

**HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN,  
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT  
HUYỆN CỬ CHI**

-----

*(Trích một số điều Luật Đất đai năm 2013 và  
các quy định pháp luật về đất đai)*

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014. Sau đây là trích một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và các quy định pháp luật về đất đai như sau:

**1. Quy định chung của Luật Đất đai**

**Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm**

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.
6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.
9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**2. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

*Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

**3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**

**Điều 57 Luật đất đai năm 2013 quy định trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

**4. Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất**

**Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng 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 quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

**5. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả**

**Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại các điểm a và d khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai**

Hành vi	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp khắc phục hậu quả
Sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, trừ trường hợp quy	Dưới 5.000 m <sup>2</sup> (0,5 ha)	Từ 2 -5	
	Từ 5.000 - <10.000 m <sup>2</sup>	Từ 5 -10	

định tại khoản 7 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 20	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 20 - 50	
Sang đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối	Dưới 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 3 - 5	b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 5 - 10	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 20	
	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 20 - 30	
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 30 - 70	
Sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn (Khu vực đô thị bằng hai (2) lần mức phạt)	Dưới 100 m <sup>2</sup>	Từ 3 - 5	c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.
	Từ 100 - < 200 m <sup>2</sup>	Từ 5 - 10	
	Từ 200 - < 500 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 15	
	Từ 500 - < 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 15 - 30	
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 30 - 50	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 50 - 80	
	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 80 - 120	
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 120 - 250	

**Điều 12 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại các điểm đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai**

Hành vi	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp khắc phục hậu quả
Chuyển đất không phải là đất ở,	Dưới 500 m <sup>2</sup>	Từ 3-5	a) Buộc khôi phục

được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền 01 lần sang đất ở tại nông thôn	Từ 500 - < 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 5 - 10	lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 20	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 20 - 40	
	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 40 - 80	
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 80 - 160	
Chuyển đất không phải là đất ở được giao không thu tiền hoặc cho thuê trả tiền hàng năm sang đất ở; được giao không thu tiền sang có thu tiền hoặc thuê đất tại nông thôn	Dưới 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 20	b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 20 - 40	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 40 - 80	
	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 80 - 160	
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 160 - 300	
Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	Dưới 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 7 - 15	c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 15 - 30	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 30 - 60	
	Từ 10.000 - < 30.000 m <sup>2</sup>	Từ 60 - 120	
	Từ 30.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 120 - 250	
Trường hợp sử dụng đất vào mục đích khác tại đô thị	Bảng hai (2) lần mức phạt		

**Điều 15 Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định về hành vi hủy hoại đất**

Hành vi	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp khắc phục hậu quả
Làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất <sup>1</sup>	Dưới 500 m <sup>2</sup>	Từ 2 - 5	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất
	Từ 500 - < 1.000 m <sup>2</sup>	Từ 5 - 10	
	Từ 1.000 - < 5.000 m <sup>2</sup>	Từ 10 - 30	
	Từ 5.000 - < 10.000 m <sup>2</sup>	Từ 30 - 60	
	Từ 10.000 m <sup>2</sup> trở lên	Từ 60 - 150	
Gây ô nhiễm	Theo quy định trong lĩnh vực bảo vệ môi trường		

<sup>1</sup> a) **Làm biến dạng địa hình trong các trường hợp:** thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất do lấy đất mặt dùng vào việc khác hoặc làm cho bề mặt đất thấp hơn so với thửa đất liền kề; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng, kênh, mương tưới, tiêu nước hoặc san lấp nâng cao bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp so với các thửa đất liền kề; trừ trường hợp cải tạo đất nông nghiệp thành ruộng bậc thang và hình thức cải tạo đất khác phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao, được thuê hoặc phù hợp với dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận;

b) **Làm suy giảm chất lượng đất trong các trường hợp:** làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất lẫn sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng, gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp.

