

BỘ LUẬT DÂN SỰ 2005

Ngày 27-6, Chủ tịch nước Trần Đức Lương đã ký lệnh công bố Bộ luật Dân sự, đã được Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14-6-2005. Bộ luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 1-1-2006. Dưới đây là toàn văn bộ luật mới này.

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 10;

Bộ luật này quy định về dân sự.

PHẦN THỨ NHẤT NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Chương I NHIỆM VỤ VÀ HIỆU LỰC CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ

Điều 1. Nhiệm vụ và phạm vi điều chỉnh của Bộ luật dân sự

Bộ luật dân sự quy định địa vị pháp lý, chuẩn mực pháp lý cho cách ứng xử của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác; quyền, nghĩa vụ của các chủ thể về nhân thân và tài sản trong các quan hệ dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động (sau đây gọi chung là quan hệ dân sự).

Bộ luật dân sự có nhiệm vụ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; bảo đảm sự bình đẳng và an toàn pháp lý trong quan hệ dân sự, góp phần tạo điều kiện đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 2. Hiệu lực của Bộ luật dân sự

1. Bộ luật dân sự được áp dụng đối với quan hệ dân sự được xác lập từ ngày Bộ luật này có hiệu lực, trừ trường hợp được Bộ luật này hoặc nghị quyết của Quốc hội có quy định khác.

2. Bộ luật dân sự được áp dụng trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Bộ luật dân sự được áp dụng đối với quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác.

Điều 3. Áp dụng tập quán, quy định tương tự của pháp luật

Trong trường hợp pháp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì có thể áp dụng tập quán; nếu không có tập quán thì áp dụng quy định tương tự của pháp luật. Tập quán và quy định tương tự của pháp luật không được trái với những nguyên tắc quy định trong Bộ luật này.

Chương II NHỮNG NGUYÊN TẮC CƠ BẢN

Điều 4. Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận

Quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật

bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Trong quan hệ dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào được áp đặt, cấm đoán, cưỡng ép, đe dọa, ngăn cản bên nào.

Cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng.

Điều 5. Nguyên tắc bình đẳng

Trong quan hệ dân sự, các bên đều bình đẳng, không được lấy lý do khác biệt về dân tộc, giới tính, thành phần xã hội, hoàn cảnh kinh tế, tín ngưỡng, tôn giáo, trình độ văn hóa, nghề nghiệp để đối xử không bình đẳng với nhau.

Điều 6. Nguyên tắc thiện chí, trung thực

Trong quan hệ dân sự, các bên phải thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự, không bên nào được lừa dối bên nào.

Điều 7. Nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự

Các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình và tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, nếu không tự nguyện thực hiện thì có thể bị cưỡng chế thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Nguyên tắc tôn trọng đạo đức, truyền thống tốt đẹp

Việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự phải bảo đảm giữ gìn bản sắc dân tộc, tôn trọng và phát huy phong tục, tập quán, truyền thống tốt đẹp, tình đoàn kết, tương thân, tương ái, mỗi người vì cộng đồng, cộng đồng vì mỗi người và các giá trị đạo đức cao đẹp của các dân tộc cùng sinh sống trên đất nước Việt Nam.

Đồng bào các dân tộc thiểu số được tạo điều kiện thuận lợi trong quan hệ dân sự để từng bước nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của mình.

Việc giúp đỡ người già, trẻ em, người tàn tật trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự được khuyến khích.

Điều 9. Nguyên tắc tôn trọng, bảo vệ quyền dân sự

1. Tất cả các quyền dân sự của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ.

2. Khi quyền dân sự của một chủ thể bị xâm phạm thì chủ thể đó có quyền tự bảo vệ theo quy định của Bộ luật này hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền:

- a) Công nhận quyền dân sự của mình;
- b) Buộc chấm dứt hành vi vi phạm;
- c) Buộc xin lỗi, cải chính công khai;
- d) Buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự;
- đ) Buộc bồi thường thiệt hại.

