

Giảng viên: Nguyễn Kim Khánh

MÔN: LUẬT ĐẤT ĐAI

I: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm pháp luật đất đai

1.1.1. Sơ lược lịch sử

Đất nước ta đã trải qua hơn 4000 năm dựng nước và giữ nước, đã trải qua hàng chục triều đại và cũng trải qua hơn 1000 năm dưới ách đô hộ tàn bạo của phong kiến phương bắc. Đã có nà nước thì phải có pháp luật. Nước ta là một nước nông nghiệp vì vậy không thể không có những quy định mang tính chất pháp luật về ruộng đất. Và mỗi quy định ở mỗi thời kỳ lại khác nhau, phù hợp với phong tục, thói quen và cách nhìn ở mỗi thời kỳ.

1.1.1. Sơ lược lịch sử

Đất nước ta đã trải qua hơn 4000 năm dựng nước và giữ nước, đã trải qua hàng chục triều đại và cũng trải qua hơn 1000 năm dưới ách đô hộ tàn bạo của phong kiến phương bắc. Đã có nà nước thì phải có pháp luật. Nước ta là một nước nông nghiệp vì vậy không thể không có những quy định mang tính chất pháp luật về ruộng đất. Và mỗi quy định ở mỗi thời kỳ lại khác nhau, phù hợp với phong tục, thói quen và cách nhìn ở mỗi thời kỳ.

1.1.1.1. Thời kỳ phong kiến

Do vai trò đặc biệt quan trọng của đất đai, các nhà nước phong kiến Việt Nam đã quan tâm đến công tác quản lý đất đai, mà trước hết là việc đưa ra các chính sách, pháp luật điều tiết các quan hệ đất đai. Chính sách đất đai trước hết tập trung vào việc thu thuế điền và xác định các hình thức sở hữu về đất đai như sở hữu tư nhân, sở hữu công làng xã và sở hữu trực tiếp của Nhà nước.

- Thời Hùng Vương (2879 – 258 trước Công nguyên)

Trong tiến trình phát triển lịch sử, Việt Nam nằm ở một trong những khu vực được coi là cái nôi của loài người và cũng được coi là một trong những trung tâm phát sinh nông nghiệp sớm với nền văn minh lúa nước. Trên nền tảng phát triển kinh tế xã hội thời Đông Sơn, trước những đòi hỏi của công cuộc trị thủy và chống xâm lăng, nhà nước Văn Lang – nhà nước đầu tiên đã ra đời vào khoảng thế kỷ thứ VII trước Công nguyên. Khi nhà nước Văn Lang ra đời đã chia ra 15 bộ với toàn bộ ruộng đất là của chung và cũng là của vua Hùng. Khi đất đai bị xâm phạm thì các vua Hùng tổ chức chống cự và người dân phải thực hiện mệnh lệnh của nhà vua – những khái niệm sơ khai về sở hữu nhà vua được hình thành; các làng chạ canh tác trên ruộng lạc điền phải công nộp thóc lúa và các sản phẩm thủ công cần thiết cho vua hung qua Bò Chính (người đứng đầu các làng, chạ), lạc hầu, lạc tướng (người đứng đầu các Bộ). Thời kỳ này xã hội đang ở giai đoạn công xã nguyên thủy tan rã vì ruộng đất chuyển dần từ tay tập thể công xã sang tay giai cấp bóc lột.

- Thục An Dương Vương (258 – 208 trước Công Nguyên)

An Dương Vương lên ngôi vua lấy tên nước là Âu Lạc, đóng đô ở Phong Khê – Cổ Loa. Thời kỳ này nước ta chuyển sang chế độ nô lệ vì vậy quyền sở hữu ruộng đất nằm trong tay chủ nô.

- Nhà Ngô (938 – 965)
- Nhà Đinh (968 – 979)

Đinh Bộ Lĩnh sau khi đánh thắng 12 sứ quân lên ngôi vua và xây dựng nước Đại Cồ Việt, thủ đô Hoa Lư. Thời kỳ này quyền sở hữu tối cao của nhà vua về ruộng đất dần dần được xác lập. Một số quan lại có công với triều đình được nhà vua cấp cho một vùng đất nào đó để hưởng thuế gọi là thực ấp.

- Nhà Tiền Lê (980 – 1009)

Lê Đại Hành (Lê Hoàn) lên ngôi vua lấy tên nước là Đại Cồ Việt, thủ đô Hoa Lư. Ông là người đầu tiên tổ chức cày ruộng tịch điền để biểu thị sự quan tâm của nhà vua với nghề nông.

- Nhà Lý (1010 – 1225)

Lý Công Uẩn (Lý Thái Tổ) lên ngôi vua đổi tên nước là Đại Việt, rời đô ra Thăng Long, quyền sở hữu tối cao về ruộng đất thuộc về nhà vua. Nhà vua có thể đem ruộng đất ban thưởng cho người có công hoặc quý tộc vì vậy hình thành những thái ấp tư nhân.

