

Tổng quan về luật tài sản – Đất đai

MPP4 – L7
20/12/2011

➤MPP4 12/2011

Khái niệm căn bản

- Tài sản => tất cả vật, quyền, sản hữu có thể quy ra tiền
- Sở hữu => tổng hợp các quyền của người chủ đối với tài sản của mình
 - ➔ Sở hữu tư nhân (loại trừ), sở hữu chung, sở hữu cộng đồng
 - ➔ Bằng khoán => bằng khoán điền thổ => đăng bộ
- Các hình thức thủ đắc sở hữu
 - ➔ Chiếm hữu
 - ➔ Mặc định bởi luật => ví dụ Luật SHTT
 - ➔ Thông qua khế ước
 - ➔ Các hành vi khác (thừa kế)

➤MPP4 12/2011

Chức năng của Luật tài sản

- Phân bổ nguồn lực
- Thúc đẩy cạnh tranh
- Giải quyết xung đột
- Tự do cá nhân
- Phát triển nhân cách
- Giáo dục chữ tín
- Tôn trọng luật pháp
- Xóa bỏ độc quyền, giảm nguy cơ độc tài
- Góp phần xây dựng nhà nước mạnh

➤MPP4 12/2011

Nguyên tắc của luật tài sản (vật quyền)

- Quyền loại trừ tuyệt đối với bất kỳ ai
 - Ví dụ: A cho B vay 1 triệu đồng => A chỉ có thể đòi B.
 - Ví dụ: A sở hữu 1 xe máy => A có quyền loại trừ tất cả mọi người khỏi các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt xe máy đó
- Công khai
 - Hoặc thông qua chiếm hữu
 - Hoặc thông qua hệ thống đăng ký
- Gắn với vật cụ thể
- Hạn chế loại vật quyền, không tự tiện thêm vật quyền
 - Ví dụ: căn hộ mini, bán nhà đất qua “giấy ủy quyền”
- Phân tách tương đối giữa vật quyền và trái quyền

➤MPP4 12/2011

Quyền tài sản: Luật đất đai

- Miền Bắc: Luật cải cách ruộng đất 1953, HTX hóa, cải tạo XHCN, kế hoạch hóa - Miền Nam: cải cách 1972	- Đóng bằng thị trường nhà đất tự do - Nhà nước phân phối nhà	- Nghị quyết 10 (1988) về khoán trong nông nghiệp => giao đất cho nông hộ - QSD đất được cấp cho mục đích sử dụng cá nhân	- Quy định DNNN do nhà nước sở hữu 100% vốn - Tự chủ kinh doanh theo nguyên tắc hạch toán độc lập	- DN do nhà nước đầu tư vốn, tổ chức quản lý và hoạt động kinh doanh hoặc công ích, thực hiện mục tiêu nhà nước giao	- DN nhà nước độc lập, (công ty nhà nước) các TCT 90 và 91, DN có phần vốn cổ phần kiểm soát đặc biệt của nhà nước	- Phân cấp hành chính - Thống nhất dùng ký BDS
1975	1976-1985	1987	1993	1998	2003	2005-2010
Đa sở hữu về đất đai:	HP 1980 Quốc hữu hóa đất đai	LĐĐ 1987	LĐĐ 1993	LĐĐ 1998	LĐĐ 2003	Luật Nhà ở Luật kinh doanh BĐS Luật đăng ký BĐS (dự thảo)
- Nhà nước		- Cấm mua bán đất đai - Cho phép mua bán nhà hạn chế vì mục đích sử dụng cá nhân - TTg: cấp > 2ha	- Giá đất do NN quyết định - Người SDD có 5 quyền - Cấp đất cho DNNN - TTg: giao đất > 3 ha, dự án có vốn ĐTNN	- Cho DN trong nước thuê - Chuyển đổi cấp đất cho DNNN thành cho thuê đất	- Người SDD có thêm 3 quyền - Giao đất có thu tiền, cho thuê đất - Phân cấp cho UBND tỉnh	

➤MPP4 12/2011

Quyền tài sản đa tầng đối với đất đai ở VN

