

TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

(Luật Đất đai năm 2024)



Gia Nghĩa - Tháng 10/2024

I. Người sử dụng đất (Điều 4)

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

4. Cộng đồng dân cư;

5. 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;

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

II. Phân loại đất (Điều 9)

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

2. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

d) Đất nuôi trồng thủy sản;

đ) Đất chăn nuôi tập trung;

e) Đất làm muối;

g) Đất nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh);

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công

trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;

g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng);

h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

i) Đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.

4. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết các loại đất tại Điều này.

III. Xác định loại đất (Điều 10)

1. Việc xác định loại đất dựa trên một trong các căn cứ sau đây:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.

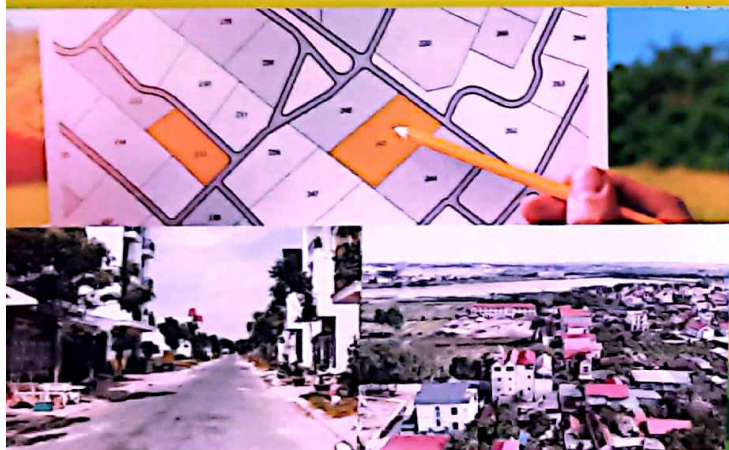
2. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ./.

In 24.000 tờ, khổ 21 x 29 cm tại Công ty Cổ phần in sách và xây dựng Cao Minh. Địa chỉ: NV09, Khu đầu giá Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội
Giấy phép xuất bản số 83/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Đắk Nông cấp ngày 23/10/2024
In xong và nộp lưu chiểu quý IV năm 2024.

TÌM HIỂU

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

(Luật Đất đai năm 2024)



Gia Nghĩa - Tháng 10/2024

I. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 91)

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp 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 có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

6. 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 để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

II. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 102)

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước

thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

III. Hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất (Điều 108)

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống;

b) Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

c) Hỗ trợ di dời vật nuôi;

d) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;

đ) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai;

e) Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai.

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này./.

In 24.000 tờ, khổ 21 x 29 cm tại Công ty Cổ phần in sách và xây dựng Cao Minh. Địa chỉ: NV09, Khu đầu giá Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

Giấy phép xuất bản số 83/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Đắk Nông cấp ngày 23/10/2024

In xong và nộp lưu chiểu quý IV năm 2024.

TÌM HIỂU

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ LUẬT TRÁCH NHIỆM BỒI THƯỜNG CỦA NHÀ NƯỚC

(Luật Trách nhiệm Bồi thường
của Nhà nước năm 2017)



Gia Nghĩa - Tháng 10/2024

I. Đối tượng được bồi thường theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước (Điều 2)

Cá nhân, tổ chức bị thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần do người thi hành công vụ gây ra thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường của Nhà nước được quy định tại Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

II. Người có quyền yêu cầu Nhà nước bồi thường theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước (Điều 5)

1. Người bị thiệt hại;
2. Người thừa kế của người bị thiệt hại trong trường hợp người bị thiệt hại chết; tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ của tổ chức bị thiệt hại đã chấm dứt tồn tại;
3. Người đại diện theo pháp luật của người bị thiệt hại thuộc trường hợp phải có người đại diện theo pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự;
4. Cá nhân, pháp nhân được những người quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này ủy quyền thực hiện quyền yêu cầu bồi thường.



III. Thời hiệu yêu cầu bồi thường (Điều 6)

1. Thời hiệu yêu cầu bồi thường là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu bồi thường quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước nhận được văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 52 của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước và trường hợp yêu cầu phục hồi danh dự.

2. Thời hiệu yêu cầu bồi thường trong quá trình giải quyết vụ án hành chính được xác định theo thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính.

3. Thời gian không tính vào thời hiệu yêu cầu bồi thường:

a) Khoảng thời gian có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định của Bộ luật Dân sự làm cho người có quyền yêu cầu bồi thường quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước không thể thực hiện được quyền yêu cầu bồi thường;

b) Khoảng thời gian mà người bị thiệt hại là người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi chưa có người đại diện theo quy định của pháp luật hoặc người đại diện đã chết hoặc không thể tiếp tục là người đại diện cho tới khi có người đại diện mới.

4. Người yêu cầu bồi thường có nghĩa vụ chứng minh khoảng thời gian không tính vào thời hiệu quy định tại khoản 3 Điều này.

IV. Căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước (Điều 7)

1. Nhà nước có trách nhiệm bồi thường khi có đủ các căn cứ sau đây:

a) Có một trong các căn cứ xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Có thiệt hại thực tế của người bị thiệt hại thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường của Nhà nước theo quy định của Luật này;

c) Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại thực tế và hành vi gây thiệt hại.

2. Căn cứ xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng bao gồm:

a) Có văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường theo quy định của Luật này và có yêu cầu cơ quan trực tiếp quản lý người thi hành công vụ gây thiệt hại hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự giải quyết yêu cầu bồi thường;

b) Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính đã xác định có hành vi trái pháp

luật của người bị kiện là người thi hành công vụ gây thiệt hại thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường của Nhà nước và có yêu cầu bồi thường trước hoặc tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại;

c) Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án hình sự đã xác định có hành vi trái pháp luật của bị cáo là người thi hành công vụ gây thiệt hại thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường của Nhà nước trong hoạt động quản lý hành chính, tổ tụng dân sự, tổ tụng hành chính, thi hành án hình sự, thi hành án dân sự và có yêu cầu bồi thường trong quá trình giải quyết vụ án hình sự.

V. Văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường trong hoạt động quản lý hành chính (Điều 8)

1. Bản án, quyết định của Tòa án có thẩm quyền xác định rõ hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ;

2. Quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại chấp nhận một phần hoặc toàn bộ nội dung khiếu nại của người khiếu nại;

3. Quyết định hủy, thu hồi, sửa đổi, bổ sung quyết định hành chính vì quyết định đó được ban hành trái pháp luật;

4. Quyết định xử lý hành vi vi phạm pháp luật của người thi hành công vụ bị tố cáo trên cơ sở kết luận nội dung tố cáo theo quy định của pháp luật về tố cáo;

5. Quyết định xử lý hành vi vi phạm pháp luật của người thi hành công vụ trên cơ sở kết luận thanh tra theo quy định của pháp luật về thanh tra;

6. Quyết định xử lý kỷ luật người thi hành công vụ do có hành vi trái pháp luật;

7. Văn bản khác theo quy định của pháp luật đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 5 Điều 3 của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước/.



In 24.000 tờ, khổ 21 x 29 cm tại Công ty Cổ phần in sách và xây dựng Cao Minh. Địa chỉ: NV09, Khu đầu giá Tư Hiệp, xã Tư Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội
Giấy phép xuất bản số 83/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Đắk Nông cấp ngày 23/10/2024
In xong và nộp lưu chiểu quý IV năm 2024.