Lý Anh Tông (1138 – 1175) lên ngôi vua đã rất coi trọng việc khuyến nông. Ban hành một số chính sách về ruộng đất: những người cầm độ ruộng đất trong vòng 20 năm vẫn được phép chuộc lại. Nếu tranh chấp nhau về ruộng đất thì từ 5 – 10 năm có quyền phát đơn kiện. Người nào có ruộng vườn bỏ hoang bị người khác sử dụng thì trong vòng 1 năm mới có quyền đòi lại, nếu quá 1 năm không được đòi nữa. Cấm đòi lại những ruộng đã có văn khế bán đoạn. Làm trái với quy định trên thì phạt 60 trượng. Nhà vua cấm các nhà quyền thế ngăn trở việc sử dụng đất đai ngoài phạm vi đầm, ao của mình, nếu làm trái sẽ bị tội. Tiếp tục ruộng tịch điền, ruộng quốc khố, xuất hiện đồn điền.

- Nhà Trần (1226 – 1399)

Chế độ, chính sách ruộng đất tương tự như thời Lý, nạn địa chủ cướp đoạt ruộng đất của công xã xảy ra dữ dội hơn. Người dân công xã vừa bị chiếm đoạt ruộng đất vừa phải đi phu phen, quân dịch, nộp tô, nộp thuế. Hình thức đồn điền tiếp tục củng cố. Nhà nước đặt ra các chức đồ điền chính, phó sứ ở ty khuyến nông. Hình thức thái ấp tiếp tục tồn tại.

- Nhà Hồ (1400 – 1407)

Hồ Quý Ly lên ngôi vua ban hành nhiều chính sách táo bạo về kinh tế như mở cửa buôn bán với nước ngoài, phát hành tiền giấy thay tiền xu. Ban

hành chính sánh hạn điền nhằm xoa dịu sự bất bình của nhân dân nhưng thực chất là mưu cầu lợi ích cho tập đoàn thống trị mới. Luật phát quy định mỗi người không quá 10 mẫu ruộng để thu hồi đất đai cho Nhà nước.

- Nhà Hậu Lê (1448 – 1788)

Lê Lợi lên ngôi vua, hạ chiếu cho các quan phủ, huyện kiểm kê đất đai, lập sổ sách. Cải cách lớn nhất trong thời kỳ này là các chính sách về ruộng đất: xóa bỏ các điền trang, thái ấp để khẳng định quyền sở hữu tối cao thuộc về Nhà nước, hạn chế chế độ tư hữu. Đặc biệt, cho thi hành chế độ lộc điền thay cho việc trả lương cho quan lại và chế độ quân điền ở các làng, xã tức là chia ruộng đất cho nông dân.

Năm 1477, ban hành Luật Hồng Đức (Quốc triều hình luật), có 60 điều nói về quan hệ đất đai. Nội dung của các điều luật là tính nhân đạo và triệt để bảo vệ đất công, xác định quyền bình đẳng nam nữ về ruộng đất. Ruộng đất được chia theo đẳng, hạng: nhất đẳng điền, nhị đẳng điền, tam đẳng điền theo nguyên tắc chỗ tốt bù chỗ xấu.

- Nhà Nguyễn (1802 – 1945)

Nguyễn Ánh (Gia Long) lên ngôi tiến hành công cuộc lập địa bạ cho mỗi xã, thôn trên toàn quốc từ bắc vào nam, đến năm 1836 mới hoàn thành công cuộc lập địa bạ trên toàn quốc với khoảng 15.000 quyển địa bạ. Nhà vua ban hành luật Gia Long (Hoàng việt luật lệ) trong đó có 14 điều nhằm điều chỉnh các quan hệ về đất đai, thuế lúa và xác định quyền sở hữu tối thượng của nhà vua đối với ruộng đất trong cả nước. Thực hiện chế độ hạn điền lần thứ 2 và khuyến khích việc khai khẩn đất hoang. 1828 Nguyễn Công Trứ khai hoang lập được huyện Tiên Hải, năm 1829 lập được huyện Kim Sơn.

Như vậy mỗi triều đại đều lựa chọn cho mình phương pháp xử lý các mối quan hệ về đất đai theo cách riêng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, lợi ích cụ thể của giai cấp thống trị và yêu cầu của nhà nước

đương thời. Công trình đo đạc, thành lập địa bạ trên quy mô toàn quốc của nhà Nguyễn là công trình to lớn và có ý nghĩa nhất trong lịch sử QLĐ Đ thời kỳ phong kiến Việt Nam.

1.1.1.2. Thời kỳ Pháp thuộc

Bối cảnh lịch sử: năm 1858 quân Pháp đánh phá Đà Nẵng, mở đầu cuộc xâm lược vào nước ta. Năm 1859 Pháp chiếm Sài Gòn, triều đình Huế phải ký nhượng cho Pháp 3 tỉnh miền Đông nam Kỳ (1862). 1867 Pháp chiếm nốt 3 tỉnh miền Tây. 1883 Pháp chiếm Bắc kỳ, Huế và miền Trung. Mọi quyền quyết định nằm trong tay người Pháp.

