

TÌM HIỂU NHỮNG QUY ĐỊNH
VỀ SỬ DỤNG ĐẤT
Ở VÙNG DÂN TỘC THIỂU SỐ VÀ MIỀN NÚI
★
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



Tìm hiểu về quyền sử dụng đất

TS. VŨ MỘC

**TÌM HIỂU
NHỮNG QUY ĐỊNH
VỀ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Ở VÙNG DÂN TỘC THIỂU SỐ
VÀ MIỀN NÚI**

★
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**NHÀ XUẤT BẢN VĂN HÓA DÂN TỘC
Hà Nội - 2011**





LỜI NÓI ĐẦU

Luật Đất đai mới đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai năm 2003). Luật Đất đai năm 2003 quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thay mặt toàn dân đứng ra thực hiện các quyền năng cụ thể của chủ sở hữu nhằm bảo vệ quyền lợi cho chủ sở hữu, bảo đảm việc sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả.

Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhưng Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu và sử dụng đất đai mà trao quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức... sử dụng ổn định, lâu dài nhằm làm cho chủ sử dụng yên tâm, gắn bó lâu dài với đất đai và tạo điều kiện khuyến khích họ đầu tư, bồi bổ, cải tạo và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.



Để người sử dụng đất yên tâm trong hoạt động sản xuất, kinh doanh trên mảnh đất của mình, thực hiện các quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi, quyền thừa kế, quyền tặng cho... Nhà nước có quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả những người đang sử dụng đất hợp pháp.

Trong thực tiễn đã có nhiều câu hỏi liên quan đến quyền sử dụng đất, nhất là các gia đình và cá nhân ở vùng miền núi, dân tộc thiểu số.

Để giúp bạn đọc hiểu rõ thêm về chính sách và pháp luật của Nhà nước ta trong lĩnh vực quản lý đất đai, cuốn sách nhỏ này xin giới thiệu với bạn đọc một số nội dung cơ bản về quyền sử dụng đất dưới dạng “câu hỏi và trả lời”.

Do lần đầu xuất bản, trong quá trình vận dụng và tham khảo, có vấn đề gì sai sót, cần bổ sung, sửa đổi, chúng tôi rất mong bạn đọc góp ý để hoàn thiện.

Xin chân thành cảm ơn!



➔ **HỎI** Từ năm 1963, ông bà tôi đã khai hoang mảnh vườn đồi rộng 500m² để trồng cây. Mảnh vườn này gia đình tôi hiện vẫn đang sử dụng và không có tranh chấp với ai. Vừa qua cán bộ xã đến vận động gia đình tôi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên. Vậy xin hỏi, tại sao gia đình tôi phải làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tác dụng gì?

TRẢ LỜI Về câu hỏi của ông (bà) chúng tôi xin được trả lời như sau:

- Ở nước ta, đất đai là tài sản chung của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp quản lý đất đai của Nhà nước. Giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất được cấp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một bảo đảm quan trọng của Nhà nước cho người sử dụng đất; là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền (quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình...) và lợi ích của mình theo quy định của pháp luật; là điều kiện để người sử dụng đất được nhà nước bồi thường thiệt hại về đất và tài sản khi Nhà nước thu hồi đất; là cơ sở pháp lý để khi có tranh chấp về quyền sử dụng đất sẽ được Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do vậy, gia đình ông (bà) cần làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên để được bảo vệ quyền lợi của mình khi xảy ra tranh chấp hoặc được bồi thường thiệt hại khi bị thu hồi đất.

➔ H00 *Gia đình tôi đang sử dụng mảnh đất rộng 300m² để chăn nuôi gia súc. Mảnh đất này gia đình tôi*



đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993. Đến năm 2003, Nhà nước ban hành Luật Đất đai mới thay thế Luật Đất đai 1993. Vậy xin hỏi, gia đình tôi có phải làm lại thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 không?

Trả lời Theo quy định, đối với các trường hợp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 hoặc theo các mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì không nhất thiết phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 (hoặc theo các mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ) của gia đình ông (bà) vẫn có giá trị pháp lý và gia đình ông (bà) không cần phải xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003. Việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cần thiết khi nào gia đình ông (bà) có nhu cầu chuyển quyền sử dụng mảnh đất đó cho người khác, thì người nhận quyền sử dụng mảnh đất của gia đình ông (bà) mới cần được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003.



