

# BỘ TÀI LIỆU TẬP HUẤN

Dự án Tiếp cận Đất đai cho Phụ nữ Việt Nam (LAW)

Ảnh: ISDS



## Luật Đất đai và Giới ở Việt Nam



**USAID**  
TỪ NHÂN DÂN MỸ



**ICRW**

International Center  
for Research on Women  
where insight and action connect



Viện Nghiên Cứu Phát Triển Xã Hội  
Institute for social Development Studies

Bộ công cụ này được thực hiện với sự tài trợ hào phóng của nhân dân Hoa Kỳ thông qua Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID). Nội dung của Bộ công cụ này thuộc về trách nhiệm của ICRW và ISDS và không phản ánh quan điểm của USAID hay Chính phủ Hoa Kỳ

# LỜI CẢM ƠN

## Nhà tài trợ

Bộ công cụ này được thực hiện với sự tài trợ hào phóng của nhân dân Hoa Kỳ thông qua Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID). Nội dung của Bộ công cụ này thuộc về trách nhiệm của ICRW và ISDS và không phản ánh quan điểm của USAID hay Chính phủ Hoa Kỳ.

## Các tác giả bản tiếng Việt

Khuất Thu Hồng

Nguyễn Thị Vân Anh

Nguyễn Thị Phương Thảo

Vũ Xuân Thái

Gina Alvarado

Stella Mukasa

Zayid Douglas

Jennifer Schulzman

## Chịu trách nhiệm xuất bản tiếng Việt

Nguyễn Thảo Linh

Jennifer Schulzman

## Cơ quan thực hiện

Viện Nghiên cứu Phát triển Xã hội (ISDS)

Trung tâm Nghiên cứu Quốc tế về Phụ nữ (ICRW) và Viện Nghiên cứu Phát triển Xã hội trân trọng cảm ơn sự hợp tác của nguyên Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao Việt Nam Nguyễn Thị Tú, Nguyễn Hương Ngọc Quỳnh và Đỗ Mai Quỳnh Liên vì sự đóng góp của họ cho tài liệu này.

©2015 Trung tâm Nghiên cứu Quốc tế về Phụ nữ (ICRW) và Viện Nghiên cứu Phát triển Xã hội. Các nội dung của tài liệu này có thể được tái xuất bản mà không nhất thiết phải xin phép nhưng phải có lời cảm ơn ICRW

# Nội dung

---

<b>VỀ BỘ CÔNG CỤ NÀY.....</b>	<b>5</b>
<b>LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ GIỚI Ở VIỆT NAM .....</b>	<b>7</b>
<b>ĐẤT ĐAI VÀ VĂN HÓA .....</b>	<b>8</b>
Giới và Quyền về Tài sản trong các nền văn hóa khác nhau.....	8
Quyền của phụ nữ trong pháp luật Việt Nam.....	8
<b>SỞ HỮU ĐẤT TẠI VIỆT NAM: QUÁ KHỨ VÀ HIỆN TẠI.....</b>	<b>11</b>
Bài giảng: Lịch sử về các hệ thống sở hữu đất đai ở Việt Nam.....	11
<b>THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU NHÀ VÀ CÁC TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.....</b>	<b>15</b>
Bài giảng: Đăng ký đất .....	15
Làm thế nào để được cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng Đất? .....	15
<b>HỆ THỐNG QUẢN LÝ ĐẤT VÀ CÁC BƯỚC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT.....</b>	<b>17</b>
Tầm quan trọng của việc nắm rõ hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp đất đối với tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới.....	17
<b>TÀI LIỆU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM .....</b>	<b>18</b>
Các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất .....	18
<b>TÀI LIỆU 2. QUYỀN CỦA PHỤ NỮ TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI.....</b>	<b>20</b>
<b>TÀI LIỆU 3. LÀM THẾ NÀO ĐỂ CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ CÁC TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT .....</b>	<b>22</b>
Đăng ký đất, nhà ở và các tài sản gắn liền với đất .....	22
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp như thế nào? .....	23
<b>TÀI LIỆU 4: NHỮNG GIẤY TỜ QUAN TRỌNG VỀ ĐẤT .....</b>	<b>26</b>
Để có Giấy chứng nhận quyền thì cần phải có những bằng chứng gì?.....	26
Không có giấy tờ/bằng chứng gì về đất đang sử dụng có được cấp Giấy chứng nhận không?.....	27
Tôi phải làm gì nếu thông tin trên Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng đất, Sở hữu Nhà và tài sản gắn liền với đất mà tôi được cấp không chính xác? .....	27
<b>TÀI LIỆU 5: HỆ THỐNG QUẢN LÝ ĐẤT VÀ CÁC BƯỚC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT .....</b>	<b>29</b>
Hệ thống quản lý đất .....	29
Danh sách cơ quan quản lý đất đai các cấp .....	29
Các bước giải quyết tranh chấp đất .....	33
<b>TÀI LIỆU 6: BÀI TẬP NÂNG CAO NHẬN THỨC: CÂU CHUYỆN CỦA LONG &amp; MAI.....</b>	<b>34</b>

---



## Về bộ Công cụ này

---

Quyền tiếp cận, sử dụng và kiểm soát đất đai là quyền căn bản của con người được khẳng định trong Tuyên ngôn Quốc tế về Nhân quyền (và Công ước Xoá bỏ Mọi Hình thức Phân biệt đối xử chống lại Phụ nữ). Tiếp cận và kiểm soát đất đai hết sức quan trọng vì tài sản cho phép mọi người xây nhà và/hoặc duy trì cuộc sống cho bản thân và gia đình họ. Quyền sở hữu của cá nhân đối với nhà và đất có thể nâng cao quyền lực của cá nhân trong gia đình, cộng đồng và xã hội. Tuy nhiên, khả năng chiếm hữu và sử dụng đất phụ thuộc vào các mối tương tác phức tạp giữa các yếu tố pháp lý và xã hội. Trong khi cả phụ nữ và nam giới có thể bị từ chối quyền về đất và tài sản của họ, phụ nữ thường bị gạt ra ngoài do các chuẩn mực giới về xã hội và pháp lý, ngăn cản họ thực hiện các quyền đó của họ.

Dự án Tiếp cận Đất đai cho Phụ nữ (LAW) đề cập đến khoảng trống trong thực hiện quyền của phụ nữ về đất và tài sản. Dự án LAW được thực hiện bởi Trung tâm Nghiên cứu Quốc tế về Phụ nữ (ICRW) có trụ sở tại Washington và Viện Nghiên cứu Phát triển Xã hội (ISDS) có văn phòng tại Hà Nội, với sự tài trợ của Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID). Dự án này nhằm nâng cao nhận thức của nông dân về quyền đối với đất đai, tăng cường khả năng thực hiện các quyền đó của họ, thu thập bằng chứng về các rào cản mà người nông dân gặp phải khi thực hiện quyền của mình, nâng cao năng lực cho các tổ chức xã hội dân sự và tổ chức quần chúng ở địa phương để vận động thực hiện luật pháp một cách bình đẳng cho phụ nữ và nam giới. Hoạt động chủ chốt của dự án là tổ chức và hỗ trợ nhóm các tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới (TNV) để họ giúp người nông dân, đặc biệt là phụ nữ nông dân ở Hưng Yên ở miền Bắc và Long An ở đồng bằng sông Cửu Long để cải thiện sự hiểu biết của họ về quyền đối với đất đai.

Bộ Công cụ Đào tạo về Giới và Quyền sở hữu cho tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới nhằm tăng cường sự hiểu biết về quyền sở hữu - cụ thể là các quyền đối với đất -- cho phụ nữ và nam giới như những công dân bình đẳng với nhau.

Tuy nhiên, trong thực tế, phụ nữ thường không được đối xử bình đẳng nên bộ tài liệu này sẽ tập trung làm rõ về các quyền của phụ nữ để học viên hiểu rõ hơn phụ nữ có những quyền gì, làm thế nào để phụ nữ nói về quyền của họ, và có những rào cản nào khiến phụ nữ khó thực hiện và bảo vệ được quyền của họ, đồng thời hướng dẫn thực hành giải quyết những vấn đề này.

Với Bộ Công cụ Đào tạo về Giới và Quyền sở hữu cho TNV, ICRW và ISDS nhằm nâng cao:

- Kiến thức của phụ nữ về quyền hợp pháp của họ đối với đất theo luật hiện hành, hiểu biết và sự công nhận quyền bình đẳng của phụ nữ và nam giới trước pháp luật Việt Nam đặc biệt là sự tiếp cận đối với quyền về đất của họ;
- Nhận thức về các thách thức liên quan đến giới trong thực hiện quyền đối với đất ở nông thôn;
- Nhận thức về khả năng của phụ nữ thực hiện và bảo vệ quyền đất đai trong khi tôn trọng các quyền của các công dân khác.

ICRW và ISDS tin rằng bước đầu tiên để đảm bảo quyền về đất là nâng cao nhận thức về quyền hợp pháp của mỗi người và nhấn mạnh rằng các quyền của phụ nữ được bảo vệ bởi luật pháp, và cũng quan trọng như các quyền của nam giới .