- Chính sách đất đai

Thực dân Pháp chú trọng phát triển chế độ sở hữu lớn về ruộng đất ở Nam kỳ, duy trì chế độ công điền và chế độ sở hữu nhỏ ở Bắc kỳ và Trung kỳ. Hệ thống QLĐ Đ trên lãnh thổ VN theo 3 cấp: Cơ quan quản lý TW là Sở địa chính thuộc thống sứ Bắc Kỳ, khâm sứ Trung Kỳ và thống đốc Nam kỳ, sau trực thuộc phủ toàn quyền Đông Dương; cơ quan cấp tỉnh là ty địa chính; cấp cơ sở làng xã có nhân viên địa chính là chương bạ ở Bắc kỳ và Trung kỳ, hương bộ ở Nam kỳ. Thực dân Pháp đã tiến hành đo đạc BĐ ĐC từ 1871 ở Nam kỳ, sau đó công việc đo đạc được triển khai ra khắp lãnh thổ. Các bản đồ được xây dựng để thành lập hồ sơ địa chính phục vụ cho việc thu thuế, quản lý đất đai. Chính sách cướp đoạt ruộng đất lập đồn điền của Pháp càng trở nên trắng trợn vào đầu thế kỷ XX. Chính sách này đã đẩy hàng vạn nông dân Việt Nam rơi vào cảnh mất ruộng hoặc thiếu ruộng. Tuy nhiên việc mở mang đồn điền của Pháp cũng góp phần làm tăng thêm diện tích đất canh tác, phát huy thế mạnh của đất đai ở các vùng trung du và thượng du vào mục đích phát triển các cây công nghiệp, từng bước phá vỡ thế độc canh cây lúa, đổi mới cơ cấu cây trồng, nâng cao năng suất và hiệu quả sản xuất nông nghiệp.

Văn bản pháp luật đánh dấu bước tiến bộ lớn đầu tiên về QHSD ruộng đất ở Việt Nam là sắc luật ban hành ngày 21/7/1925. Sắc luật này khẳng định “QSD là quyền sử dụng và hưởng dụng tài sản một cách tuyệt đối với tính cách chuyên độc miễn là không được dùng vào việc pháp luật nghiêm cấm.

1.1.1.3. Thời kỳ Cách Mạng tháng 8 thành công đến nay

- Sắc lệnh giảm tô 1945

3/9/1945 Chủ tịch Hồ Chí Minh ký sắc lệnh phát động “toàn dân gia tăng sản xuất nông nghiệp”. Sau đó là các sắc lệnh giảm tô, tịch thu và chia ruộng đất của thực dân Pháp, việt gian phản động cho nông dân nghèo, chia lại công điền, công thổ cho cả nam lẫn nữ. 26/10/1945 CP ra nghị định giảm thuế ruộng đất 20% và miễn thuế hoàn toàn cho những vùng bị lũ lụt. 2/1949 CP ban hành sắc lệnh tạm cấp ruộng đất của Việt gian và thông tư chia ruộng đất của thực dân Pháp cho nông dân nghèo. Tuy nhiên một số nơi trên cả nước vẫn còn tình trạng không chia công điền, công thổ cho phụ nữ, tình trạng địa chủ, phú nông lũng đoạn vẫn còn. 3/1952 CP ban hành điều lệ tạm thời về việc sử dụng công điền, công thổ một cách công bằng và có lợi hơn cho người nông dân.

- Luật cải cách ruộng đất

19/12/1953 Chủ tịch nước Việt Nam dân chủ cộng hòa ký sắc lệnh số 197/SL ban hành luật cải cách ruộng đất gồm 5 Chương và 38 điều, quy định các điều khoản về tịch thu, trưng dụng, trưng mua ruộng đất, cách chia ruộng đất, phương pháp thực hiện cải cách ruộng đất. Mục đích và ý nghĩa của cải cách ruộng đất là thủ tiêu quyền chiếm hữu ruộng đất của thực dân Pháp và đế quốc xâm lược, xóa bỏ chế độ phong kiến chiếm hữu ruộng đất của giai cấp đại chủ. Thời kỳ này tồn tại hai hình thức sở hữu đất đai: sở hữu nhà nước và sở hữu nông dân. Tuy nhiên tình trạng đất đai tập trung vào tay

những người có tiền, có quyền, biết sản xuất kinh doanh vẫn diễn ra. Thời kỳ này, $\frac{3}{4}$ nông dân không có ruộng đất để sản xuất.