➔ H00 *Hiện nay gia đình tôi đang làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng thửa đất 200m². Trên thửa đất đó đã có một căn nhà ở, vậy xin hỏi căn nhà đó có được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?*

☑ Tr0 I00 Về câu hỏi của ông (bà), chúng tôi xin được trả lời như sau:

Theo quy định của pháp luật thì đất đai, nhà ở hoặc bất kỳ một công trình xây dựng nào đều được gọi là bất động sản. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những bất động sản trên thửa đất đó đều được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của gia đình ông (bà) vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung. Căn nhà đã được xây dựng trên thửa đất đó được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

Mặc dù vậy, gia đình ông (bà) vẫn phải đăng ký quyền sở hữu căn nhà đó theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

➔ H00 *Hiện nay gia đình tôi đang sử dụng ba mảnh đất khác nhau, vậy xin hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chung cho cả ba mảnh đất hay cấp riêng cho từng mảnh đất?*



Trò chơi Theo quy định của pháp luật đất đai thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp của gia đình ông (bà) thì được cấp ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ba thửa đất nêu trên. Nhưng nếu 3 thửa đất trên là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (bao gồm: đất trồng lúa, đất trồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản ở trong cùng một xã, nếu gia đình ông (bà) có nhu cầu thì vẫn được cấp một Giấy chứng nhận chung cho cả 3 thửa đất đó.

Hỏi Vợ chồng tôi dành dụm được một ít tiền và đến năm 2009 mua được một mảnh đất 100m² của người hàng xóm để làm nhà ở và muốn làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của mảnh đất trên. Vậy xin hỏi, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo tên tôi hay tên của cả hai vợ chồng?

Trò chơi Theo quy định của pháp luật đất đai thì trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ chồng thì ghi cả họ, tên vợ và chồng.



Trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi tên vợ (hoặc chồng) thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn).

Như vậy: nếu mảnh đất mà vợ chồng ông (bà) mua từ tài sản chung của hai vợ chồng thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng. Đây là một biện pháp pháp lý nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của cả hai vợ chồng.

➔ HỒ *Vừa qua, gia đình tôi và bốn gia đình khác cùng xóm mua chung một mảnh đất đồi trồng dưa, rộng 1,5 ha. Xin hỏi, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chung cho tất cả các hộ gia đình hay cấp riêng cho từng hộ gia đình?*

☑ Tr **Ồ** Theo quy định của pháp luật thì trong trường hợp nhiều cá nhân (hoặc nhiều hộ gia đình hoặc nhiều tổ chức khác nhau) cùng mua chung một thửa đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất chung đó được cấp cho từng cá nhân (hoặc từng hộ gia đình hoặc từng tổ chức).

Trong trường hợp nêu trên thì gia đình ông (bà) và các hộ gia đình khác được gọi là “*đồng quyền sử dụng*”



đất”. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được cấp chung (cấp một Giấy chứng nhận) cho tất cả các hộ gia đình, mà mỗi hộ gia đình đều được cấp riêng một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong Giấy chứng nhận phải thể hiện rõ “*đồng quyền sử dụng đất*” của tất cả các hộ gia đình đối với mảnh đất đó.

➔ **Hỏi** *Từ nhiều năm nay cả bản tôi sử dụng chung một thửa đất gần 1.000m² để làm nhà văn hóa và khu vui chơi giải trí chung cho cả bản. Tuy nhiên, chúng tôi được biết thửa đất này cho đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy xin hỏi, nếu thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ai sẽ là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?*

☑ **Trả lời** Theo quy định của pháp luật thì trong trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cả bản (hay còn gọi là cộng đồng dân cư) thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư và trao cho người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư đó.

Về trường hợp bạn hỏi thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ cấp cho cả bản. Ví dụ, bản của bạn có



tên là Bản Mần thì trong Giấy chứng nhận sẽ ghi rõ Bản Mần là cộng đồng dân cư có quyền sử dụng thửa đất đó. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đó được trao cho người đại diện hợp pháp của Bản Mần (ông trưởng bản chẳng hạn), mà không trao chung chung cho Bản Mần.