Bộ công cụ có 5 hợp phần, bao gồm:

- Quyền và giới ở Việt Nam
- Luật Đất đai và Giới ở Việt nam
- Quyền về nhà, đất trong Luật Hôn nhân & Gia đình ở Việt Nam
- Luật Thừa kế, Di chúc và Phụ nữ ở Việt Nam;
- Kỹ năng Giám sát của các TNV

Các hợp phần được thiết kế để giảng viên có thể sử dụng tất cả cùng một lúc hoặc chỉ tập trung vào một hợp phần nào đó. Tuy nhiên, các bạn nên bắt

đầu với Hợp phần 1 - Quyền và Giới ở Việt Nam, đặc biệt là cho các tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới chưa hoặc ít được tập huấn về giới hoặc về quyền. Hợp phần này sử dụng cách tiếp cận dựa trên quyền con người để giới thiệu về các quyền của phụ nữ, quyền về nhà, đất, và giới như một điểm khởi đầu tích cực cho các cuộc thảo luận về quyền đất đai của phụ nữ, theo kinh nghiệm của nhóm tác giả của bộ công cụ này<sup>1</sup> - Trung tâm Quốc tế Nghiên cứu về Phụ nữ và Viện Nghiên cứu Phát triển Xã hội.

Các hợp phần sử dụng các phương pháp khác nhau để lôi cuốn các học viên.

- Thông tin cơ bản giới thiệu tổng quát về nội dung mới, các khái niệm mới và thảo luận về các khía cạnh của giới. Giảng viên có thể sử dụng các thông tin ở phần này như một bài giảng ngắn, tài liệu đọc cho học viên hay như lời giới thiệu một chủ đề mới.
- Bài giảng cung cấp các thông tin cụ thể về

chủ đề của hợp phần. Giảng viên cần trình bày nội dung của bài giảng một cách rõ ràng và đầy đủ.

- Thảo luận thúc đẩy đối thoại trong nhóm, khuyến khích học viên đặt các câu hỏi và chia sẻ kinh nghiệm của họ về sự khác biệt giữa luật tục và luật pháp. Vai trò của giảng viên là hướng dẫn đối thoại hơn là trình bày thông tin.
- Bài tập tạo cơ hội cho học viên thực hành kỹ năng hay ý tưởng mới. Các bài tập có thể sử dụng để làm sáng tỏ hơn những nội dung trong phần giới thiệu, Bài giảng và Thảo luận.
- Tài liệu đọc ở cuối mỗi hợp phần: Giảng viên có thể được sử dụng trong khi tập huấn và các tình nguyện viên có thể sử dụng trong khi tư vấn cho người dân ở cộng đồng hay trong các hoạt động truyền thông thay đổi nhận thức.

---

1. Bộ Công cụ này bắt nguồn từ tài liệu do ICRW và Liên minh Đất đai Uganda cùng với các tình nguyện viên của Uganda thực hiện.

Bộ Công cụ này là tài liệu hướng dẫn hoạt động cho các tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới (TNV). Các hợp phần giới thiệu các thông tin về luật pháp nhằm giúp các TNV hỗ trợ cho người dân và tổ chức các hoạt động truyền thông ở cộng đồng.



# Luật Đất đai và Giới ở Việt Nam

Đất đai ở Việt Nam là một nguồn lực rất quan trọng đối với hầu hết các hộ gia đình. Người dân dựa vào đất để sinh sống, trồng cây lương thực, chăn nuôi, kiếm thu nhập và sử dụng cho các mục đích khác. Hiến pháp Việt Nam năm 2013 công nhận quyền sử dụng đất của mọi công dân, nhưng trong thực tế nam giới thường có quyền nhiều hơn đối với đất đai và các tài sản gắn với đất. Có một số phong tục tập quán phân biệt đối xử đối với phụ nữ, cản trở họ tiếp cận, sử dụng và sở hữu đất.

Hệ thống văn bản luật pháp về đất đai của Việt Nam khá phức tạp. Hợp phần này sẽ không bao gồm tất cả các chi tiết của luật pháp về đất đai của Việt Nam mà chỉ tập trung vào những điểm quan trọng nhất giúp cho các tình nguyện viên chuyển tải thông điệp cơ bản rằng phụ nữ có quyền sở hữu và sử dụng đất giống như nam giới.

## Mục tiêu của hợp phần:

Tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới sẽ  **nắm được**:

1. Hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam,
2. Quyền pháp lý đối với đất đai của phụ nữ và nam giới,
3. Những văn bản luật pháp về đất đai khác nhau như thế nào và làm thế nào để sử dụng những tài liệu đó,
4. Các tổ chức quản lý đất đai và xử lý các tranh chấp đất đai.

Các tình nguyện viên sẽ có thể  **truyền thông** về:

1. Một số phong tục tập quán đã cản trở các quyền của phụ nữ đối với đất như thế nào

2. Những lợi ích của việc thu thập thông tin liên quan đến đất.

Các tình nguyện viên sẽ  **cung cấp** cho cộng đồng:

1. Kiến thức và dịch vụ để giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật;
2. Kiến thức và dịch vụ để đăng ký quyền sở hữu.

## Tài liệu phát tay

Phần cuối của hợp phần này là tài liệu mà TNVBĐG sử dụng trong khi tập huấn và trong quá trình tiếp cận và nâng cao nhận thức cho cộng đồng.

1. Tài liệu 1: Hệ thống sở hữu đất đai ở Việt Nam
2. Tài liệu 2: Quyền của phụ nữ theo Luật Đất đai
3. Tài liệu 3: Hệ thống quản lý đất đai
4. Tài liệu 4: Các bước giải quyết tranh chấp đất đai
5. Tài liệu 5: Các văn bản quan trọng về đất đai
6. Tài liệu 6: Câu chuyện về Mai và Long

Tài liệu 6 là một câu chuyện mà có thể được sử dụng như một bài tập tham khảo. Câu chuyện đặt ra những câu hỏi về quyền đất đai của phụ nữ và nam giới và tạo ra các cơ hội để thảo luận về quyền về đất đai của phụ nữ và nam giới; các cặp vợ chồng quyết định về đất đai như thế nào; làm thế nào để đăng ký quyền sử dụng đất hoặc làm giấy tờ cho các giao dịch đất đai; vấn đề thừa kế; và ai có thể giúp đỡ giải quyết các bất đồng về đất đai. Câu chuyện được chia thành các chương với những câu hỏi thảo luận cho mỗi chương.

**Tổng thời gian:** 8 giờ, cộng với 3 giờ làm bài tập.

# Đất đai và Văn hóa

---

## Giới và Quyền về Tài sản trong các nền văn hóa khác nhau

Một số người cho rằng văn hóa và tập quán cản trở quyền về đất đai của phụ nữ, trong khi những người khác lại nghĩ rằng văn hóa và tập quán có thể bảo vệ quyền về đất đai của phụ nữ. Bởi vì văn hóa và các văn bản pháp luật tồn tại song song, các tình nguyện viên cần làm cho cộng đồng hiểu và tôn trọng văn hóa địa phương và các văn bản luật pháp có liên quan đến tất cả mọi người, cả phụ nữ và nam giới.

## Thảo luận / Bài tập: Giới và Đất đai ở địa phương (1 giờ)

Mục đích của bài tập này là thảo luận về những khó khăn chung liên quan đến đất đai mà phụ nữ ở địa phương gặp phải, nhất là những tập tục về phụ nữ và các vấn đề liên quan đến đất.

- Từng cặp thảo luận các câu hỏi sau:
  - Ở địa phương mình có những quan niệm, tập tục truyền thống gì về phụ nữ và đất?
  - Những vấn đề liên quan đến đất đai mà phụ nữ ở địa phương thường gặp phải là gì?
- Yêu cầu tất cả các cặp chia sẻ các câu trả lời cho hai câu hỏi đầu tiên. Viết ra những câu trả lời trên bảng/giấy khổ to A0.
- Thảo luận ngắn về những quan niệm truyền thống, tín ngưỡng, tập quán và những thách thức phổ biến nhất liên quan đến đất đai mà phụ nữ phải đối mặt.
- Tóm tắt: Chỉ ra rằng bất chấp những quan niệm truyền thống và thực tế đang tồn tại ở địa phương, Bộ Luật Dân sự 2005 đã có các quy định chuẩn mực về quyền đất đai của phụ nữ. Kết thúc thảo luận bằng việc tái khẳng định nguyên tắc sau đây như đã được ghi nhận trong Hiến pháp Việt Nam 2013: **“Phụ nữ và nam giới - như “tất cả mọi người” đều bình đẳng trước pháp luật của Việt Nam.”**

## Quyền của phụ nữ trong pháp luật Việt Nam

Phần dưới đây là tóm tắt các điểm chính yếu trong luật pháp Việt Nam về vị thế của phụ nữ và các quy định pháp luật về quyền sở hữu và sử dụng đất của phụ nữ.

Từ khi giành được độc lập vào năm 1945 cho đến nay Việt Nam đã xây dựng và không ngừng đổi mới hệ thống pháp luật nhằm khẳng định quyền con người và thúc đẩy sự phát triển của đất nước. Bảo vệ quyền của phụ nữ và thúc đẩy bình đẳng giới là những nguyên tắc xuyên suốt trong hệ thống văn bản luật pháp của Việt Nam. Trong những năm gần đây, một loạt các văn bản pháp luật lại tiếp tục được đổi mới để phù hợp hơn nữa với sự phát triển của xã hội. Quyền của phụ nữ và bình đẳng giới tiếp tục được đề cập cụ thể hơn và mạnh mẽ hơn trong Hiến pháp và các bộ luật khác.

## Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 2013

Hiến pháp Việt Nam 2013 đã có những quy định rất rõ ràng về quyền của công dân nam và nữ và bình đẳng giới. Theo đó, mọi người (cả phụ nữ và nam giới) đều bình đẳng trước pháp luật, không ai bị phân biệt đối xử trong đời sống chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội (Điều 16).