- Thời kỳ hợp tác hóa

1958 Đảng và Chính phủ đưa ra chính sách hợp tác hóa đó là vận động nông dân vào trong các HTX, sản xuất tập thể, thành lập các tổ đổi công, tổ công tác. Tồn tại 3 hình thức sở hữu đất đai: sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. 8/1955 tại Hội nghị TW 8 khóa II, Đảng chủ trương xây dựng thí điểm một số HTX nông nghiệp, lấy đó làm tiền đề để định hướng công cuộc cải tạo XHCN đối với Nhà nước. Kết quả đến năm 1958 đã xây dựng được 4723 HTX. Lúc đầu, người dân tham gia xây dựng HTX nhiệt tình, hăng say nhưng dần dần trong quá trình hoạt động thực tiễn: lấy ngày công làm thước đo của lao động với nhiều chính sách bất hợp lý đã thức tỉnh người nông dân quay trở lại với sự thèm muốn được sử dụng mảnh đất của mình. Chế độ sở hữu tập thể về ruộng đất đã không khuyến khích người nông dân quan tâm đến hiệu quả sử dụng đất. 4/1975, nước ta được thống nhất, CP đã kịp thời ban hành một số văn bản pháp luật để điều chỉnh các quan hệ đất đai cho phù hợp với thực tiễn

- Thời kỳ những năm 80 đến nay

Hiến pháp 1980 và LĐĐ 1988 đều khẳng định: “đất đai là sở hữu toàn dân do NN thống nhất quản lý. NN giao đất cho các nông trường, lâm trường, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức xã hội và các nhân để sử dụng ổn định, lâu dài”. LĐĐ 1988 có ý nghĩa quan trọng trong bước khởi đầu đổi mới toàn diện nền KTXH đất nước.

LĐĐ 1993 ra đời đã góp phần thúc đẩy kinh tế, ổn định chính trị XH của đất nước. Kết quả là nước ta đã trở thành một trong những nước hàng đầu thế giới về xuất khẩu nông sản, thủy sản. TT BĐS tuy còn sơ khai nhưng đã thu hút một lượng vốn đáng kể đầu tư vào xây dựng cơ sở hạ tầng, chỉnh trang

và phát triển đô thị. Tuy nhiên LĐĐ 1993 còn thiếu các quy định về chế tài áp dụng xử lý vi phạm pháp luật trong quản lý và SD đất đai, quy định chưa đầy đủ, cụ thể nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan Nhà nước trong QLĐ Đ

Nhằm khắc phục những yếu kém đó thì LĐĐ 2003 ra đời, đáp ứng yêu cầu mới đặt ra trong tiến trình phát triển nền kinh tế, ổn định chính trị xã hội.

1.1.2. Khái niệm pháp luật đất đai

Khi chế độ cộng sản nguyên thủy tan rã, chế độ tư hữu về tư liệu sản xuất ra đời, đất đai trở thành một trong những phương tiện bóc lột của giai cấp thống trị lên tầng lớp bị trị qua các hình thức khác nhau. Đất đai được coi như một hàng hóa thông thường và là đối tượng thuộc các giao dịch dân sự. Vì vậy những quan hệ xã hội xuất hiện trong lĩnh vực đất đai đều được giải quyết theo luật dân sự. Khi nhà nước XHCN tiến hành cải cách ruộng đất thì đất đai không còn là phương tiện để người này bóc lột người khác. Hiến pháp 1980 và Hiến pháp 1992 đã khẳng định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do NN thống nhất quản lý”. Như vậy, bằng sự xác lập sở hữu toàn dân đối với đất đai thì quan hệ pháp luật đất đai được hình thành. NN là đại diện cho toàn dân thực hiện vai trò chủ sở hữu đất đai, có đầy đủ các quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đất đai. Các cơ quan, tổ chức, các nhân chỉ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng theo mục đích phù hợp với lợi ích của NN và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Như vậy, hình thành mối quan hệ giữa NN và người sử dụng đất. Mối quan hệ này làm hình thành các quan hệ pháp luật đất đai và được Nhà nước điều chỉnh bằng hệ thống các quy phạm pháp luật. Từ đó hình thành lên ngành Luật đất đai. Vậy: Luật đất đai là một ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật của nhà nước Việt Nam, là tổng hợp các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh những quan hệ đất đai hình thành trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai, nhằm sử dụng đất đai có hiệu quả vì lợi ích của Nhà nước và người sử dụng.

1.2. Đối tượng và phương pháp điều chỉnh của pháp luật đất đai

1.2.1. Đối tượng điều chỉnh

Là nhóm các quan hệ đất đai phát sinh một cách trực tiếp trong quá trình chiếm hữu sử dụng và định đoạt đất đai, được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh và có hiệu lực trên thực tế.

Đối tượng điều chỉnh của pháp luật đất đai gồm các đặc trưng sau:

- Quan hệ đất đai là quan hệ tài sản nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của các quy phạm pháp luật dân sự. Vì đất đai không phải là hàng hóa thông thường.

- Quan hệ đất đai là một quan hệ kinh tế nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của các quy phạm pháp luật kinh tế vì mục đích của việc quản lý và sử dụng đất đai trước tiên là phục vụ lợi ích của toàn xã hội, không nhằm mục đích kinh doanh để thu hồ lợi nhuận tối đa.

- Các quan hệ đất đai vận động không ngừng trong cơ chế thị trường có giá trị và là tài sản đặc biệt.

1.2.2. Phương pháp điều chỉnh

Phương pháp điều chỉnh của ngành luật đất đai là cách thức mà Nhà nước dung pháp luật tác động vào cách xử sự của các chủ thể tham gia vào các quan hệ pháp luật đất đai.