Điều 10. Nguyên tắc tôn trọng lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác

Việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 11. Nguyên tắc tuân thủ pháp luật

Việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự phải tuân theo quy định của Bộ luật này và quy định khác của pháp luật.

Điều 12. Nguyên tắc hòa giải

Trong quan hệ dân sự, việc hòa giải giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật được khuyến khích.

Không ai được dùng vũ lực hoặc đe dọa dùng vũ lực khi tham gia quan hệ dân sự, giải quyết các tranh chấp dân sự.

Điều 13. Căn cứ xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự

Quyền, nghĩa vụ dân sự được xác lập từ các căn cứ sau đây:

1. Giao dịch dân sự hợp pháp;
2. Quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác;
3. Sự kiện pháp lý do pháp luật quy định;
4. Sáng tạo giá trị tinh thần là đối tượng thuộc quyền sở hữu trí tuệ;
5. Chiếm hữu tài sản có căn cứ pháp luật;
6. Gây thiệt hại do hành vi trái pháp luật;
7. Thực hiện công việc không có ủy quyền;
8. Chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật;
9. Những căn cứ khác do pháp luật quy định.

Chương III

CÁ NHÂN

Mục 1

NĂNG LỰC PHÁP LUẬT DÂN SỰ, NĂNG LỰC HÀNH VI DÂN SỰ CỦA CÁ NHÂN

Điều 14. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân

1. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự.

2. Mọi cá nhân đều có năng lực pháp luật dân sự như nhau.

3. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân có từ khi người đó sinh ra và chấm dứt khi người đó chết.

Điều 15. Nội dung năng lực pháp luật dân sự của cá nhân

Cá nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự sau đây:

1. Quyền nhân thân không gắn với tài sản và quyền nhân thân gắn với tài sản;
2. Quyền sở hữu, quyền thừa kế và các quyền khác đối với tài sản;
3. Quyền tham gia quan hệ dân sự và có nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ đó.

Điều 16. Không hạn chế năng lực pháp luật dân sự của cá nhân

Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân không bị hạn chế, trừ trường hợp do pháp luật quy định.

Điều 17. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân

Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 18. Người thành niên, người chưa thành niên

Người từ đủ mười tám tuổi trở lên là người thành niên. Người chưa đủ mười tám tuổi là người chưa thành niên.

Điều 19. Năng lực hành vi dân sự của người thành niên

Người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp quy định tại Điều 22 và Điều 23 của Bộ luật này.

Điều 20. Năng lực hành vi dân sự của người chưa thành niên từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi

1. Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có tài sản riêng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà không cần phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 21. Người không có năng lực hành vi dân sự

Người chưa đủ sáu tuổi không có năng lực hành vi dân sự. Giao dịch dân sự của người chưa đủ sáu tuổi phải do người đại diện theo pháp luật xác lập, thực hiện.

Điều 22. Mất năng lực hành vi dân sự

1. Khi một người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận của tổ chức giám định.

Khi không còn căn cứ tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của chính người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự.

2. Giao dịch dân sự của người mất năng lực hành vi dân sự phải do người đại diện theo pháp luật xác lập, thực hiện.

Điều 23. Hạn chế năng lực hành vi dân sự

1. Người nghiện ma túy, nghiện các chất kích thích khác dẫn đến phá tán tài sản của gia đình thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án có thể ra quyết định tuyên bố là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

2. Người đại diện theo pháp luật của người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và phạm vi đại diện do Tòa án quyết định. Giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày.