➔ HỒ Năm 1960 gia đình tôi lên một xã miền núi thuộc vùng “có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn” để khai hoang theo chính sách của Nhà nước. Gia đình tôi đã có hộ khẩu thường trú tại xã này. Chúng tôi đã khai hoang được một vạt đồi cũng thuộc xã này để trồng mía và dứa rộng khoảng gần 1.000m². Cho đến nay, thửa đất này gia đình tôi vẫn đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Xin hỏi, gia đình tôi có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất đó không?

☑ Tr **Ồ** Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 có quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có



đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ theo quy định trên thì gia đình ông (bà) đã có các điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì gia đình ông (bà) là hộ gia đình đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp (trồng mía, dứa) tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi. Tuy nhiên, khi làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông (bà) cần phải xin giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là: mảnh đất trên được gia đình ông (bà) sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

➔ HỒ *Vừa qua gia đình tôi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất rộng 360m² để ở. Xin hỏi, gia đình tôi có quyền và nghĩa vụ gì đối với thửa đất đó?*

☑ Tr **IO** Theo quy định của pháp luật thì gia đình ông (bà) là người có quyền sử dụng đất.

Gia đình ông (bà) có những quyền sau đây:

- Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê



lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

- Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

- Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Gia đình ông (bà) có nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; tuân theo các



quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất; giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

➔ H00 *Gia đình tôi đang ở trên mảnh đất do ông bà tôi để lại từ những năm 1950. Mảnh đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay chúng tôi cũng không có bất kỳ một loại giấy tờ gì về mảnh đất này. Vậy xin hỏi, gia đình tôi có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất này không?*

☑ Tr0 I00 Theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 1 tháng 7 năm 2004 (là ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành), nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Căn cứ quy định trên, thì mảnh đất của gia đình ông (bà) sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất.

➔ HỒ Vào cuối năm 1995 gia đình tôi được Nhà nước giao cho thửa đất rộng 1 héc-ta để trồng rừng, nay gia đình tôi muốn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất này có được không?

☑ Tr Gia đình ông (bà) đang sử dụng thửa đất được Nhà nước giao từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 và trước ngày 1 tháng 7 năm 2004 (là ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định của pháp luật thì sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

➔ HỒ Ông Bùi Văn Ngọc có một mảnh đất ở rộng 200m². Mảnh đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngọc từ



năm 1980. Năm 2008, gia đình tôi mua lại của ông Bùi Văn Ngọc thửa đất đó để làm nhà ở. Việc mua bán này đã được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã chứng thực từ năm 2008. Nay gia đình tôi muốn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên thì có được không? Nếu được thì cần có những giấy tờ gì?

Trả lời: Theo như ông (bà) đã nói thì thửa đất 200m² mà gia đình ông (bà) đã mua của ông Ngọc để làm nhà ở hiện đã có các giấy tờ sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông (bà) và ông Ngọc đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực từ năm 2008.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 200m² mang tên ông Ngọc, được cấp từ năm 1980 (trước ngày 15 tháng 10 năm 1993).

Theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì gia đình ông (bà) hoàn toàn có thể xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông (bà) cần phải có các giấy tờ sau:

- Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;



- Giấy chứng nhận về quyền sử dụng thửa đất 200m² của ông Ngọc;
- Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông (bà) và ông Ngọc có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã;
- Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là thửa đất 200m² mà ông Ngọc đã chuyển nhượng cho gia đình ông (bà) không có tranh chấp với ai.

➔ HỒ Vừa qua, sau khi giải quyết tranh chấp đất đai tôi được Tòa án nhân dân huyện quyết định được sử dụng thửa đất rộng 650m². Thửa đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Y Thoa. Vậy xin hỏi, tôi có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó không?

☑ Tr **Ồ** Pháp luật đất đai của Nhà nước có quy định: Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp của ông (bà) là trường hợp được quyền sử dụng đất thông qua bản án hoặc quyết định của Tòa



án, nên ông (bà) có quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 650m² đó.