Có 2 phương pháp điều chỉnh của Luật đất đai như sau:

- Phương pháp mệnh lệnh: cá nhân, hộ gia đình, tổ chức được sử dụng đất nhưng mọi hình thức sử dụng đất, mọi hoạt động liên quan đến đất đều phải được sự đồng ý của Nhà nước. NN giao đất, cho thuê đất nhưng cũng có thể thu hồi đất khi cần. Và người sử dụng đất phải thi hành các quyết định của NN. Như vậy, giữa cơ quan NN và người sử dụng đất không có sự bình đẳng về mặt địa lý pháp lý. Có thể hiểu NN là người đưa ra quyết định, mệnh lệnh và người sử dụng đất phải thực hiện mệnh lệnh đó.

- Phương pháp bình đẳng: phương pháp này thể hiện mối quan hệ bình đẳng giữ các chủ thể sử dụng đất khi tham gia vào quan hệ đất đai đó. Họ có thể tự thỏa

thuận với nhau trong khuôn khổ pháp luật về các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê QSD Đ... Đây là mối quan hệ giữa 2 bên có cùng địa vị pháp lý.

1.3. Các nguyên tắc cơ bản của pháp luật đất đai

1.3.1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Nguyên tắc này được quy định tại Điều 17 – Hiến pháp 1992 và Khoản 1 Điều 5 LDD 2003. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng do Nhà nước thống nhất quản lý. Tính đặc biệt của sở hữu Nhà nước đối với đất đai thể hiện ở các điểm sau:

- Nhà nước là người duy nhất có đầy đủ quyền năng của một chủ sở hữu mà các chủ thể khác không thể có được. Nhà nước Việt Nam là duy nhất thực hiện các quyền năng của một chủ sở hữu. Các tổ chức hộ gia đình, các nhân chỉ là người trực tiếp thực hiện các ý đồ của chủ sở hữu trong việc sử dụng đất đai. Nhà nước hoạch định các chính sách, thực hiện các chính sách kinh tế nhằm hướng dẫn người sử dụng khai thác vốn đất có hiệu quả, Nhà nước có quyền định đoạt số phận pháp lý của đất đai.

- Nhà nước giao đất cho các chủ SDD sử dụng ổn định lâu dài là điều kiện đảm bảo cho đất đai có người chủ cụ thể về mặt sử dụng đất để sử dụng đất có hiệu quả hơn.

- Nhà nước không có sự phân công, phân cấp trong sở hữu đất đai mà chỉ có sự phân công, phân cấp trong việc quản lý đất đai. Trong bộ máy hành chính, Nhà nước phân thành các cấp, các ngành và trao cho các cấp, các ngành những quyền hạn cụ thể nhằm thực hiện các chính sách, ý đồ của Nhà nước. Nhà nước chỉ giao cho các cấp, các ngành quản lý và sử dụng đất theo quy định của pháp luật chứ không trao quyền sở hữu đất đai.

- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo chính sách ruộng đất trước ngày 15/10/1993 trong các trường hợp sau:

+ Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc

- + Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và HTX
- + Đất đã góp vào HTX nông nghiệp theo quy định của HTX nông nghiệp bậc cao
- + Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở, ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác
- + Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.
- Nhà nước nghiêm cấm việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

1.3.2. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật

Nhà nước xây dựng hệ thống các cơ quan quản lý đất đai có chức năng, nhiệm vụ rõ ràng nhằm định hướng tốt cho việc sử dụng đất. Nhà nước thống nhất quản lý quỹ đất theo chiều dọc đó là phân cấp cơ quan quản lý đất đai từ cấp cao xuống từng địa phương: Bộ TNMT – Sở TNMT – Phòng TNMT – Cán bộ địa chính xã. Hệ thống các cơ quan quản lý này ban hành các chính sách, chế độ, thể lệ phù hợp với các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, đảm bảo tính thống nhất trên cả nước.

1.3.3. Sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả

Đất nước ta có tổng diện tích đất tự nhiên nhỏ với $\frac{3}{4}$ diện tích là đồi núi. Trong khi nước ta là một nước nông nghiệp, dân số đông, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên ở mức cao, vì vậy nếu không có một biện pháp sử dụng đất đai hợp lý sẽ không đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng của con người như nhu cầu về lương thực, thực phẩm, chỗ ở...

Trước hết Nhà nước cần có phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, làm cơ sở để người sử dụng đất thực hiện theo.

Đất đai phải sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước. Nếu sử dụng khác phải được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước.

Nhà nước khuyến khích việc khai hoang đất trống, đồi núi trọc để đưa vào sản xuất nông, lâm nghiệp.