3. Khi không còn căn cứ tuyên bố một người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của chính người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Mục 2

QUYỀN NHÂN THÂN

Điều 24. Quyền nhân thân

Quyền nhân thân được quy định trong Bộ luật này là quyền dân sự gắn liền với mỗi cá nhân, không thể chuyển giao cho người khác, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 25. Bảo vệ quyền nhân thân

Khi quyền nhân thân của cá nhân bị xâm phạm thì người đó có quyền:

1. Tự mình cải chính;
2. Yêu cầu người vi phạm hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền buộc người vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm, xin lỗi, cải chính công khai;
3. Yêu cầu người vi phạm hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền buộc người vi phạm bồi thường thiệt hại.

Điều 26. Quyền đối với họ, tên

1. Cá nhân có quyền có họ, tên. Họ, tên của một người được xác định theo họ, tên khai sinh của người đó.
2. Cá nhân xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo họ, tên của mình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.
3. Việc sử dụng bí danh, bút danh không được gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 27. Quyền thay đổi họ, tên

1. Cá nhân có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận việc thay đổi họ, tên trong các trường hợp sau đây:
 - a) Theo yêu cầu của người có họ, tên mà việc sử dụng họ, tên đó gây nhầm lẫn, ảnh hưởng đến tình cảm gia đình, đến danh dự, quyền, lợi ích hợp pháp của người đó;
 - b) Theo yêu cầu của cha nuôi, mẹ nuôi về việc thay đổi họ, tên cho con nuôi hoặc khi người con nuôi thôi không làm con nuôi và người này hoặc cha đẻ, mẹ đẻ yêu cầu lấy lại họ, tên mà cha đẻ, mẹ đẻ đã đặt;
 - c) Theo yêu cầu của cha đẻ, mẹ đẻ hoặc người con khi xác định cha, mẹ cho con;
 - d) Thay đổi họ cho con từ họ của cha sang họ của mẹ hoặc ngược lại;
 - đ) Thay đổi họ, tên của người bị lưu lạc đã tìm ra nguồn gốc huyết thống của mình;
 - e) Thay đổi họ, tên của người được xác định lại giới tính;
 - g) Các trường hợp khác do pháp luật về hộ tịch quy định.
2. Việc thay đổi họ, tên cho người từ đủ chín tuổi trở lên phải có sự đồng ý của người đó.
3. Việc thay đổi họ, tên của cá nhân không làm thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự được xác lập theo họ, tên cũ.

Điều 28. Quyền xác định dân tộc

1. Cá nhân khi sinh ra được xác định dân tộc theo dân tộc của cha đẻ, mẹ đẻ. Trong trường hợp cha đẻ và mẹ đẻ thuộc hai dân tộc khác nhau thì dân tộc của người con được xác định là dân tộc của cha đẻ hoặc dân tộc của mẹ đẻ theo tập quán hoặc theo thỏa thuận của cha đẻ, mẹ đẻ.
2. Người đã thành niên, cha đẻ và mẹ đẻ hoặc người giám hộ của người chưa thành niên có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lại dân tộc trong các trường hợp sau đây:
 - a) Xác định lại theo dân tộc của cha đẻ hoặc mẹ đẻ, nếu cha đẻ, mẹ đẻ thuộc hai dân tộc khác nhau;
 - b) Xác định lại theo dân tộc của cha đẻ, mẹ đẻ trong trường hợp làm con nuôi của người thuộc dân tộc khác mà được xác định theo dân tộc của cha nuôi, mẹ nuôi do không biết cha đẻ, mẹ đẻ là ai.
3. Trong trường hợp cha đẻ, mẹ đẻ hoặc người giám hộ của người chưa thành niên yêu cầu xác định lại dân tộc cho người chưa thành niên từ đủ mười lăm tuổi trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải được sự đồng ý của người chưa thành niên đó.

Điều 29. Quyền được khai sinh

Cá nhân khi sinh ra có quyền được khai sinh.

Điều 30. Quyền được khai tử

1. Khi có người chết thì người thân thích, chủ nhà hoặc cơ quan, tổ chức nơi có người chết phải khai tử cho người đó.

2. Trẻ sơ sinh, nếu chết sau khi sinh thì phải được khai sinh và khai tử; nếu chết trước khi sinh hoặc sinh ra mà chết ngay thì không phải khai sinh và khai tử.

