nhận quyền sử dụng đất còn nếu không thuộc khoản 1 điều 186 thì không được nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được nhận giá trị của phần thừa kế đó. (điểm d khoản 1 điều 179).

Câu 16: Khi bị thu hồi đất để thực hiện dự án thì hộ gia đình, cá nhân có quyền gì?

- Có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của chính phủ (điểm i, khoản 1 điều 179).

Câu 17: Hộ gia đình, cá nhân được quyền sử dụng đất trong những trường hợp nào?

- Đất được nhà nước giao, đất thuê có trả tiền thuê đất, đất được chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế.

Câu 18 : Điều kiện chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp ?

- Có giấy chứng nhận sử dụng đất.
- Đất không có tranh chấp.
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án
- Trong thời hạn sử dụng đất
- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.(khoản 1, khoản 3 điều 188).

Câu 19 : Sau khi bán tài sản gắn liền với đất cho thuê thì người mua hay người bán trả tiền thuê đất?

- Người mua (điểm b khoản 2 điều 179).

Câu 20: Để được thừa kế, nhận tài sản gắn liền với đất cho thuê thì người nhận tài sản có quyền và nghĩa vụ chung gì đối với đất được nhận từ thừa kế, cho tặng đối với đất thu tiền thuê hàng năm?

- Người thừa kế, nhận phải thực hiện quyền và nghĩa vụ chung quy định tại điều 166 và 170 luật đất đai 2013.(điểm c, điểm a khoản 2 điều 179).

Điều 180: Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

Điều 190: Điều kiện chuyển đổi đất nông nghiệp

Câu: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp đều được chuyển đổi quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân khác?

- Sai. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được chuyển đổi đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình cá, nhân khác. (điều 190 và điểm b khoản 1 điều 197).

Câu 21: Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được nhà nước giao cho người khác phải đáp ứng điều kiện gì?

- Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được nhà nước giao cho người khác nếu đáp ứng được các điều kiện sau đây:
 1. Có giấy chứng nhận;
 2. Đất không có tranh chấp;
 3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 4. Trong thời gian sử dụng đất;
 5. Chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và đồng thời, không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ;
 6. Phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và việc chuyển đổi có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính

Điều 191: *Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.*

Câu 22: Cá nhân có được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hay không?

- Không. Căn cứ vào khoản 1, điều 191, Luật Đất đai năm 2013 thì “*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất*”

Câu 23: *Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Vậy đất trồng lúa không được sử dụng thường xuyên sẽ xử lý như thế nào*

- Theo quy định đất trồng lúa phải được sử dụng thường xuyên, đúng mục đích (đất trồng lúa không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục sẽ bị thu hồi)

Câu 24: Đất không được chuyển nhượng, tặng cho mà chuyển nhượng, tặng cho sẽ bị xử lý như thế nào?

- Đất thông tin và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho sẽ bị Nhà nước thu hồi (vì vi phạm pháp luật đất đai).

Câu 25: Trường hợp người tặng, người bán đủ điều kiện thực hiện quyền nhận cho nhưng bên mua, bên nhận không đủ điều kiện thì có được thực hiện quyền chuyển nhượng tặng cho hay không?

- Dù bên bán, bên tặng cho có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho nhưng bên mua thì không được phép mua, nhận tặng cho nếu thuộc 04 trường hợp:
 - Trường hợp 1: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất
 - Trường hợp 2: Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
 - Trường hợp 3: Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa
 - Trường hợp 4: Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó

Điều 192: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện.

Câu 26: Năm 2002, hộ gia đình tôi được giao 1 hec ta đất nông nghiệp xen kẽ trong khu vực rừng phòng hộ. Nay, con cái đã thoát ly hết, vợ chồng tôi khả năng lao động đã giảm nhiều nên gia đình không có nhu cầu sử dụng diện tích đất được giao nữa. Vậy xin hỏi, gia đình tôi có thể chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp này cho người khác không?

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

- Do 1 héc ta đất đất nông nghiệp hộ gia đình ông/ bà được giao xen kẽ trong khu vực rừng phòng hộ nên hộ gia đình ông/ bà chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó

Câu 27: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì có được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất không?

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ

Câu 28: Dù bên chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng (có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp,...) nhưng không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ngoài phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái, không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ,...nếu vi phạm sẽ bị xử lý như thế nào?

- Xử phạt đối với bên chuyển nhượng
Theo Khoản 1 Điều 25 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, hộ gia đình – cá nhân mà không đủ điều kiện quy định tại Điều 192 Luật Đất đai năm 2013 mà vẫn chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thì bị phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 01 – 03 triệu đồng.
Ngoài việc bị cảnh cáo hoặc phạt tiền thì buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.
- * Xử phạt đối với bên nhận chuyển nhượng
Theo Điều 26 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, xử phạt đối với người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho như sau:
 - Phạt tiền từ 01-02 triệu đồng đối với hộ gia đình – cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng mà không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

- Phạt tiền từ 03 – 06 triệu đồng đối với hộ gia đình – cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình – cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước trong thời hạn 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất (chưa đủ 10 năm)
- Phạt tiền từ 30 – 50 triệu đồng đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình – cá nhân. Trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài việc bị phạt tiền thì buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền.