1.3.4. Bảo vệ quỹ đất nông nghiệp

Nước ta là một nước nông nghiệp, có tới gần 80% dân số sống bằng nghề nông. Tuy nhiên, diện tích đất nông nghiệp ngày càng giảm do quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Nhà nước khuyến khích việc khai hoang, mở rộng diện tích đất nông nghiệp, tuy nhiên diện tích đất khai hoang được lại là đất cằn cỗi trong khi diện tích đất nông nghiệp chuyển sang các mục đích khác lại là đất tốt. Ngoài ra nước ta lại có tỷ lệ gia tăng dân số cao, vấn đề an ninh lương thực được quan tâm và đặt lên hàng đầu. Vì vậy cần có sự ưu tiên hợp lý để khai thác thêm đất nông nghiệp và bảo vệ quỹ đất nông nghiệp hiện có, nhằm giảm bớt mâu thuẫn giữa đất đai và lao động.

Luật đất đai đã chỉ đạo phải bảo vệ nghiêm ngặt quỹ đất nông nghiệp, hạn chế tối đa việc chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, khuyến khích khai hoang tạo lập đất sản xuất nông nghiệp.

Nhà nước khuyến khích người dân bảo vệ quỹ đất nông nghiệp bằng cách quy định các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp thì không phải trả tiền, sử dụng vào các mục đích khác thì phải trả tiền. Hoặc thẩm quyền giao đất nông nghiệp là UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, đất sử dụng vào mục đích khác thì do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương...

1.3.5. Sử dụng đất kết hợp với việc bảo vệ, cải tạo, bồi bổ đất

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, nó là môi trường sống, là tư liệu sản xuất của con người, là sự sống của mọi sinh vật trên trái đất. Đất đai có phải là nguồn tài nguyên vô hạn không? Đất đai không phải là nguồn tài nguyên vô hạn nếu con người không biết cách sử dụng và cải tạo nó. Đất đai là nguồn tài nguyên có thể tái tạo vì vậy việc sử dụng đất đai có hiệu quả hay không là hoàn toàn phụ thuộc vào con người. Thực tế hiện nay, việc tàn phá rừng đã làm tăng diện tích đất trống đồi núi trọc, hiện tượng xói mòn rửa trôi đã khiến một

phần diện tích đất không có hiệu quả sử dụng. Khi diện tích đất trồng đồi núi trở tăng lên kéo theo các vấn đề như lũ lụt, hạn hán, ô nhiễm đất, nước... Nói tóm lại, khi sử dụng đất, cần kết hợp tái tạo và bồi bổ đất. Có như vậy thì đất đai mới sử dụng có hiệu quả.

Luật đất đai nghiêm cấm các hành vi hủy hoại đất làm giảm khả năng sinh lợi của đất, đồng thời khuyến khích các biện pháp cải tạo đất, làm tăng độ phì nhiêu đất.

1.4. Quan hệ pháp luật đất đai

1.4.1. Khái niệm

Quan hệ đất đai trước hết là quan hệ giữa người với người với nhau trong việc sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai. Các quan hệ này rất đa dạng và phức tạp, nó xuất hiện trên cơ sở chế độ sở hữu đất đai của mỗi chế độ kinh tế, xã hội. Nhà nước xã hội chủ nghĩa Việt Nam khẳng định quyền sở hữu đất đai chỉ có một chủ thể duy nhất đó là Nhà nước. Nhà nước ta cũng là người thống nhất quản lý toàn bộ đất đai. Cho nên, chỉ có thể trên cơ sở một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, có hiệu lực cao thì chế độ sở hữu toàn dân và chức năng quản lý thống nhất toàn bộ đất đai mới thực hiện một cách hiệu quả.

Như vậy, quan hệ pháp luật đất đai, trước hết là quan hệ giữa chủ sở hữu với các chủ sử dụng cụ thể và giữa các chủ sử dụng với nhau, được các quy phạm pháp luật điều chỉnh. Cho nên, quan hệ pháp luật đất đai là các quan hệ xã hội được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh. Từ những ý kiến trên ta rút ra được khái niệm về quan hệ pháp luật đất đai như sau:

Quan hệ pháp luật đất đai là những quan hệ xã hội do các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh, trong đó các bên tham gia quan hệ đều có quyền chủ thể và nghĩa vụ pháp lý mà quyền và nghĩa vụ này được Nhà nước đảm bảo thực hiện.

1.4.2. Cơ sở làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai

1.4.2.1. Cơ sở làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ đất đai là mối quan hệ giữa chủ thể quản lý và các chủ sử dụng vì vậy cơ sở làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai là các hành vi, sự kiện pháp lý thể hiện ý đồ của Nhà nước trong việc phân phối và sử dụng quy hoạch đất quốc gia. Vậy các căn cứ đó là:

- Quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Hợp đồng cho thuê đất: Các chủ thể tham gia vào quan hệ sử dụng đất có thể ký kết những hợp đồng sử dụng đất trên cơ sở hợp tác xã hội chủ nghĩa với nhau. Các hợp đồng này cần phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Nhà nước thực hiện việc quản lý các hợp đồng.
- Các quyết định về hợp thức hóa quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.4.2.2. Cơ sở làm thay đổi quan hệ pháp luật đất đai

Cơ sở làm thay đổi quan hệ pháp luật đất đai chính là việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, các nhân.

- Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại UBND cấp xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.
- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, nếu ở nông thôn thì nộp tại UBND cấp xã nơi có đất để chuyển lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Nhà nước không cho phép chuyển nhượng trong 3 trường hợp sau

- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp.
- Đất giao mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng đất.
- Đất đang có tranh chấp.

1.4.2.2. Cơ sở làm thay đổi quan hệ pháp luật đất đai

Quan hệ pháp luật đất đai sẽ chấm dứt thông qua các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thu hồi đất. Về nguyên tắc, cơ quan Nhà nước nào có thẩm quyền giao đất thì cơ quan đó có thẩm quyền thu hồi đất, trừ một vài trường hợp khẩn cấp do Nhà nước đang trong tình trạng chiến tranh hoặc do tình hình chống thiên tai thì việc trưng dụng đất do UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên quyết định. Hết thời hạn trưng dụng người sử dụng đất được trả lại đất và được đền bù thiệt hại do việc trưng dụng đó gây ra.

Việc thu hồi đất để chuyển sang sử dụng vào mục đích khác phải đúng theo quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trước khi thu hồi phải thông báo cho người đang sử dụng biết lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù,...

Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Điều 38 Luật Đất đai. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần trong số đất đã giao cho tổ chức và cá nhân thì phần còn lại họ vẫn tiếp tục được sử dụng. Trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ và vĩnh viễn thì tổ chức, cá nhân đó chấm dứt vĩnh viễn mảnh đất mà họ bị thu hồi, nhưng nếu họ được giao đất khác thì có nghĩa họ chấm dứt mối quan hệ cũ và thiết lập quan hệ đất đai mới.

Trong trường hợp thật cần thiết Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng hoặc lợi ích quốc gia thì người sử dụng được đền bù thiệt hại.

1.5. Mối quan hệ giữa luật đất đai với các ngành luật khác

1.5.1 Mối quan hệ giữa Luật Đất đai với Luật Dân sự

Luật đất đai là một ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Việt Nam, là tổng thể các quy phạm pháp luật đất đai do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh, trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai và quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Luật dân sự là ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Việt Nam bao gồm toàn bộ các quy phạm pháp luật điều kiện các quan hệ tài sản và các quan hệ nhân thân.

Như vậy giữa hai ngành luật này có mối *quan hệ đan xen với nhau*:

– Chế định quyền sở hữu của hai ngành luật đều được Hiến pháp và Bộ luật dân sự ghi nhận; song chế định và quyền sở hữu đối với đất đai lại là một quyền đặc biệt (chỉ nhà nước mới có) còn quyền sở hữu về tài sản được quy định trong Bộ luật dân sự lại chuyển nhượng cho, tặng, một cách tự do.

=> *Ví dụ*: người dân không có người huỷ hoại đất đai nhưng họ lại có quyền tiêu hủy các tài sản khác thuộc sở hữu của mình như xe máy, ô tô, đồ dùng gia đình...

– Tài sản đất đai khi được Nhà nước cho phép chuyển quyền sử dụng từ chủ sử dụng đất này sang sử dụng đất khác thì thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là

một hình thức hợp đồng được quy định trong Bộ luật dân sự, nhưng thi thực hiện các thủ tục chủ đất phải tuân theo các quy định của pháp luật đất đai

=> *Ví dụ:* Anh A muốn chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh B thì phải lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận mà 2 bên. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên phải thực hiện đúng quy định mà pháp luật đất đai về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

– Hai ngành luật dân sự và luật đất đai đều có chung phương pháp điều chỉnh là *phương pháp thoả thuận*, song mức độ thoả thuận mà ngành luật đất đai áp dụng bị hạn chế bởi ý chí của Nhà nước – chủ sử dụng đất chỉ được thoả thuận trong phạm vi Nhà nước cho phép. Tuy nhiên trên thực tế do sự vận động của nền kinh tế thị trường, một số quan hệ đất đai chuyển dần thành quan hệ dân sự do Nhà nước đang dân sự hoá các quan hệ pháp luật đất đai (ví dụ: hợp đồng chuyển quyền, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất...).

1.5.2 Môi quan hệ giữa Luật Đất đai với Luật Hành chính

– Giữa hai ngành luật này giống nhau về chủ thể quản lý, đó là hệ thống các cơ quan Nhà nước làm nhiệm vụ quản lý trong đó có quản lý đất đai.

– Cả hai ngành luật đều có chung một phương pháp điều chỉnh là phương pháp mệnh lệnh.

– Giống nhau về hình thức quản lý trong việc quyết định các văn bản hành chính về giao đất, thu hồi đất, giải quyết tranh chấp và các quyết định xử phạt nhằm xử lý các hành vi vi phạm pháp Luật đất đai.

1.5.2 Môi quan hệ giữa Luật Đất đai với Luật Môi trường

Đều có chung quy định là tài nguyên thiên nhiên thuộc quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối của Nhà nước. Cùng với đất đai, các loại tài nguyên khác không được phép mua bán, chuyển quyền một cách trái pháp luật. Mọi tổ chức, hộ gia đình, các nhân đều có trách nhiệm, nghĩa vụ bảo vệ tài nguyên, khai thác hiệu quả tài nguyên, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.

II. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

2.1. Khái niệm quản lý Nhà nước về đất đai

Như chúng ta đã biết, đất đai là sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước quản lý đất đai qua các cơ quan quyền lực Nhà nước bằng hệ thống pháp luật. Theo Điều 6 Luật đất đai 2003, Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai qua 13 nội dung:

- Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

- Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ;

- Thống kê, kiểm kê đất đai;

- Quản lý tài chính về đất đai;

- Quản lý và phát triển thị trường quyền SDD trong thị trường BĐS;

- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SDD;

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

- Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

13 nội dung trên chủ yếu thể hiện trong 3 phạm vi cơ bản sau:

- Trước hết là Nhà nước phải nắm chắc tình hình đất đai cả về số lượng và chất lượng, hiện trạng sử dụng đất đai và khả năng sinh lợi của đất.

- Thứ hai Nhà nước thực hiện việc phân phối lại đất đai theo quy hoạch và theo kế hoạch chung thống nhất. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai nhưng Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho từng chủ sử dụng đất. Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất vì mục đích của Nhà nước vì vậy Nhà nước phải tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thứ ba Nhà nước phải thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý, sử dụng đất đai

Vậy chúng ta có thể đưa ra khái niệm quản lý Nhà nước về đất đai như sau: Quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của nhà nước về đất đai.

Hoạt động quản lý đất đai của mỗi cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm phát sinh các quan hệ giữa cơ quan nhà nước với người sử dụng đất. Nhà nước ban hành pháp luật để hướng các quan hệ đó phát triển thống nhất và phù hợp với yêu cầu, lợi ích của nhà nước.

2.2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Như chúng ta đã biết, tại Điều 22 LĐĐ 2013 đã quy định 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai, đó là:

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

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
- Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.
- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
- Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

III. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Quyền của người sử dụng đất

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - + Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đối với các tổ chức.
 - + Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đối với hộ gia đình và các nhân.
- Được hưởng hoa lợi, thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao.
- Được chuyển quyền sử dụng đất. Điều 3 luật Đất đai quy định: Cá nhân, hộ gia đình có quyền: chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp và thừa kế quyền sử dụng đất.
 - Được nhà nước bảo vệ khi người khác xâm phạm quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới.
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ và làm tăng khả năng sinh lợi của đất.
- Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường.
- Nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí địa chính ...

IV. VI PHẠM LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ:

1. Vi phạm luật Đất đai

a. Khái niệm: Vi phạm luật Đất đai là hành vi trái pháp luật, được thực hiện một cách cố ý hoặc vô ý xâm phạm tới quyền sở hữu đất đai của nhà nước, quyền và

lợi ích của người sử dụng đất cũng như các quy định về chế độ sử dụng các loại đất.

b. Các dạng vi phạm luật Đất đai

- Chuyển nhượng đất đai một cách bất hợp pháp xâm phạm đến quyền sở hữu đất đai của nhà nước

- Trong quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cơ quan quản lý đất đai giao đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng.

- Lấn chiếm đất đai: Người sử dụng đất tự tiện dịch chuyển ranh giới ra ngoài phần đất được giao, lấy quá mức đất nhà nước giao cho mình. Đất mượn tạm khi hết hạn không trả lại cho chủ cũ mà chiếm luôn để sử dụng.

1. Vi phạm pháp luật đất đai của người thi hành công vụ trong quản lý đất đai.

Căn cứ khoản 2 điều 97 nghị định 43/2014/NĐ-CP bao gồm các hành vi sau:

– Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính

- Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;
- Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

– Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kịp thời theo quy định;
- Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Không công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

– Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;
- Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay dân dụng không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:
- Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
 - Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
 - Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;
 - Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Vi phạm quy định về trưng dụng đất;
- Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản:
- Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;
 - Sử dụng đất sai mục đích;
 - Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.
- Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất:
- Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;
 - Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;
 - Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;
 - Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;
 - Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;
 - Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;
 - Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

2. Vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất

Căn cứ điều 20 Luật đất đai 2013 bao gồm các hành vi sau:

- Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
- Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất:
- Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân
- Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
- Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
- Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.
- Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm pháp lý

Các vi phạm luật Đất đai tùy theo từng mức độ vi phạm mà có thể áp dụng biện pháp hành chính, trách nhiệm kỷ luật, trách nhiệm vật chất, trách nhiệm hình sự hoặc áp dụng tổng hợp các biện pháp đó nhằm mục đích buộc bên vi phạm phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định do hành vi vi phạm gây ra.

2.1 Đối với người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Trách nhiệm pháp lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 206 Luật đất đai 2013 như sau:

“Điều 206. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

- 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.*
- 2. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.”*

Như vậy, người sử dụng đất có thể chịu trách nhiệm hành chính hoặc trách nhiệm hình sự tùy tính chất, mức độ vi phạm.

2.2. Đối với người thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai có hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong quản lý đất đai tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Cụ thể được quy định tại điều 207 Luật đất đai với các hành vi sau:

- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;
- Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.