➔ **Hỏi** *Từ những năm 1970, Hợp tác xã thủ công chuyên sản xuất các đồ tre, mây, song của chúng tôi được chính quyền cấp cho 1.000m² đất để sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, đến nay hợp tác xã chỉ sử dụng hết 600m², còn 400m² để hoang hóa, không sử dụng. Vừa qua, Hợp tác xã chúng tôi chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 600m². Vậy xin hỏi, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vậy đã hợp lý chưa và 400m² đất còn lại thì được xử lý như thế nào?*

☑ **Trả lời** Theo quy định của pháp luật thì tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả. Đối với phần diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải được Nhà nước thu hồi.

Căn cứ quy định trên thì Hợp tác xã của bạn chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 600m² đang sử dụng đúng mục đích là hợp lý



và đúng với quy định của pháp luật, còn diện tích 400m² sẽ phải trả lại để Nhà nước quản lý.

➔ HỒ *Gia đình tôi đang sử dụng thửa đất đồi trồng chè rộng 1.000m². Thửa đất này đã được gia đình tôi sử dụng từ năm 1960 nhưng không có bất kỳ một loại giấy tờ nào theo quy định. Nay gia đình tôi muốn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên thì thủ tục có khó khăn gì không? Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần có những giấy tờ gì?.*

✓ Tr *Theo quy định của pháp luật thì thửa đất của gia đình ông (bà) đang sử dụng mặc dù không có bất kỳ một loại giấy tờ nào theo quy định của pháp luật nhưng đất đã được sử dụng từ năm 1960. Nay muốn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông (bà) cần được Ủy ban nhân dân xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất.*

Muốn làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông (bà) cần phải nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã (hoặc thị trấn) nơi có thửa đất đó.



Ủy ban nhân dân xã (hoặc thị trấn) có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Sau đó, Ủy ban nhân dân xã (hoặc thị trấn) có trách nhiệm công bố công khai gia đình ông (bà) thuộc trường hợp đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc công bố công khai này được tiến hành tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã (hoặc thị trấn) trong thời gian mười lăm ngày.

Sau khi hết thời hạn trên, Ủy ban nhân dân xã (hoặc thị trấn) gửi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông (bà) đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện để làm các thủ tục tiếp theo.

Nếu gia đình ông (bà) có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông (bà)

Thời hạn hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất nêu trên là không quá năm mươi ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai kết quả thẩm tra xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

➔ HỒ *Hiện nay gia đình tôi đang sinh sống ở một xã miền núi và muốn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mảnh đất gia đình tôi đang canh tác. Xin hỏi, cơ quan nào có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi?*

☑ Tr **Ồ** Theo quy định của pháp luật thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất của gia đình ông (bà).



THỜI HẠN SỬ DỤNG VÀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

➡ **H00** Năm 2002 gia đình tôi được Nhà nước giao cho 500m² đất để trồng cây hàng năm. Xin hỏi, gia đình tôi có được quyền sử dụng lâu dài thửa đất đó không?

☑ **Tr0** **I00** Luật Đất đai quy định: Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng thì thời hạn sử dụng đất là hai mươi năm; thời hạn sử dụng đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là năm mươi năm.

Đối với trường hợp được giao đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà vượt quá hạn mức quy định thì thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt quá đó bằng một phần hai thời hạn nêu trên, sau đó phải chuyển sang thuê đất.

Trường hợp của gia đình ông (bà) là đất được giao để trồng cây hàng năm nên thuộc loại đất sử dụng có thời hạn hai mươi năm.



➔ H00 *Xin cho biết thời hạn giao đất được tính như thế nào?*

☑ Tr0 100 Theo quy định của pháp luật thì thời hạn giao đất (hoặc cho thuê đất) được tính từ ngày có quyết định giao đất (hoặc cho thuê đất) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất (hoặc cho thuê đất) được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Ví dụ: Nếu gia đình ông (bà) được giao đất từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

➔ H00 *Gia đình nhà tôi đang sử dụng thửa đất nông nghiệp rộng 360m², nay gia đình tôi muốn chuyển thửa đất trên thành đất ở thì có được không? Nếu được chuyển thành đất ở thì thời hạn sử dụng đất được tính như thế nào?*

☑ Tr0 100 Theo quy định của pháp luật thì khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia đình ông (bà) là người sử dụng đất phải làm thủ tục xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng đất.