Hiến pháp nhấn mạnh: công dân nam, nữ bình đẳng về mọi mặt. Nhà nước có chính sách bảo đảm quyền và cơ hội bình đẳng giới; Nhà nước, xã hội và gia đình tạo điều kiện để phụ nữ phát triển toàn diện, phát huy vai trò của mình trong xã hội; Hiến pháp nghiêm cấm phân biệt đối xử về giới (Điều 26).

Nam nữ có quyền kết hôn, ly hôn. Hôn nhân theo nguyên tắc tự nguyện, tiến bộ, một vợ một chồng, vợ chồng bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau. Nhà nước bảo hộ hôn nhân và gia đình, bảo hộ quyền lợi của người mẹ và trẻ em (Điều 36).



## Luật Bình đẳng Giới 2006

Đây là bộ luật đầu tiên về bình đẳng giới ở Việt Nam. Những nguyên tắc quan trọng được quy định trong Điều 6:

- Nam, nữ bình đẳng trong các lĩnh vực của đời sống xã hội và gia đình.
- Nam, nữ không bị phân biệt đối xử về giới.
- Biện pháp thúc đẩy bình đẳng giới không bị coi là phân biệt đối xử về giới.
- Chính sách bảo vệ và hỗ trợ người mẹ không bị coi là phân biệt đối xử về giới.
- Bảo đảm lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong xây dựng và thực thi pháp luật.
- Thực hiện bình đẳng giới là trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, gia đình, cá nhân.

Khoản 1 Điều 7 của Luật này tiếp tục nhấn mạnh rằng các chính sách của nhà nước về bình đẳng giới: Bảo đảm bình đẳng giới trong mọi lĩnh vực chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội và gia đình; hỗ trợ và tạo điều kiện cho nam, nữ phát huy khả năng, có cơ hội như nhau để tham gia vào quá trình phát triển và thụ hưởng thành quả của sự phát triển.”

## Luật Hôn nhân gia đình 2014

Bộ Luật Hôn nhân và Gia đình sửa đổi này có nhiều quy định nhằm bảo vệ quyền của phụ nữ và thúc đẩy bình đẳng giới trong gia đình.

1. Khoản 1 Điều 2 Luật Hôn nhân và Gia đình quy định nguyên tắc cơ bản của chế độ hôn nhân và gia đình Việt Nam là: “Hôn nhân tự nguyện, tiến bộ, một vợ một chồng, vợ chồng bình đẳng”
2. Ý thức được ảnh hưởng dai dẳng và sâu sắc của các phong tục tập quán có thể vi phạm quyền của phụ nữ, Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 có nhiều quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của vợ và chồng, nhấn mạnh sự bình đẳng trong quyền và nghĩa vụ của vợ và chồng trong mọi mặt của cuộc sống gia đình (Điều 17).
3. Luật cũng đưa ra các quy định chi tiết và cụ thể về tài sản chung của vợ, chồng nhằm đảm

bảo quyền lợi của cả hai bên trong thời kỳ hôn nhân cũng như trong trường hợp ly thân, ly hôn hoặc goá. Luật nhấn mạnh: “Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; không phân biệt giữa lao động trong gia đình và lao động có thu nhập” (Khoản 1, Điều 29). Nguyên tắc bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của vợ chồng xuyên suốt trong tất cả các điều khoản liên quan đến tài sản chung.

4. Đặc biệt, trong bối cảnh Việt Nam nơi có phong tục phụ nữ về sống ở nhà chồng sau khi kết hôn nên nếu phải ly thân, ly hôn hoặc goá, người phụ nữ dễ rơi vào tình trạng không có chỗ ở. Vì vậy điều 31 luật này quy định: “Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thoả thuận của vợ chồng. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu riêng của vợ hoặc chồng thì chủ sở hữu có quyền xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch liên quan đến tài sản đó nhưng phải bảo đảm chỗ ở cho vợ chồng.”

## Luật Đất đai 2013

Bộ luật này đã đưa ra những quy định cụ thể về quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phụ nữ và nam giới cần nắm được các quy định pháp lý này để hiểu rõ và bảo vệ quyền của mình và tôn trọng quyền của người khác. Ví dụ, điều 98 của luật này quy định chi tiết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân. Đặc biệt Khoản 4 nhấn mạnh việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả tên vợ và chồng. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ tên chồng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

## **Luật Bảo hiểm xã hội 2006**

Luật Bảo hiểm có nhiều quy định về quyền của phụ nữ được hưởng các chế độ bảo hiểm cho các trường hợp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, hưu trí, tử tuất, thất nghiệp, mất sức lao động.

## **Bộ luật Lao động năm 2013**

Bộ luật đã dành một chương (X) quy định riêng về lao động nữ. Theo đó, nhà nước có chính sách bảo đảm quyền làm việc bình đẳng của lao động nữ, khuyến khích người sử dụng lao động, tạo điều kiện để lao động nữ có việc làm thường xuyên, áp dụng chế độ làm việc theo thời gian biểu linh hoạt, làm việc không trọn thời gian, giao việc làm tại nhà, có biện pháp tạo việc làm, cải thiện điều kiện lao động, nâng cao trình độ nghề nghiệp, chăm sóc sức khỏe, tăng cường phúc lợi vật chất và tinh thần của lao động nữ nhằm giúp lao động nữ phát huy hiệu quả năng lực nghề nghiệp, kết hợp hài hòa cuộc sống lao động và cuộc sống gia đình.

Lao động nữ được dành thời gian trong thời gian lao động để cho con bú, làm vệ sinh phụ nữ; không được sa thải hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với lao động nữ vì kết hôn, có thai, nuôi con nhỏ dưới 12 tháng tuổi. Phụ nữ được nghỉ lao động hưởng nguyên lương từ 4 tháng đến 6 tháng từ khi sinh con.

Luật quy định người sử dụng lao động phải đảm bảo bình đẳng giới và có các biện pháp thúc đẩy bình đẳng giới trong tuyển dụng, sử dụng nâng bậc lương và trả công lao động.

## **Bộ luật Hình sự 2009**

Bộ luật đã thể chế hóa các quy định của Hiến pháp về quyền con người và có các quy định riêng về những tội phạm liên quan đến phụ nữ, các quy định bảo vệ quyền của phụ nữ. Đặc biệt, những hành vi phạm tội đối với phụ nữ có thai bị xử lý theo các quy định về tình tiết tăng nặng trách nhiệm hình sự. Phụ nữ phạm tội khi đang có thai và đang nuôi con nhỏ dưới 36 tháng tuổi được hưởng các chính sách khoan hồng.

Như vậy, hệ thống pháp luật của Việt Nam thể hiện rõ quan điểm bình đẳng và bảo vệ đối với quyền của phụ nữ.

## **Thảo luận Phần II (30 phút)**

Các học viên trả lời, trình bày và thảo luận về các câu trả lời cho câu hỏi sau đây:

- Là một TNVG, bạn đã sử dụng những công cụ hay phương pháp nào để nâng cao nhận thức của cộng đồng về phụ nữ và đất? Công cụ/ phương pháp nào tốt nhất và tại sao, đặc biệt là trong việc thuyết phục cả nam giới và phụ nữ về quyền đất đai của phụ nữ?

# Sở hữu đất tại Việt Nam: Quá khứ và hiện tại

## Bài giảng: Lịch sử về các hệ thống sở hữu đất đai ở Việt Nam

Lịch sử của chính sách chia và phân phối đất ở Việt Nam có thể được chia thành bốn giai đoạn: Trước Thế kỷ 19; Thời kỳ thuộc địa (1858-1945); Thời kỳ 1945-1975 và thời kỳ đương đại từ 1975 đến nay.

### Trước Thế kỷ 19

Trong thời kỳ sơ khai, đất đai ở Việt Nam chủ yếu thuộc về cộng đồng vì đó là công sức khai phá của cả cộng đồng. Những người có thể lực trong cộng đồng phân chia ruộng đất cho người dân để sản xuất và hưởng lợi. Những người có ruộng phải có nghĩa vụ để làm thủy lợi, giúp đỡ nhau khi có thiên tai, mất mùa ...

Trong thời kỳ Bắc thuộc khi Việt Nam bị các thế lực phong kiến Trung quốc chiếm đóng, bắt đầu xuất hiện hình thức sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân đối với ruộng đất nhưng sở hữu tập thể của làng xã vẫn là phổ biến

Bắt đầu từ thế kỷ 10, là thời kỳ phong kiến độc lập ở Việt Nam, có hai hình thức sở hữu ruộng đất chủ yếu: Sở hữu nhà nước với chế độ công điền công thổ và sở hữu tư nhân, nhưng sở hữu nhà nước luôn chiếm ưu thế. Nhà vua là chủ sở hữu của phần lớn ruộng đất<sup>2</sup>. Trong một số triều đại, nhà vua phong đất cho các quan đại thần và thực hiện chính sách phân chia ruộng đất cho dân trong các làng xã, nhưng chính quyền làng xã quản lý ruộng đất, người dân phải nộp tô thuế cho nhà nước thông qua chính quyền làng xã. Do đó mặc dù ruộng đất công trên danh nghĩa thuộc về nhà nước nhưng làng xã mới thực sự là người chiếm hữu và sở hữu. Tuy nhiên, nhà nước vẫn có thể can thiệp bất cứ lúc nào nếu cần thiết để khẳng định quyền sở hữu của mình.

2. Phan Huy Lê (1959). *Chế độ ruộng đất và kinh tế nông nghiệp thời Lê sơ*. Nhà xuất bản Văn Sử Địa: Hà Nội.

Đến đầu thế kỷ 19, mặc dù triều Nguyễn cố gắng khôi phục quyền sở hữu ruộng đất của nhà vua và thực hiện chính sách quân điền nhưng chế độ tư hữu đất đai phát triển mạnh, chiếm trên 80 phần trăm diện tích ruộng đất. Ở Nam Bộ, đến giữa thế kỷ 19 có những nơi hơn 90 phần trăm diện tích ruộng đất thuộc về sở hữu tư<sup>3</sup>.