Điều 31. Quyền của cá nhân đối với hình ảnh

1. Cá nhân có quyền đối với hình ảnh của mình.

2. Việc sử dụng hình ảnh của cá nhân phải được người đó đồng ý; trong trường hợp người đó đã chết, mất năng lực hành vi dân sự, chưa đủ mười lăm tuổi thì phải được cha, mẹ, vợ, chồng, con đã thành niên hoặc người đại diện của người đó đồng ý, trừ trường hợp vì lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Nghiêm cấm việc sử dụng hình ảnh của người khác mà xâm phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của người có hình ảnh.

Điều 32. Quyền được bảo đảm an toàn về tính mạng, sức khỏe, thân thể

1. Cá nhân có quyền được bảo đảm an toàn về tính mạng, sức khỏe, thân thể.

2. Khi phát hiện người bị tai nạn, bệnh tật mà tính mạng bị đe dọa thì người phát hiện có trách nhiệm đưa đến cơ sở y tế; cơ sở y tế không được từ chối việc cứu chữa mà phải tận dụng mọi phương tiện, khả năng hiện có để cứu chữa.

3. Việc thực hiện phương pháp chữa bệnh mới trên cơ thể một người, việc gây mê, mổ, cắt bỏ, cấy ghép bộ phận của cơ thể phải được sự đồng ý của người đó; nếu người đó chưa thành niên, mất năng lực hành vi dân sự hoặc là bệnh nhân bất tỉnh thì phải được cha, mẹ, vợ, chồng, con đã thành niên hoặc người giám hộ của người đó đồng ý; trong trường hợp có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của bệnh nhân mà không chờ được ý kiến của những người trên thì phải có quyết định của người đứng đầu cơ sở y tế.

4. Việc mổ tử thi được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Có sự đồng ý của người quá cố trước khi người đó chết;
- b) Có sự đồng ý của cha, mẹ, vợ, chồng, con đã thành niên hoặc người giám hộ khi không có ý kiến của người quá cố trước khi người đó chết;
- c) Theo quyết định của tổ chức y tế, cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp cần thiết.

Điều 33. Quyền hiến bộ phận cơ thể

Cá nhân có quyền được hiến bộ phận cơ thể của mình vì mục đích chữa bệnh cho người khác hoặc nghiên cứu khoa học.

Việc hiến và sử dụng bộ phận cơ thể được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Quyền hiến xác, bộ phận cơ thể sau khi chết

Cá nhân có quyền hiến xác, bộ phận cơ thể của mình sau khi chết vì mục đích chữa bệnh cho người khác hoặc nghiên cứu khoa học.

Việc hiến và sử dụng xác, bộ phận cơ thể của người chết được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Quyền nhận bộ phận cơ thể người

Cá nhân có quyền nhận bộ phận cơ thể của người khác để chữa bệnh cho mình.

Nghiêm cấm việc nhận, sử dụng bộ phận cơ thể của người khác vì mục đích thương mại.

Điều 36. Quyền xác định lại giới tính

Cá nhân có quyền được xác định lại giới tính.

Việc xác định lại giới tính của một người được thực hiện trong trường hợp giới tính của người đó bị khuyết tật bẩm sinh hoặc chưa định hình chính xác mà cần có sự can thiệp của y học nhằm xác định rõ về giới tính.

Việc xác định lại giới tính được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Quyền được bảo vệ danh dự, nhân phẩm, uy tín

Danh dự, nhân phẩm, uy tín của cá nhân được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ.