Nếu được Nhà nước cho phép chuyển từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (đất ở) thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất phi nông nghiệp (đất ở) và thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm thửa đất được chuyển thành đất ở.

Như vậy, nếu được công nhận chuyển đổi sang đất ở thì thửa đất 360m² của gia đình ông (bà) có thời hạn sử dụng đất là lâu dài kể từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

➔ **Hỏi** Ngày 01 tháng 05 năm 2010, gia đình tôi được ông Y Thít người cùng buôn chuyển quyền sử dụng thửa đất rộng 5.600m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp ngày 12 tháng 10 năm 2006 cho ông Y Thít thì thửa đất này được sử dụng để trồng cây lâu năm với thời hạn sử dụng là 50 năm. Vậy thời hạn sử dụng thửa đất trên của gia đình tôi được tính như thế nào, tính từ ngày gia đình tôi nhận chuyển quyền sử dụng đất hay từ khi ông Y Thít được Nhà nước giao đất (ngày 12 tháng 10 năm 2006)?

☑ **Trả lời** Theo quy định của pháp luật, người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được



sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài; người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng có thời hạn thì thời hạn sử dụng đất là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định trên thì thời hạn sử dụng thửa đất 5.600m² của gia đình ông (bà) là 50 năm và được tính từ ngày ông Y Thít được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 12 tháng 10 năm 2006).

➔ H00 *Hiện nay gia đình tôi được Nhà nước cấp 1 héc-ta đất để trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng là 50 năm. Xin hỏi, sau khi hết thời gian sử dụng, gia đình tôi có được tiếp tục sử dụng thửa đất đó nữa không?*

☑ Tr0 100 Khi hết thời hạn sử dụng đất 50 năm, gia đình ông (bà) có thể được Nhà nước tiếp tục cho sử dụng thửa đất 1 héc-ta đó, nếu:

- Gia đình ông (bà) có nhu cầu tiếp tục sử dụng;
- Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông (bà) đã chấp hành đúng pháp luật về đất đai;
- Việc tiếp tục sử dụng thửa đất đó phù hợp với



quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Đất đai là tài sản vô giá của nhân dân, nên việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất khi hết hạn sử dụng đất là một chính sách đúng đắn nhằm bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất, hạn chế đến mức thấp nhất sự xáo trộn không cần thiết và bảo đảm việc bồi bổ, bảo dưỡng, sử dụng đất đai đúng mục đích, có hiệu quả.

➔ **Hỏi** Tôi có người bác ruột tên là Thào Seo Chúng sống cùng xã. Ông không có vợ con, sống một mình. Năm 2010 ông bị mắc bệnh nặng và qua đời. Trước khi mất, ông có viết giấy để lại cho tôi được quyền sử dụng thửa đất 200m² là đất ở của ông. Thửa đất này ông bác tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy xin hỏi, tôi có được quyền sử dụng thửa đất đó không?

☑ **Trả lời** Theo quy định của pháp luật, thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo quy định của pháp luật. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất có quyền để



thừa kế quyền sử dụng đất. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ gia đình mà có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để lại cho những người thừa kế theo pháp luật hoặc thừa kế theo di chúc.

Do vậy, theo quy định thì bạn hoàn toàn có quyền nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất 200m² nêu trên, nếu bản di chúc đó phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự.

➡ H01 *Từ năm 1995 đến nay gia đình tôi đang sử dụng thửa đất nông nghiệp rộng 450m² và đến năm 2007 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào giữa năm 2011, do thua bạc, bố tôi đã bán thửa đất đó cho ông Páo mà không hỏi ý kiến của mẹ tôi. Xin hỏi, việc mua bán này có đúng pháp luật không?*

☑ Tr0 I01 Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà con hay gọi là mua, bán đất được luật pháp quy định như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký



tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

Do đó, trường hợp mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bố bạn với ông Páo là trái với quy định của pháp luật, vì việc mua bán đó không có sự thống nhất của các thành viên có năng lực hành vi dân sự của gia đình bạn.