### Thời kỳ thuộc địa (1858-1945)

Thực dân Pháp đặt chân đến Việt Nam năm 1858 và không lâu sau triển khai chính sách thuộc địa trên phạm vi toàn quốc. Để quản lý và bảo vệ quyền sở hữu đất đai, chính quyền thuộc địa tiến hành đo đạc, lập bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính ở nhiều vùng trong cả nước. Pháp luật về đất đai theo hệ thống luật của nước Pháp được xây dựng và thực thi, từng bước thay thế luật pháp của nhà nước phong kiến Việt Nam. Pháp luật đất đai trong thời kỳ này quy định rõ 4 loại hình sở hữu được pháp luật bảo hộ: 1) Sở hữu pháp nhân công (bao gồm sở hữu Nhà nước và sở hữu làng xã); 2) Sở hữu pháp nhân tư (bao gồm sở hữu của các hội thương mại, các hội được pháp luật bảo hộ); 3) Sở hữu chung (nhiều người cùng sở hữu một diện tích không thể phân chia); 4) Sở hữu tư nhân (bao gồm quyền chiếm hữu, hưởng dụng và định đoạt). Ở miền Nam, thực dân Pháp chủ trương thành lập các đồn điền rộng lớn để sản xuất hàng hoá. Ở Bắc kỳ và Trung Kỳ, chế độ công điền và chế độ sở hữu nhỏ về ruộng đất vẫn được duy trì. Mặc dù vậy, đất tư nhân phần lớn nằm trong tay địa chủ và tư sản còn đất công thuộc về quyền kiểm soát của cường hào địa phương<sup>4</sup>.

3. Nguyễn Văn Khánh (2013). Nghiên cứu về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam. Tạp chí Khoa học ĐHQGHN, *Khoa học Xã hội và Nhân văn*, Tập 29, số 1 (2013), 1-16. Hà Nội.

4. Nguyễn Văn Khánh (2013), đã dẫn

## Thời kỳ 1945-1975

Ở miền Bắc, trong giai đoạn ngay sau khi Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà ra đời năm 1945 cho đến chiến thắng Điện Biên Phủ 1954, chế độ tư hữu về ruộng đất vẫn được duy trì nhưng các chính sách giảm tô, giảm tức được thực hiện. Ruộng đất của thực dân Pháp và quan lại bị tịch thu và chia cho dân cày.

Từ cuối năm 1953 đến giữa năm 1956 Cải cách ruộng đất được triển khai đã hoàn toàn xoá bỏ quyền sở hữu ruộng đất của địa chủ phong kiến. Ruộng đất được chia cho nông dân và quyền sở hữu ruộng đất thuộc về nông dân cá thể, chủ yếu là trung nông và bản nông.

Chủ trương hợp tác hoá nông nghiệp từ năm 1958 đã thay đổi hình thái sở hữu ruộng đất ở miền Bắc. Đến cuối năm 1960, hợp tác xã nông nghiệp đã chiếm tới 85.6 phần trăm số hộ nông dân và 73 phần trăm diện tích ruộng đất. Hiến pháp năm 1958 quy định ba hình thức sở hữu đất đai bao gồm: 1) Sở hữu Nhà nước (sở hữu toàn dân); 2) Sở hữu tập thể (hợp tác xã) và sở hữu của người lao động riêng lẻ (sở hữu tư nhân). Tuy nhiên sở hữu tư nhân ngày càng bị giảm thiểu và không còn đóng vai trò đáng kể trong đời sống kinh tế xã hội. Hợp tác xã nông nghiệp dựa trên hệ thống công điểm để phân chia hoa lợi thu được từ đất hợp tác xã cho người nông dân đồng thời cho phép họ giữ lại thu nhập từ một diện tích nhỏ gọi là đất 5 phần trăm. Trong hệ thống này, người phụ nữ nông dân cuối cùng đã được công nhận là thành viên bình đẳng với nam giới trong sản xuất nông nghiệp – trên cơ sở nguyên tắc phân công lao động bình đẳng giữa hai giới, mặc dù điều này không phải luôn luôn được thực hành. Cũng trong khoảng thời gian này (trong những năm 1960 ở miền Bắc Việt Nam và vào cuối năm 1970 ở miền Nam Việt Nam), nhiều phụ nữ đã đảm nhận vai trò quản lý hợp tác xã, chủ yếu là do nam giới phải tham gia quân đội<sup>5</sup>.

5. Trần Thị Vân Anh (1999) “Phụ nữ và đất nông nghiệp ở Việt Nam”. Trong Tinker, I. & Summerfield, G. (Chủ biên). (1999). Quyền của phụ nữ đối với Nhà và Đất: Trung Quốc, Lào, Việt Nam: 95-114 Boulder, CO: Lynne Rienner

Ở miền Nam, dưới thời Việt Nam Cộng hoà, các chính sách cải cách điền địa của chính quyền Ngô Đình Diệm và Nguyễn Văn Thiệu đã giảm bớt sự tập trung đất đai trong tay địa chủ và phân chia ruộng đất cho nông dân, biến họ thành chủ sở hữu ruộng đất. Chế độ phát canh thu tô (địa chủ - tá điền) đã bị xoá bỏ, thay vào đó là chế độ chủ sở hữu đất đai – người làm thuê. Đến trước năm 1975, trung nông chiếm tới 70 phần trăm dân số và chiếm hữu 80 phần trăm ruộng đất ở miền Nam<sup>6</sup>.

## Thời kỳ từ 1975 cho đến nay

Sau khi đất nước thống nhất, mô hình hợp tác hoá nông nghiệp được áp dụng vào miền Nam nhưng không lâu sau đã chứng tỏ là không có hiệu quả. Sản lượng lương thực giảm, hàng năm Việt Nam phải nhập thêm một triệu tấn lương thực để đáp ứng nhu cầu trong nước.

Hiến pháp năm 1980 đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Chủ trương khoán sản phẩm nông nghiệp theo Chỉ thị 100 năm 1981 cho phép các hộ gia đình chủ động trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cho dù vẫn còn gắn với hợp tác xã. Chỉ thị 10 năm 1988 công nhận hộ gia đình là chủ thể sản xuất và giao ruộng khoán cho hộ sử dụng lâu dài đã dẫn đến những thay đổi mạnh mẽ trong sản xuất nông nghiệp. Việt Nam trở thành nước xuất khẩu gạo lớn thứ hai trên thế giới vào năm 1989.

Luật Đất đai ban hành năm 1988 quy định 3 quyền cơ bản về đất đai: Quyền sở hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng. Tuy nhiên luật này chưa cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng. Luật này trung tính về giới, nên được hiểu là không có sự phân biệt giữa phụ nữ và nam giới trong các quyền cơ bản về đất.

Dựa trên Hiến pháp năm 1992, Luật Đất đai năm 1993 vẫn tiếp tục quy định đất đai thuộc sở hữu nhà nước nhưng gia đình nông dân được giao ruộng đất sử dụng lâu dài, ổn định, được quyền cho thuê, thế chấp, chuyển đổi, chuyển nhượng và thừa kế. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng

6. Nguyễn Văn Khánh (2013), đã dẫn



nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình và thường theo tên của chủ hộ mà phần lớn là đàn ông.

Luật Đất đai năm 2003 làm rõ sở hữu toàn dân về đất đai, quy định đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai là Quốc Hội, Chính phủ, Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân các cấp. Tuy nhiên do quyền đại diện chủ sở hữu và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương được phân cấp cho UBND các cấp nên đã có những sai sót vì không có cơ chế giám sát. Mặt khác, hạn điền giao đất là 20 năm khiến các hộ gia đình không yên tâm đầu tư sản xuất, hạn chế sự sáng tạo và tính chủ động của người dân.

Mặc dù các quy định pháp luật được coi là không phân biệt đối xử theo giới nhưng trong thực tế nam giới được hưởng lợi nhiều hơn và chiếm phần lớn trong số những người được nhận GCNQSDĐ.

Luật Đất đai 2003 quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất và trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi tên cả họ tên vợ và họ tên chồng. Tuy nhiên, trên thực tế, theo kết quả của cuộc Điều tra Mức sống năm 2008, chỉ có 10.9 phần trăm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, 18.2 phần trăm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn và 29.8 phần trăm giấy chứng nhận đất ở đô thị có ghi tên cả vợ và chồng. Trong khi đó phần lớn giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà/đất ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp mang tên người chồng.

Luật Đất đai sửa đổi 2013 đã sửa đổi, bổ sung một số quy định định mới nhằm tháo gỡ những hạn chế, bất cập của Luật Đất đai năm 2003. Về khía cạnh giới, một trong những điểm mới quan trọng của Luật Đất đai năm 2013 là những quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của nhiều người thì cấp mỗi người một giấy chứng nhận, hoặc cấp chung

một sổ đỏ và trao cho người đại diện. Tuy nhiên, giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, nhà ở hay tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đất là tài sản chung của vợ chồng thì giấy chứng nhận ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng (trừ trường hợp vợ, chồng có thỏa thuận ghi tên một người). Nếu giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang giấy chứng nhận mới để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có nhu cầu.