Điều 38. Quyền bí mật đời tư

1. Quyền bí mật đời tư của cá nhân được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ.

2. Việc thu thập, công bố thông tin, tư liệu về đời tư của cá nhân phải được người đó đồng ý; trong trường hợp người đó đã chết, mất năng lực hành vi dân sự, chưa đủ mười lăm tuổi thì phải được cha, mẹ, vợ, chồng, con đã thành niên hoặc người đại diện của người đó đồng ý, trừ trường hợp thu thập, công bố thông tin, tư liệu theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

3. Thư tín, điện thoại, điện tín, các hình thức thông tin điện tử khác của cá nhân được bảo đảm an toàn và bí mật.

Việc kiểm soát thư tín, điện thoại, điện tín, các hình thức thông tin điện tử khác của cá nhân được thực hiện trong trường hợp pháp luật có quy định và phải có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 39. Quyền kết hôn

Nam, nữ có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình có quyền tự do kết hôn.

Việc tự do kết hôn giữa những người thuộc các dân tộc, tôn giáo khác nhau, giữa những người theo tôn giáo và không theo tôn giáo, giữa công dân Việt Nam với người nước ngoài được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ.

Điều 40. Quyền bình đẳng của vợ chồng

Vợ, chồng bình đẳng với nhau, có quyền, nghĩa vụ ngang nhau về mọi mặt trong gia đình và trong quan hệ dân sự, cùng nhau xây dựng gia đình no ấm, bình đẳng, tiến bộ, hạnh phúc, bền vững.

Điều 41. Quyền được hưởng sự chăm sóc giữa các thành viên trong gia đình

Các thành viên trong gia đình có quyền được hưởng sự chăm sóc, giúp đỡ nhau phù hợp với truyền thống đạo đức tốt đẹp của gia đình Việt Nam.

Con, cháu chưa thành niên được hưởng sự chăm sóc, nuôi dưỡng của cha mẹ, ông bà; con, cháu có bổn phận kính trọng, chăm sóc và phụng dưỡng cha mẹ, ông bà.

Điều 42. Quyền ly hôn

Vợ, chồng hoặc cả hai người có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết việc ly hôn.

Điều 43. Quyền nhận, không nhận cha, mẹ, con

1. Người không được nhận là cha, mẹ hoặc là con của người khác có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định mình là cha, mẹ hoặc là con của người đó.

2. Người được nhận là cha, mẹ hoặc là con của người khác có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định mình không phải là cha, mẹ hoặc là con của người đó.

Điều 44. Quyền được nuôi con nuôi và quyền được nhận làm con nuôi

Quyền được nuôi con nuôi và quyền được nhận làm con nuôi của cá nhân được pháp luật công nhận và bảo hộ.

Việc nhận con nuôi và được nhận làm con nuôi được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 45. Quyền đổi với quốc tịch

Cá nhân có quyền có quốc tịch.

Việc công nhận, thay đổi, nhập quốc tịch, thôi quốc tịch Việt Nam được thực hiện theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

Điều 46. Quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở

Cá nhân có quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở.

Việc vào chỗ ở của một người phải được người đó đồng ý.

Chỉ trong trường hợp được pháp luật quy định và phải có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới được tiến hành khám xét chỗ ở của một người; việc khám xét phải theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Điều 47. Quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo

1. Cá nhân có quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo, theo hoặc không theo một tôn giáo nào.

2. Không ai được xâm phạm tự do tín ngưỡng, tôn giáo hoặc lợi dụng tín ngưỡng, tôn giáo để xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 48. Quyền tự do đi lại, tự do cư trú

1. Cá nhân có quyền tự do đi lại, tự do cư trú.

2. Quyền tự do đi lại, tự do cư trú của cá nhân chỉ có thể bị hạn chế theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Điều 49. Quyền lao động

Cá nhân có quyền lao động.

Mọi người đều có quyền làm việc, tự do lựa chọn việc làm, nghề nghiệp, không bị phân biệt đối xử về dân tộc, giới tính, thành phần xã hội, tín ngưỡng, tôn giáo.

Điều 50. Quyền tự do kinh doanh

Quyền tự do kinh doanh của cá nhân được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ.