➔ HỒ *Từ năm 1975 đến nay, tôi và 3 người nữa trong bản đã khai hoang, phục hóa được thửa đất nông nghiệp và cùng chung nhau sản xuất. Đến năm 2005, chúng tôi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Trong những năm gần đây, do điều kiện sống thay đổi, chúng tôi muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho người khác. Vậy xin hỏi tất cả chúng tôi đều phải ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng hay chỉ một người đại diện trong nhóm của chúng tôi ký là đủ?*

☑ Tr **Ồ** Theo quy định của pháp luật về đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.



Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhóm các ông (bà) cần tất cả các thành viên trong nhóm (cả 4 người) ký tên hoặc cử một người trong nhóm đại diện ký tên, tuy nhiên, 3 người còn lại phải thể hiện sự đồng ý của mình bằng văn bản ủy quyền cho người đại diện thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

➔ H00 *Hiện nay gia đình tôi được quyền sử dụng 3 thửa đất nông nghiệp. Các thửa đất không nằm chung một chỗ mà cách xa nhau, không thuận tiện cho việc canh tác. Gia đình tôi và gia đình ông Tấn Kim Phu muốn chuyển đổi đất cho nhau để có điều kiện canh tác tốt hơn. Xin hỏi, chúng tôi có được quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất không?*

☑ Tr0 I00 Theo quy định của pháp luật về đất đai thì chuyển đổi quyền sử dụng đất là hình thức chuyển đổi đất lấy đất giữa các bên chuyển đổi. Cả hai bên tham gia việc chuyển đổi đều chấm dứt quyền sử dụng của mình đối với thửa đất cũ và tiếp nhận quyền sử dụng (hay còn được gọi là thiết lập quan hệ đất đai mới) đối với thửa đất mới được chuyển đổi.

Do đó hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi,



nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã (phường, thị trấn).

Vậy, theo quy định trên thì gia đình ông (bà) hoàn toàn có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất cho gia đình ông Tấn Kim Phu nếu thỏa mãn các điều kiện sau đây:

- Gia đình ông (bà) và gia đình ông Tấn Kim Phu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất được chuyển đổi;

- Thửa đất được đưa ra chuyển đổi phải có nguồn gốc hợp pháp và không có tranh chấp;

- Quyền sử dụng thửa đất được đưa ra chuyển đổi không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất được thực hiện trong thời hạn sử dụng đất;

- Đất để chuyển đổi của nhà ông Tấn Kim Phu cũng là đất nông nghiệp, có cùng một mục đích sử dụng như thửa đất của gia đình ông (bà);

- Thửa đất chuyển đổi của gia đình ông (bà) và thửa đất của gia đình ông Tấn Kim Phu cùng nằm trong một xã (phường, thị trấn).



➡ H00 Gia đình tôi chuyển nhượng cho gia đình bà Hơ Dung một thửa đất. Xin hỏi gia đình tôi có quyền và nghĩa vụ gì? Gia đình bà Hơ Dung có quyền và nghĩa vụ gì?

☑ Tr0 I00 Ông (bà) là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có các nghĩa vụ và quyền sau:

+ Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận;

+ Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng;

+ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

- Gia đình bà Hơ Dung là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có các nghĩa vụ và quyền sau:

+ Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;



+ Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

+ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất;

+ Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận;

+ Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng;

+ Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

➔ **H00** Năm 2005, do nghe theo lời kẻ xấu kích động, rủ rê gia đình tôi đã bán nhà và bán 0,5 héc-ta đất được Nhà nước giao cho để trồng rừng rồi trốn sang Campuchia. Sau đó thấy cuộc sống bên đó quá khổ cực, không như lời người ta đã nói nên gia đình tôi lại trở về buôn cũ sinh sống. Vì lúc đó gia đình tôi không còn đất ở, đất sản xuất nên chính quyền xã đã tạo điều kiện tiếp tục giao cho gia đình tôi 200m² đất ở và 0,5 héc-ta đất để trồng rừng và không thu tiền sử



dụng đất. Vừa qua gia đình tôi lại muốn bán thửa đất này nhưng chính quyền xã không đồng ý vì cho là trái pháp luật. Vậy xin hỏi, chính quyền xã không đồng ý cho gia đình tôi bán thửa đất trên thì có đúng không?