### **Thảo luận: Quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay (1 giờ)**

1. Yêu cầu học viên thảo luận theo nhóm nhỏ và cử đại diện trình bày trước cả lớp về quyền sử dụng đất ở Việt Nam, làm thế nào để có quyền sử dụng đất.
2. Phân phát và thảo luận Tài liệu 1 “Quyền sử dụng đất ở Việt Nam.”
3. Hỏi học viên:
  - Ở Việt Nam có các hệ thống quản lý đất như thế nào?
  - Có phải mọi người trong cộng đồng của bạn đều biết về các hệ thống quản lý đất đai ở cộng đồng của họ?
  - Yêu cầu học viên tự đặt các câu hỏi phù hợp với tình hình tại cộng đồng của họ.

### **Thảo luận: Quyền đất đai của phụ nữ (1 giờ)**

1. Yêu cầu nhóm đọc to Tài liệu 2 “Quyền của phụ nữ theo Luật Đất đai “ (và cả Tài liệu 1 về quyền sử dụng đất của phụ nữ trong hợp phần “Quyền và Giới ở Việt Nam”). Yêu cầu mỗi học viên đọc to một điểm và sau đó chuyển cho người khác để đọc các điểm tiếp theo cho đến khi tất cả các điểm trên các tài liệu đã được đọc. Bạn có thể dừng lại sau một vài điểm để yêu cầu các học viên đặt các câu hỏi.
2. Với cả nhóm lớn hoặc các nhóm nhỏ, yêu cầu các học viên trả lời các câu hỏi sau:

- Một người phụ nữ có quyền sở hữu đất đai không? Tại sao có hoặc tại sao không? Luật pháp quy định như thế nào?
  - Quyền đối với đất đai của phụ nữ đã lập gia đình và phụ nữ chưa lập gia đình có khác nhau không? Hãy giải thích .
  - Người vợ có cần sự cho phép của chồng để bán đất canh tác nông nghiệp của họ không? Tại sao có hoặc tại sao không? Luật quy định như thế nào?
  - Người chồng có cần sự cho phép của vợ để bán đất canh tác nông nghiệp của họ không? Tại sao có hoặc tại sao không? Luật quy định như thế nào?
  - Nếu một cặp vợ chồng đã kết hôn hợp pháp thì việc một trong hai người đuổi người kia ra khỏi đất của họ có phải là hợp pháp không?
3. Mời học viên tự đặt câu hỏi của mình.



# Thực hiện quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất

Để có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất, cá nhân hoặc hộ gia đình phải đăng ký đất và tài sản với cơ quan hữu quan của nhà nước và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## Bài giảng: Đăng ký đất

Đăng ký đất là bước đầu tiên để cá nhân bảo vệ quyền sử dụng đất của mình cũng như quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất. Sau khi đăng ký đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) sẽ được cấp như là bằng chứng hợp pháp về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cũng như các tài sản khác gắn liền với mảnh đất. Giấy chứng nhận khẳng định rằng cá nhân đó được phép sử dụng một cách hợp pháp mảnh đất đó để sinh sống hoặc cho các mục đích khác.

Tài liệu số 3 tóm tắt các quy định pháp luật về đăng ký sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất, kể cả đăng ký lần đầu và đăng ký khi có sự thay đổi mục đích sử dụng.

Cả phụ nữ và nam giới đều có thể đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất dưới tên của mình và bất kỳ mảnh đất nào cũng có thể được đăng ký dưới tên của hơn một người. Đối với các cặp vợ chồng, đăng ký đất nhà dưới tên cả vợ và chồng sẽ bảo vệ quyền của cả hai. Ngoài ra, nếu một trong hai người qua đời, thì người chồng hay người vợ có thể chứng minh quyền hợp pháp của mình đối với mảnh đất (và căn nhà nếu có) nếu có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác về mảnh đất (và nhà nếu có).

## Làm thế nào để được cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng Đất?

Tài liệu 3 cũng giải thích Giấy Chứng nhận Quyền

Sử dụng Đất được cấp như thế nào, những trường hợp có thể được cấp GCN và những trường hợp không được cấp GCN. Ngoài ra, tài liệu này cũng liệt kê một số giấy tờ mà cá nhân/hộ gia đình có thể dùng để đăng ký quyền sử dụng đất cũng như các cơ quan/tổ chức giải quyết việc cấp GCN.

## Thảo luận: Tìm đến đâu để giải quyết các vấn đề về quản lý đất đai (60 phút)

Đọc to hoặc yêu cầu nhóm đọc to Tài liệu 3 “Làm thế nào để được cấp Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất, Quyền Sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất”

Sau đó yêu cầu các học viên trả lời các câu hỏi sau:

1. Có ai biết các thủ tục làm thế nào để được cấp Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất, Quyền Sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất? So với nam giới, phụ nữ biết về các thủ tục đó nhiều hơn hay ít hơn?
2. Nếu khách hàng của bạn muốn xin cấp Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất, bạn sẽ hướng dẫn cho họ như thế nào? Đi đến chỗ nào?
3. Nếu khách hàng của bạn muốn đổi GCN từ tên người chồng sang tên của hai vợ chồng thì họ phải đi đâu?
4. Ai trong gia đình của bạn gặp khó khăn trong việc đăng ký đất và xin cấp GCN?
5. Tại sao phụ nữ lại ít khi làm các thủ tục giấy tờ về đất, kể cả xin GCN?
6. Bạn có biết các cá nhân hoặc tổ chức cấp GCN không?
7. Mời các học viên tự đưa ra câu hỏi.

Tầm quan trọng của các giấy tờ về đất

Yêu cầu học viên đọc tài liệu 4 “Những giấy tờ quan trọng về đất” và hỏi các câu hỏi sau:

1. Để được cấp GCN bạn phải có những giấy tờ gì?
2. Phụ nữ ở địa phương mình có nhận thức được tầm quan trọng của các giấy tờ về đất không?
3. Ai trong gia đình là người cất giữ/quản lý các giấy tờ về đất?
4. Làm thế nào để bảo quản các giấy tờ đó?

# Hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp đất

## Tầm quan trọng của việc nắm rõ hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp đất đối với tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới

Có nhiều người và các thiết chế khác nhau liên quan đến việc quản lý đất đai và giải quyết những bất đồng của người dân về đất đai. Điều quan trọng là phải biết ai và các cơ quan/tổ chức nào có thẩm quyền và chuyên môn phù hợp. Đôi khi một người có thắc mắc về đất đai, cần tài liệu, hoặc cần một ai đó để giúp giải quyết các bất đồng, người đó phải tìm sự giúp đỡ của hết người này đến người khác nhưng không tìm được sự giúp đỡ mà họ cần. Hiểu được vai trò khác nhau của các cá nhân và các cơ quan/tổ chức quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai có thể giúp các tình nguyện viên giải quyết các trường hợp của khách hàng một cách nhanh chóng hơn và đúng luật pháp.

Giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm việc lắng nghe ý kiến của các bên và đưa ra phương hướng giải quyết phù hợp với pháp luật. Nếu một tình nguyện viên cộng đồng về bình đẳng giới (TNV) phải làm trung gian để giúp giải quyết mâu thuẫn trước khi một vụ tranh chấp đất đai xảy ra thì không nên cố gắng để xử lý nó một mình mà nên giới thiệu các bên đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết cho phù hợp. Lãnh đạo địa phương, Ban hoà giải địa phương, Tòa án Sơ thẩm và các tổ chức trung gian ... là những thiết chế và cá nhân chủ yếu để người dân tìm sự giúp đỡ trong việc giải quyết tranh chấp đất đai. Vai trò của TNV là hướng dẫn người dân tìm đến đâu và đi cùng với họ để hỗ trợ nếu cần thiết.

### Thảo luận: Tìm đến đâu để tìm hiểu về quản lý đất đai

- Đọc to hoặc yêu cầu nhóm đọc to Tài liệu 3 “Hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp đất đai.”

- Hỏi học viên các câu hỏi sau:

1. Nếu khách hàng của bạn muốn được cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng Đất thì bạn sẽ khuyên họ tìm đến đâu?
2. Nếu khách hàng của bạn muốn chuyển quyền sử dụng đất sang cho con của mình, bạn sẽ khuyên họ tìm đến đâu?
3. Hỏi cả nhóm xem có ai biết cá nhân hoặc cơ quan nào trong danh sách liệt kê ở Tài liệu 3. Ấn tượng của họ về các cá nhân/tổ chức ấy ra sao?
4. Đề nghị học viên đặt câu hỏi.

### Thảo luận: Tìm đến đâu để giải quyết tranh chấp đất đai (20 phút)

- Đọc to hoặc yêu cầu nhóm đọc to Tài liệu 3 “Hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp đất đai.”
  - Yêu cầu học viên trả lời những câu hỏi sau đây.
1. Nếu gia đình nhà chồng của một phụ nữ góa yêu cầu một phụ nữ góa phải để cho họ sử dụng đất nơi chị đang sinh sống nhưng chị không đồng ý, bạn sẽ hướng dẫn cho chị ấy tìm đến đâu để giải quyết vấn đề?
  2. Nếu đất của khách hàng của bạn đã bị xâm phạm bởi gia súc của người hàng xóm và người đó muốn biết cần phải đòi bồi thường như thế nào, bạn sẽ hướng dẫn cho họ đi đâu?
  3. Một phụ nữ ly hôn yêu cầu chồng cũ chia cho chị một phần nhà ở nhưng anh ta nói rằng nhà và đất nơi họ đã từng chung sống với nhau là của bố mẹ anh ta cho anh ta, chị ấy không có quyền đòi chia. Hiện nay chị ấy không biết sống ở đâu. Bạn sẽ khuyên chị ấy tìm đến đâu để được giải quyết vấn đề của mình?