- Trừ trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà bên chuyển quyền không còn sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Pháp luật

Điều 202: hòa giải tranh chấp đất đai

Câu 29: Tình huống tranh chấp không có giấy tờ sử dụng đất sẽ được giải quyết như thế nào?

- Theo Khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (không có sổ đỏ và không có các giấy tờ khác theo Điều 100 Luật Đất đai 2013) 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 đất đai đưa ra;
 - Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp 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, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;
 - Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Câu 30: Có được khởi kiện khi chưa có biên bản hòa giải của UBND cấp xã hay không?

- Tại Điều 202 Luật đất đai 2013 quy định:

“Điều 202. Hòa giải tranh chấp đất đai

- 1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.*
- 2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.*
- 3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.*

... ..”

Theo quy định trên, tranh chấp đất đai phải hòa giải ở UBND cấp xã. Bạn đã yêu cầu UBND cấp xã hòa giải nhưng UBND chưa tiến hành hòa giải nên chưa đủ điều kiện để khởi kiện, Tòa án không nhận đơn và không trái quy định pháp luật.

Trường hợp UBND không tiến hành hòa giải trong thời hạn quy định, mà đã nộp đơn yêu cầu hòa giải, có thể khiếu nại tới Chủ tịch UBND xã về việc không tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai nêu trên.

Câu 31: Quy trình hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai như thế nào?

- Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã
Bước 1: Người sử dụng đất gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến UBND cấp xã
Bước 2: UBND cấp xã tiến hành giải quyết tranh chấp
Bước 3: Lập biên bản ghi nhận kết quả hòa giải tranh chấp đất đai
Thủ tục hòa giải được UBND cấp xã thực hiện trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Câu 32: Tranh chấp đất đai được chia làm mấy nhóm

- Tranh chấp đất đai được chia làm hai nhóm

- Tranh chấp bắt buộc phải hòa giải tại ủy ban nhân dân xã nơi có đất là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp không bắt buộc hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất: đây là loại tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất

Điều 203: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Câu 33: Bộ trưởng bộ Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp nào?

- Bộ trưởng bộ Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại điểm b, khoản 3, điều 203 Luật Đất đai năm 2013
“Trường hợp tranh chấp mà 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;”

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Câu 1/ Tiền sử dụng đất là gì?

- Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. (**khoản 21 điều 3**)

Câu 2/ Căn cứ tính tiền thuê đất được quy định như thế nào?

- Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước được quy định:

- a. Diện tích đất cho thuê;
- b. Thời hạn cho thuê đất;
- c. Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;
- d. Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

(khoản 2 điều 108)

Câu 3/ Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc như thế nào?

- **Việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau :**

- a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất;
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;
- d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

(Khoản 1 Điều 112)

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Câu 4/ Bảng giá đất và giá đất cụ thể có ảnh hưởng gì đến giá cho thuê, chuyển nhượng do các bên thỏa thuận theo giao dịch không?

Không. Việc chuyển nhượng, cho thuê do các bên thỏa thuận theo giao dịch không phụ thuộc vào giá Nhà nước được ban hành trong Bảng giá đất và Giá đất cụ thể mà phụ thuộc vào giá đất theo thị trường hoặc giá theo thỏa thuận của hai bên giao dịch. (khoản 3 điều 3 Nghị định 44/2014/NĐ-CP)

Câu 5/ Giá đất phổ biến trên thị trường là gì ?

- Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

(khoản 3 Điều 3 Nghị định 44/2014/NĐ-CP)

Câu 6/ Đối tượng áp dụng của thông tư hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội là ai?

- Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP .

Câu 7/ Việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thực hiện như thế nào ?

- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm cả phần diện tích đất 20% để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.
- Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải thực hiện các thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Câu 8/ Nguyên tắc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là như thế nào?

Nguyên tắc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được pháp luật quy định tại **Điều 4 Thông tư 139/2016/TT-BTC** hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Chủ đầu tư được xem xét hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp Nhà nước đối với số tiền sử dụng đất đã nộp khi Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp Chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư khác (không phải là dự án xây dựng nhà ở xã hội) trên cùng địa bàn tỉnh nơi có dự án xây dựng nhà ở xã hội.
- Căn cứ khả năng của ngân sách, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại cho Chủ đầu tư (sau khi có ý kiến thống nhất của thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp) trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính (tại thông tư hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, thuê đất).

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Câu 9/ Công thức tính Tiền sử dụng đất khi giao đất không qua đấu giá?

- Theo **khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP**, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp = Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất x Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất - Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định này (nếu có) - Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

- **Trong đó:**

- a) Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.
- c) Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước.

Câu 10/ Khi thực hiện việc điều chỉnh bảng giá đất trong thời gian thực hiện bảng giá đất đã ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có cần trình lên Hội đồng nhân dân cùng cấp không?

- Có. Vì căn cứ quy trình thực hiện xây dựng bảng giá đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. (**khoản 1 điều 114**)

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Câu 11/ Chính phủ quy định như thế nào về phương pháp định giá đất ?

- Dựa theo **Điều 4, Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP** quy định phương pháp định giá đất như sau :

Điều 4/ Phương pháp định giá:

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.
2. Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).
3. Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.
4. Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản.
5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Điều 5./ Áp dụng phương pháp định giá đất:

1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất:

- a) Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất (sau đây gọi là giá đất thị trường) phải bảo đảm khách quan, trung thực.

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận với khu vực có thửa đất cần định giá;

b) Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Điểm a Khoản này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất.

2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;

d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính;

đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.