Tr[] I[] Theo quy định của pháp luật: Nếu gia đình ông (bà) đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà gia đình ông (bà) đã chuyển nhượng cho người khác và hiện không còn đất để sản xuất, không còn đất để ở và được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì gia đình ông (bà) không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất đối với đất được giao lần thứ hai trong thời hạn mười năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

H[] Gia đình tôi đang sinh sống trong phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng và có một thửa đất 300m² để ở. Nay tôi muốn chuyển nhượng thửa đất này cho anh bạn tôi ở thị trấn thì có được không?

Tr[] I[] Nếu gia đình ông (bà) đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu



phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì gia đình ông (bà) chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó. Gia đình ông (bà) không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ngoài phân khu đó.

Nhân đây chúng tôi cũng cung cấp thêm thông tin cần biết nữa, đó là:

Nếu gia đình ông (bà) 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. Gia đình ông (bà) không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ngoài khu vực rừng phòng hộ đó.

➔ **H00** *Gia đình tôi có một thửa đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng hiện nay do gặp khó khăn nên gia đình không có điều*



kiện để khai thác và sử dụng có hiệu quả. Có người khuyên tôi nên cho thuê thửa đất đó. Vậy xin hỏi thế nào là cho thuê quyền sử dụng đất? Tôi có được cho thuê thửa đất đó không?

Tr **III** Theo quy định của pháp luật và chính sách đất đai của Nhà nước ta thì cho thuê quyền sử dụng đất là giải pháp tạm thời để lưu chuyển đất đai đến với những người có khả năng và nhu cầu sử dụng đất trong khi chủ sử dụng không có khả năng hoặc nhu cầu sử dụng.

Cho thuê quyền sử dụng đất được đặt ra khi người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (*tức là có quyền sử dụng đất hợp pháp*) nhưng do nguyên nhân chủ quan hoặc khách quan nào đó mà họ không trực tiếp khai thác, sử dụng thửa đất đó được thì họ có quyền cho thuê quyền sử dụng thửa đất đó.

Theo như trình bày trên thì ông (bà) hoàn toàn có quyền cho thuê quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông (bà). Hết thời hạn thuê, quyền sử dụng đất được trả lại cho ông (bà).

➔ **H** **III** *Tôi nghe nói, để đảm bảo đúng pháp luật, khi cho thuê quyền sử dụng đất phải làm hợp đồng.*



Vậy xin hỏi, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gồm những nội dung gì?

☑ Tr 100 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn nhất định, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- Tên, địa chỉ của các bên;
- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
- Thời hạn thuê;
- Giá thuê;
- Phương thức, thời hạn thanh toán;
- Quyền của người thứ ba đối với đất thuê;
- Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng;
- Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn.



➔ **Hỏi** Hiện nay gia đình tôi có quyền sử dụng thửa đất rộng 2.000m² nhưng không có nhu cầu sử dụng và muốn cho thuê. Vậy xin hỏi, trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào?

Trả lời Theo quy định của pháp luật, nếu gia đình ông (bà) muốn cho thuê quyền sử dụng thửa đất đó thì cần phải thực hiện các bước sau đây:

Gia đình ông (bà) phải hoàn thành 2 bộ hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất. Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải theo đúng quy định của pháp luật như đã nói ở trang 40 và phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) nơi có đất.

Hai bộ hồ sơ này được nộp tại cơ quan quản lý đất đai của huyện nơi có đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân



dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

➔ HỒ: *Tôi cho bà H'Linh thuê thửa đất 1 héc-ta để trồng rừng. Vậy xin hỏi, tôi có nghĩa vụ gì khi cho thuê đất?*

☑ Tr: **H:** Gia đình ông (bà) là bên cho thuê quyền sử dụng đất và có các nghĩa vụ sau:

- Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
- Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thoả thuận;
- Chỉ cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao, được thuê;



- Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
- Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác;
- Báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

➔ HỒ *Gia đình tôi cho ông Lệnh thuê một thửa đất để sản xuất nông nghiệp. Theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa tôi và ông Lệnh thì ông Lệnh sẽ sử dụng thửa đất đó để trồng cây hàng năm, nhưng ông Lệnh lại xây nhà ở trên thửa đất đó. Tôi không đồng ý về việc này. Xin hỏi, tôi có những quyền gì khi cho thuê quyền sử dụng đất.*

☑ Tr **l**: Theo quy định của pháp luật thì gia đình ông (bà) là bên cho thuê quyền sử dụng đất, có quyền:

- Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất (ông Lệnh) chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu ông Lệnh không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì ông (bà) có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện



hợp đồng, yêu cầu ông Lệnh trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.