# Tài liệu 1: Quyền sử dụng đất tại Việt Nam

## Các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất

Đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là chủ đại diện sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình hoặc tổ chức theo quy định của Luật Đất đai.

Các chủ thể có quyền sử dụng đất không chỉ thụ hưởng hoa lợi từ quyền sử dụng mà còn được trao đổi và dùng quyền sử dụng như một loại hàng hóa đặc biệt, như đã được xác định trong chính sách và luật pháp của Nhà nước về đất đai. Quyền sử dụng đất được pháp luật của Nhà nước công nhận và đảm bảo bằng “*Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng Đất*”.

Luật Đất đai 2013 quy định các quyền sử dụng đất trong các điều 166, 167, 168 và 169. Cụ thể là:

### Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.
7. 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.

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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.
2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:
  - a. Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này. Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;
  - b. Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:
- a. Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;
  - b. Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;
  - c. Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;
  - d. Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.
2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

## Tài liệu 2. Quyền của phụ nữ trong luật đất đai

Luật pháp không cho phép phân biệt đối xử đối với phụ nữ trong các quyết định về đất đai. Bất kỳ phong tục hay tập quán nào phủ nhận quyền sở hữu và/hoặc sử dụng đất đai của người phụ nữ đều là bất hợp pháp. Cả chồng và vợ - đều có quyền quản lý và sử dụng đất của gia đình trong thời gian kết hôn.

Đất của gia đình được định nghĩa là :

- Mảnh đất mà trên đó ngôi nhà của gia đình được xây dựng,
- Đất canh tác giúp duy trì cuộc sống của gia đình, chẳng hạn như đất nông nghiệp (để trồng cấy, chăn nuôi gia súc) hoặc đất mà từ đó gia đình kiếm được thu nhập, hoặc
- Đất mà theo phong tục, tập quán truyền thống được gọi là đất hương hỏa.

Đất được cấp cho hộ gia đình thuộc quyền sở hữu chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình. Việc xác định những người có quyền đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình được căn cứ vào sổ hộ khẩu tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc định đoạt quyền sử dụng đất là tài sản của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Một người đã kết hôn - chồng hoặc vợ - phải có được sự chấp thuận hoặc đồng ý của người kia mới có thể thực hiện bất kỳ giao dịch liên quan đến đất của gia đình. Các giao dịch này bao gồm: chuyển nhượng, trao đổi, thế chấp, hoặc cho thuê.

Quyết định của chồng hoặc vợ bán, cho thuê, trao đổi, chuyển nhượng, hoặc thế chấp đất của gia đình phải được xác nhận của Ủy ban Nhân dân xã/ phường hoặc công chứng bằng văn bản.

Người phụ nữ có quyền kháng cáo đối với bản án, quyết định của Tòa án đã xét xử về việc giải quyết tranh chấp đất đai nếu họ không đồng ý với bản án/ quyết định đó.

### **Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định:**

Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **Khoản 4 Điều 98 Luật Đất đai 2013 quy định:**

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

### **Điều 109 Bộ Luật Dân sự 2005 quy định**

1. Các thành viên hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thỏa thuận
2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Về sở hữu của vợ và chồng đối với tài sản bao gồm cả đất đai, nhà ở và các tài sản gắn liền với đất được quy định rất cụ thể trong Luật Hôn nhân



và Gia đình 2014 như sau:

**Khoản 1, Điều 29. Nguyên tắc chung về chế độ tài sản của vợ chồng**

Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; không phân biệt giữa lao động trong gia đình và lao động có thu nhập.

**Điều 31. Giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng**

Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu riêng của vợ hoặc chồng thì chủ sở hữu có quyền xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch liên quan đến tài sản đó nhưng phải bảo đảm chỗ ở cho vợ chồng.

**Điều 33. Tài sản chung của vợ chồng**

1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường

hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

2. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng.
3. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung.

**Khoản 1, Điều 34. Đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản chung**

Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác.

## Tài liệu 3. Làm thế nào để có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất

### Đăng ký đất, nhà ở và các tài sản gắn liền với đất

Để có quyền sử dụng đất hợp pháp, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất. Để được cấp GCN đó, việc đầu tiên cá nhân hoặc hộ gia đình phải làm là đăng ký đất, nhà và các tài sản khác gắn liền với đất.

### Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.
2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.
3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:
  - a. Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
  - b. Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
  - c. Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
  - d. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.
4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:
  - a. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
  - b. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;
  - c. Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;
  - d. Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;
  - e. Chuyển mục đích sử dụng đất;
  - f. Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
  - g. Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.
  - h. Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;
  - i. Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;
  - j. Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai,

quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

- k. Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;
  - l. Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.
5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

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

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.
7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

### **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp như thế nào?**

Luật Đất đai 2013 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

Điều 97. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước.
1. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. 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 sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

### **Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.
2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

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

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh

giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

### **Những trường hợp nào thì được cấp Giấy chứng nhận?**

#### **Điều 99. Trường hợp sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.**

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:
  - a. Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;
  - b. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;
  - c. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;
  - d. Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân

dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

- e. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- f. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;
- g. Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;
- h. Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- i. Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;
- j. Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

### **Giấy Chứng nhận Tài sản gắn liền với đất được cấp như thế nào**

#### **Điều 104. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất**

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đối với tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

#### **Ai có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng Đất và Quyền Sở hữu Nhà và Tài sản gắn liền với đất?**

#### **Điều 105. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.
4. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ



## Tài liệu 4: Những giấy tờ quan trọng về đất

---

### Để có Giấy chứng nhận quyền thì cần phải có những bằng chứng gì?

Theo Điều 100 của luật này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:
  - a. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
  - b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
  - c. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;
  - d. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
  - e. Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;
  - f. Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;
  - g. Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.
2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.
3. 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, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.
4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### **Không có giấy tờ/bằng chứng gì về đất đang sử dụng có được cấp Giấy chứng nhận không?**

Theo Điều 101 của Luật này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà **không có giấy tờ về quyền sử dụng đất**, cụ thể là:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.
2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có

tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### **Tôi phải làm gì nếu thông tin trên Giấy Chứng nhận Quyền Sử dụng đất, Sở hữu Nhà và tài sản gắn liền với đất mà tôi được cấp không chính xác?**

#### **Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp**

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:
  - a. Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;
  - a. Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.
2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:
  - a. Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;
  - a. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;
  - a. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
  - a. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm

quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

# Tài liệu 5: Hệ thống quản lý đất và các bước giải quyết tranh chấp về đất

## Hệ thống quản lý đất

Luật Đất đai 2013 quy định về các vấn đề sở hữu và quản lý đất trong các điều dưới đây:

### Điều 4. Sở hữu đất đai:

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

### Điều 2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. 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.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. 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.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

12. 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.

13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

### Điều 24 Luật Đất đai 2013 quy định cơ quan quản lý đất đai bao gồm:

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

Danh sách dưới đây tóm tắt vai trò của các cơ quan nhà nước các cấp trong việc quản lý, phân bổ, định giá và bảo vệ quyền về đất đai (theo Quyết định số 21/2014/QĐ-TTg về Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Quản lý Đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường)

### Danh sách cơ quan quản lý đất đai các cấp

#### Cơ quan trung ương: Tổng cục Quản lý Đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường

Tham mưu, giúp Bộ trưởng Bộ TN & MT quản lý nhà nước và tổ chức thực thi pháp luật về đất đai trong phạm vi cả nước; thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

Một số nhiệm vụ liên quan trực tiếp đến người dân bao gồm:

1. Dự thảo các văn bản luật pháp, chiến lược, cơ chế, chính sách, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, dự án về đất đai;
2. Tổ chức, chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện pháp luật, cơ chế, chính sách, chiến lược, chương trình, kế hoạch, dự án về đất đai
3. Chủ trì công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai; trả lời các vướng mắc, kiến nghị về chính sách đất đai
4. Xây dựng, chỉ đạo thực hiện, kiểm tra, thẩm định việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
5. Đăng ký đất đai:
  - f. chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc đo đạc và chỉnh lý bản đồ địa chính;
  - g. hướng dẫn, kiểm tra việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất;
  - h. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, các hoạt động chuyên môn nghiệp vụ về đất đai;
  - i. Hướng dẫn xây dựng hệ thống đăng ký đất đai trên cả nước;
  - j. Phát hành và kiểm tra việc quản lý, sử dụng phi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
  - k. Tổng hợp số liệu về các nội dung trên.
6. Về giá đất: Hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất
7. Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
8. Kiểm soát việc quản lý, sử dụng đất đai;
9. Thanh tra chuyên ngành về đất đai trong phạm vi cả nước; hướng dẫn chuyên môn kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật, giải quyết tranh chấp,

khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai;

10. Tổ chức thực hiện các dịch vụ công về đất đai; hướng dẫn, kiểm tra hoạt động dịch vụ công về đất đai, cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực đất đai.

#### **Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh: Ủy ban Nhân dân tỉnh**

1. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu
2. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu
3. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu;
4. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất
5. Thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận;
6. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở;
7. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước 1/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định;
8. Thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
9. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu

- nại, tố cáo về đất đai, xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; thoả thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất.
10. Thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.
  11. Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu.
  12. Thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất;
  13. Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
  14. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
  15. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;
  16. Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất
  17. Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp;
  18. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện;
3. Thủ tục giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trong trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
  4. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hộ gia đình, cá nhân;
  5. Thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất;
  6. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu;
  7. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu
  8. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu;
  9. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất
  10. Thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận;
  11. Thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý;
  12. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở;
  13. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước 1/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định;
  14. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê,

**Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện: Ủy ban Nhân dân huyện**

1. Thủ tục hoà giải tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND Huyện
2. Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;



cho thuê lại, thừa kế, tặng, cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng.

15. Thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
16. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; thoả thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất.
17. Thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giám diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay

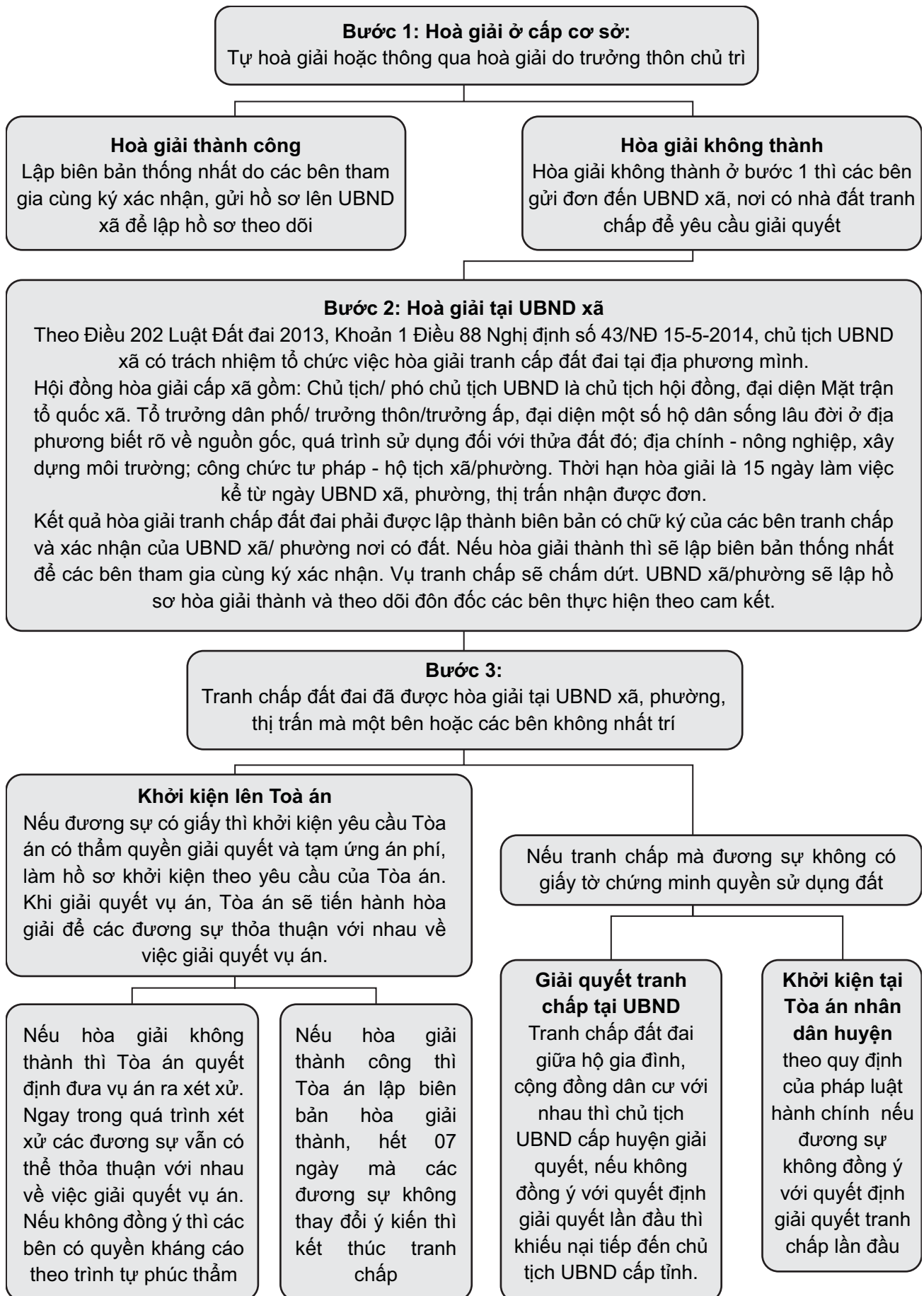
đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

18. Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu.
19. Thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất;
20. Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
21. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;
22. Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất
23. Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp;
24. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai

**Cơ quan quản lý đất đai cấp xã: Ủy ban Nhân dân Xã**

1. Thủ tục hoà giải tranh chấp đất đai

## Các bước giải quyết tranh chấp đất



# Tài liệu 6: Bài tập nâng cao nhận thức: Câu chuyện của Long & Mai

## Chương 1. Đất thuộc về ai và mang tên ai?

Long và Mai đã cưới nhau được 10 năm và có một con trai tên là Kiên và một con gái tên là Lan. Sau khi cưới, bố mẹ Long cho Long và Mai hai mảnh đất để trồng lúa, ngô, đậu, và rau theo mùa. Mai dành phần lớn thời gian của mình chăm sóc các loại cây trồng, bán bánh chuối ở chợ làng, chăm sóc bọn trẻ và quản lý nhà cửa. Long đôi khi phụ giúp công việc đồng áng nhưng anh cũng làm việc tại một tiệm sửa chữa xe máy ở đầu làng. Hai vợ chồng tiết kiệm được một số tiền từ việc bán hoa màu và bánh chuối cộng với thu nhập của Long từ cửa hàng sửa xe nên họ quyết định mua thêm một mảnh đất nhỏ để có thêm lương thực cho gia đình và có thể bán đi một phần vì hai con của họ sắp đến tuổi đi học.

### 1. Mảnh đất mới mua thuộc quyền sở hữu của ai?

Số tiền dùng để mua mảnh đất mới là tiền tiết kiệm từ việc bán hoa quả và bánh chuối của Mai cộng với thu nhập của Long từ cửa hàng sửa xe trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, Theo quy định của Hiến pháp và Luật Hôn nhân Gia đình thì mảnh đất mới thuộc quyền sở hữu của cả Long và Mai.

### 2. Theo bạn người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Long hay Mai hay cả hai vợ chồng?

Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, thì “Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 4, Điều 98, Luật

Đất đai năm 2013 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu là tài sản chung của vợ chồng thì bắt buộc trên Giấy chứng nhận phải ghi rõ đầy đủ họ tên của vợ, họ tên của chồng trừ trường hợp vợ chồng có thoả thuận riêng.

Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này bắt buộc phải ghi tên của cả Long và Mai.

### 3. Theo bạn, Long và Mai phải đến cơ quan nào để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mảnh đất mới của mình Long và Mai phải nộp 01 bộ hồ sơ hợp lệ đến Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện nơi có mảnh đất đó.

## Chương 2. Quyền đối với tài sản không phải từ đất

Trong những năm tiếp theo, Long và Mai đều làm việc chăm chỉ - Long làm việc ở tiệm sửa xe và giúp việc đồng áng, Mai làm việc trên những thửa ruộng, bán hoa màu và bánh chuối ở chợ và chăm sóc con cái, nhà cửa. Nhờ chịu khó làm ăn và thu nhập từ mảnh đất mới mà Mai canh tác, họ có đủ tiền để trả học phí cho các con.

Hàng ngày trong tuần, trên đường đi làm, Long đưa các con đến trường. Khi các con đi học Mai tranh thủ khâu nón đem bán ở chợ. Trong khi đó cô vẫn chăm chút các mảnh ruộng, chăm sóc bọn trẻ, và dọn dẹp nhà cửa. Khi Lan học đến lớp 4, Mai đã để dành đủ tiền từ khâu nón để mua mười con gà mái và cô được anh trai cho một cặp bò sữa. Bây giờ nhà đã có đủ trứng ăn và Mai cũng hy vọng là khi bò có sữa cô có thể bán cho công ty thu mua để có thêm tiền.

#### **4. Mười con gà mái và một cặp bò sữa là tài sản của ai? Tại sao?**

Theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì: “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân.. tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung”.

Mặt khác, tại Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì: “Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn, tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân...”

Do đó, số tiền để mua mười con gà mái là số tiền thu được từ việc Mai tranh thủ thời gian để khâu nón. Do vậy, đó là tài sản chung của Long và Mai.

Cặp bò sữa là do anh trai Mai cho riêng Mai trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, cặp bò sữa là tài sản riêng của Mai (nếu Mai không thỏa thuận với Long nhập vào tài sản chung).

#### **5. Sữa bò là tài sản của Long hay Mai?**

Theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 tại Khoản 1 Điều 33, thì “Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng”, do vậy, sữa bò là tài sản của cả Long và Mai.

#### **6. Theo bạn mười con gà mái có thể được chia thành tài sản riêng của Long và Mai không?**

Theo quy định tại Điều 38 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 thì: “Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng có quyền thỏa thuận chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung.” Do vậy, 10 con gà mái hoàn toàn có thể chia làm tài sản riêng của Long và Mai. Tuy nhiên việc thỏa thuận này phải lập thành văn bản

và phải được công chứng theo quy định của pháp luật.

### **Chương 3. Tài sản của gia đình và quyết định về tài sản**

Thị trấn nhỏ gần ngôi làng của Mai và Long đang phát triển. Khi Long đang làm việc tại tiệm sửa xe anh nghe nói nhiều người đang tìm mua đất xây nhà. Mọi người nói về việc mua bán đất và những khoản tiền lớn từ việc cho thuê hoặc bán đất. Long nghĩ đến việc phải có thêm tiền khi Lan cũng sắp lên trung học như Kiên. Một ngày nọ, ông Hùng một trong những khách hàng thường xuyên của cửa tiệm hỏi Long liệu anh có muốn bán mảnh đất mới cho ông không.