➡ **Hỏi:** *Do có nhu cầu phát triển kinh tế gia đình nên tôi muốn thuê đất để sản xuất. Vậy xin hỏi, người thuê quyền sử dụng đất có những quyền lợi và nghĩa vụ gì?*

☑ **Trả lời:** Theo quy định của pháp luật thì người thuê quyền sử dụng đất có những quyền lợi và nghĩa vụ như sau :

- Về quyền:

+ Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thoả thuận;

+ Được sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thoả thuận;

+ Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất;

+ Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 426 của Bộ luật Dân sự;

+ Yêu cầu bên cho thuê giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút.



- Về nghĩa vụ :

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thoả thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

- Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thoả thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thoả thuận khác;

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

- Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nếu có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được giải quyết theo thoả thuận của các bên.

➔ **H00** *Hiện nay gia đình tôi đang cho thuê quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp với thời hạn là*



mười năm. Tôi nghe nói, người cho thuê quyền sử dụng đất và người thuê quyền sử dụng đất có thể chấm dứt hợp đồng thuê đất bất cứ lúc nào. Vậy xin hỏi, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chấm dứt trong những trường hợp nào?

☑ Tr 100 Để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bên cho thuê và bên thuê được sử dụng đất một cách có mục đích, ổn định và chất lượng, pháp luật quy định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chỉ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê;
- Theo thoả thuận của các bên;
- Nhà nước thu hồi đất;
- Một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật;
- Bên thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết mà trong hộ gia đình của người đó không còn thành viên nào khác hoặc có nhưng không có nhu cầu tiếp tục thuê;
- Diện tích đất thuê không còn do thiên tai;
- Các trường hợp khác do pháp luật quy định.



Hỏi Năm 2008 gia đình tôi cho gia đình ông Hùng thuê quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp để trồng cây ăn quả rộng 3.600m² với thời hạn thuê là bảy năm. Tuy nhiên, đầu năm 2011 gia đình tôi có gặp khó khăn về kinh tế và muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Khánh. Xin hỏi, trong thời gian cho thuê quyền sử dụng đất, gia đình tôi có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất không?

Trả lời Theo quy định của pháp luật thì khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê (là gia đình ông, bà) vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên cho thuê phải thông báo cho bên thuê (gia đình ông Hùng) biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới (là ông Khánh).

Bên thuê (gia đình ông Hùng) vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng.



Mục lục

| | Trang |
|---|-------|
| • <i>Lời nói đầu</i> | 5 |
| • <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i> | 7 |
| • <i>Thời hạn sử dụng và chuyển quyền sử dụng đất</i> | 25 |



NHÀ XUẤT BẢN VĂN HÓA DÂN TỘC

19 Nguyễn Bình Khiêm - Hà Nội
ĐT: 04.38263070 - 04.39434239 - Fax: 04.39449839
Email: nxbvanhoadantoc@yahoo.com.vn
Chi nhánh: Số 7 Nguyễn Thị Minh Khai - Q1-TP.Hồ Chí Minh.
ĐT: 08.38222895

TÌM HIỂU NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT Ở VÙNG DÂN TỘC THIỂU SỐ VÀ MIỀN NÚI ★ *QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT*

Chịu trách nhiệm xuất bản

LU XUÂN LÝ

Biên tập : NGUYỄN THỊ CHÍNH
Thiết kế bìa : PHẠM TUẤN
Trình bày : THANH VÂN
Sửa bản in : HÀ ANH



Tìm hiểu về quyền sử dụng đất

In tại: Xí nghiệp in Nhà xuất bản Văn hoá dân tộc
Số lượng: 8.744 cuốn. Khuôn khổ: 14x20 cm
Đăng ký KHXB số: 734-2011/CXB/ 3-320/VHDT
Quyết định XB số: 239-11/QĐ-XBVHDT
In xong và nộp lu chiểu tháng 12 năm 2011