#### **7. Theo bạn một mình Long có quyền được bán mảnh đất đó không?**

Vì mảnh đất trên do vợ chồng Long và Mai mua trong thời kỳ hôn nhân nên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp chung của cả hai vợ chồng. Do mảnh đất trên là tài sản chung hợp nhất nên cả hai vợ chồng Long và Mai đều có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung này (Điều 219 Bộ luật Dân sự 2005). Vì vậy, Long không thể một mình tiến hành thủ tục bán đất mà không có sự đồng ý của Mai được. Trường hợp Long vẫn tiến hành thủ tục bán đất mà không có sự đồng ý của Mai thì hợp đồng mua bán không có giá trị pháp lý.

#### **8. Trong trường hợp Long cố tình một mình bán mảnh đất thì Mai được quyền làm những gì để bảo vệ lợi ích của mình?**

Để bảo vệ quyền lợi cho mình, Mai có thể làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng (giao dịch) mua bán đất trái pháp luật giữa Long và ông Hùng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Mai. Khi hợp đồng giữa Long và ông Hùng bị Tòa án tuyên vô hiệu thì ông Hùng và Long phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

### **9. Mai đã đóng góp những gì cho mảnh đất mới?**

Mai là lao động chính trên các mảnh đất và dùng tiền do cô kiếm được từ việc bán hoa màu và nón để mua mảnh đất mới.

### **10. Long đã đóng góp những gì cho mảnh đất mới?**

Long đã giúp Mai trong việc đồng áng, và sử dụng tiền anh kiếm được từ tiệm sửa xe để mua mảnh đất mới của gia đình.

### **11. Luật Đất đai 2013 quy định như thế nào về đất của gia đình?**

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”

Do vậy, vợ chồng và con cái đều có quyền được sinh sống, tiếp cận trên đất của hộ gia đình

Vợ/chồng trong bất kỳ trường hợp nào đều có quyền sử dụng đất của gia đình và đồng ý hoặc không đồng ý với bất kỳ giao dịch nào mà có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của mình.

### **Chương 4. Lập và làm giấy tờ giao dịch về đất**

Cả Mai và Long đều không muốn bán bất cứ mảnh đất nào. Mai lại càng không muốn mất đất vì nó đã giúp gia đình có đủ lương thực và có thu nhập cao hơn. Ngoài ra họ còn chăn nuôi bò nên phải có nơi để cho bò gặm cỏ. Long nói với Mai: “Hãy cho ông Hùng thuê một phần ba của mảnh đất mới trong một năm.” Mai đồng ý với quyết định của chồng.

### **12. Long và Mai phải làm những thủ tục gì để cho ông Hùng thuê mảnh đất đó?**

Trước hết Long và Mai phải tìm hiểu về giá cho thuê đất trong vùng sau đó hai vợ chồng bàn bạc

với nhau và thống nhất sẽ cho thuê với giá bao nhiêu, cho thuê trong bao lâu và điều kiện như thế nào. Tiếp theo họ sẽ gặp ông Hùng để thảo luận về giá cả và hợp đồng. Nếu hai bên đồng ý về giá cho thuê, thời gian cho thuê và các điều kiện cho thuê thì sẽ làm hợp đồng cho thuê đất. Dưới đây là mẫu hợp đồng thuê đất mà Long và Mai có thể sử dụng.

### **Chương 5. Chia tài sản của gia đình**

Vài năm trôi qua, và Mai và Long tiếp tục cho ông Hùng thuê một phần đất để làm trang trại. Hai vợ chồng ông Hùng sống ở thành phố nhưng cuối tuần lại về đó để trồng vườn. Mai và Long sử dụng tiền cho thuê đất để trả tiền học phí cho Kiên và Lan và để mua thêm thức ăn và các nhu yếu phẩm cho gia đình.

Nhiều năm sau nữa, Long bị bệnh và qua đời. Kiên giờ đây đã trưởng thành, cậu chuẩn bị kết hôn và sẽ xây nhà trên một phần đất của gia đình.

### **13. Điều gì có thể xảy ra nếu Long để lại di chúc?**

Theo quy định tại Điều 631 Bộ luật dân sự 2005 thì “cá nhân có quyền lập di chúc để định đoạt tài sản của mình”; để lại tài sản của mình cho người thừa kế theo pháp luật, đồng thời Điều 632 Bộ luật dân sự quy định: “mọi cá nhân đều bình đẳng về quyền để lại tài sản của mình cho người khác và quyền hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật”.

Do vậy, nếu trong trường hợp Long để lại di chúc và di chúc của Long hợp pháp (đảm bảo lợi ích của Mai với tư cách là đồng sở hữu của các mảnh đất) thì những người Long để lại di sản đều có quyền được nhận di sản thừa kế như trong di chúc.

### **14. Kiên sẽ được nhận bao nhiêu đất?**

Trường hợp Long để lại di chúc: đất Kiên nhận được sẽ tùy thuộc vào di chúc Long để lại (nếu di chúc hợp pháp)

Trường hợp Long không để lại di chúc: Vì ba mảnh đất là tài sản chung của Long và Mai, do vậy di sản của Long để lại là một nửa giá trị của 3 mảnh đất trên.



Khi chết Long có 3 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là Mai, Kiên và Lan (theo quy định tại Điều 676 Bộ luật dân sự). Do vậy, di sản của Long sẽ được chia đều cho Mai, Kiên và Lan. Như vậy, Kiên sẽ được hưởng một phần ba (1/3) di sản của Long.

## **Chương 6. Xung đột về đất**

Có một dạo, bà Mai thấy rằng vợ chồng ông Hùng đã lấn ra ngoài ranh giới đất họ đang thuê sang đất Mai đang sử dụng. Càng ngày họ càng trồng nhiều cây hơn lên đất của bà mà không trả thêm tiền thuê, cũng không hề nói với bà một tiếng. Bà thậm chí còn nghi ngờ rằng đôi khi họ thu hoạch một số chuối ở vườn của bà. Mai lo lắng vì nếu để tình trạng này xảy ra lâu rất có thể Mai sẽ bị mất đất. Mai đến gặp ông Lê ở uỷ ban xã để nhờ can thiệp nhưng ông Lê là bạn của ông Hùng nên không làm

gì để giúp bà. Mai không biết phải làm gì.

### **15. Theo bạn, để giải quyết vấn đề này Mai nên đến Tòa án nhân dân hay Ủy ban nhân dân để khiếu nại?**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013: “Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết”;

Do vậy, để giải quyết vấn đề trên Mai nên làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận, huyện, thành phố trực thuộc tỉnh nơi có mảnh đất để trình bày và yêu cầu xử lý.

Mẫu hợp đồng thuê đất

Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

..... Ngày ..... tháng .... Năm

**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm. Tại ....., chúng tôi gồm:

Bên cho thuê:

Đại diện là ông (bà).....

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày .....tại.....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

Bên thuê:

Đại diện là ông (bà)

Chứng minh nhân dân số:.....cấp ngày .....tại.....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

Hai Bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

**Điều 1.** Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất ..... m<sup>2</sup>
2. Tại .....để sử dụng vào mục đích .
3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ..... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày ... tháng ... năm ... (nếu có)
4. Thời hạn thuê đất là ..., kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm...
5. Mục đích sử dụng đất thuê: .....
6. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu sở đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

**Điều 2.** Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá tiền thuê đất là ... đồng/m<sup>2</sup>/năm, (ghi bằng số và bằng chữ).

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày ...tháng....năm

3. Phương thức nộp tiền thuê đất:

**Điều 3.** Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này.

**Điều 4.** Trách nhiệm của mỗi bên

- Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho Bên thứ ba, chấp hành Quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai;
- Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê; trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê ..... thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.
- Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.
- Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:
  - Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
  - Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp thuận;
  - Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;
  - Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai.

**Điều 5.** Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 6.** Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

**Điều 7.** Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế để xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Bên thuê đất**

(Ký, ghi rõ họ, tên, đóng dấu (nếu có))

**Bên cho thuê đất**

(Ký, ghi rõ họ, tên và đóng dấu (nếu có))







## TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU QUỐC TẾ VỀ PHỤ NỮ (ICRW)

### Trụ sở chính

Washington, D.C. Headquarters  
1120 20th St NW  
Suite 500 North  
Washington, D.C. 20036  
tel: 202.797.0007  
fax: 202.797.0020  
E: [info@icrw.org](mailto:info@icrw.org)

### Văn phòng khu vực Châu Á

C – 59, South Ext, Part II  
New Delhi, India - 110049  
tel: 91.11.4664.3333  
fax: 91.11.2463.5142  
E: [info.india@icrw.org](mailto:info.india@icrw.org)

### Văn phòng Dự án tại Mumbai - Ấn Độ

101-102, 1st Floor, C – Wing, Mangalmurti Complex  
Chikwadi, Mankhurd  
Mumbai, India – 400043  
tel: 91.22.2550.5718 or 5719  
E: [info.india@icrw.org](mailto:info.india@icrw.org)

### Văn phòng khu vực Châu Phi

ABC Place  
Waiyaki Way, Westlands  
P.O. Box 20792, 00100 GPO  
Nairobi, Kenya  
tel: 254.20.2632012  
E: [info@icrw.org](mailto:info@icrw.org)

## VIỆN NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN XÃ HỘI (ISDS)

Phòng 1804, tầng PH, tòa nhà The Garden  
Đường Mỹ Trì, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: 84.4.37820058  
Fax: 84.4.37820059  
Email: [isds.vn@isds.org.vn](mailto:isds.vn@isds.org.vn)  
Website: [www.isds.org.vn](http://www.isds.org.vn)