Cá nhân có quyền lựa chọn hình thức, lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh, lập doanh nghiệp, tự do giao kết hợp đồng, thuê lao động và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 51. Quyền tự do nghiên cứu, sáng tạo

1. Cá nhân có quyền tự do nghiên cứu khoa học - kỹ thuật, phát minh, sáng chế, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất, sáng tác, phê bình văn học, nghệ thuật và tham gia các hoạt động nghiên cứu, sáng tạo khác.

2. Quyền tự do nghiên cứu, sáng tạo được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ. Không ai được cản trở, hạn chế quyền tự do nghiên cứu, sáng tạo của cá nhân.

Mục 3 NƠI CƯ TRÚ

Điều 52. Nơi cư trú

1. Nơi cư trú của cá nhân là nơi người đó thường xuyên sinh sống.

2. Trường hợp không xác định được nơi cư trú của cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều này thì nơi cư trú là nơi người đó đang sinh sống.

Điều 53. Nơi cư trú của người chưa thành niên

1. Nơi cư trú của người chưa thành niên là nơi cư trú của cha, mẹ; nếu cha, mẹ có nơi cư trú khác nhau thì nơi cư trú của người chưa thành niên là nơi cư trú của cha hoặc mẹ mà người chưa thành niên thường xuyên chung sống.

2. Người chưa thành niên có thể có nơi cư trú khác với nơi cư trú của cha, mẹ nếu được cha, mẹ đồng ý hoặc pháp luật có quy định.

Điều 54. Nơi cư trú của người được giám hộ

1. Nơi cư trú của người được giám hộ là nơi cư trú của người giám hộ.

2. Người được giám hộ có thể có nơi cư trú khác với nơi cư trú của người giám hộ nếu được người giám hộ đồng ý hoặc pháp luật có quy định.

Điều 55. Nơi cư trú của vợ, chồng

1. Nơi cư trú của vợ, chồng là nơi vợ, chồng thường xuyên chung sống.

2. Vợ, chồng có thể có nơi cư trú khác nhau nếu có thỏa thuận.

Điều 56. Nơi cư trú của quân nhân

1. Nơi cư trú của quân nhân đang làm nghĩa vụ quân sự là nơi đơn vị của quân nhân đó đóng quân.

2. Nơi cư trú của sĩ quan quân đội, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, viên chức quốc phòng là nơi đơn vị của những người đó đóng quân, trừ trường hợp họ có nơi cư trú theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Bộ luật này.

Điều 57. Nơi cư trú của người làm nghề lưu động

Nơi cư trú của người làm nghề lưu động trên tàu, thuyền, phương tiện hành nghề lưu động khác là nơi đăng ký tàu, thuyền, phương tiện đó, trừ trường hợp họ có nơi cư trú theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Bộ luật này.

Mục 4 GIÁM HỘ

Điều 58. Giám hộ

1. Giám hộ là việc cá nhân, tổ chức (sau đây gọi chung là người giám hộ) được pháp luật quy định hoặc được cử để thực hiện việc chăm sóc và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự (sau đây gọi chung là người được giám hộ).

2. Người được giám hộ bao gồm:

a) Người chưa thành niên không còn cha, mẹ, không xác định được cha, mẹ hoặc cha, mẹ đều mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị Tòa án hạn chế quyền của cha, mẹ hoặc cha, mẹ không có điều kiện chăm sóc, giáo dục người chưa thành niên đó và nếu cha, mẹ có yêu cầu;

b) Người mất năng lực hành vi dân sự.

3. Người chưa đủ mười lăm tuổi được quy định tại điểm a khoản 2 Điều này và người được quy định tại điểm b khoản 2 Điều này phải có người giám hộ.

4. Một người có thể giám hộ cho nhiều người, nhưng một người chỉ có thể được một người giám hộ, trừ trường hợp người giám hộ là cha, mẹ hoặc ông, bà theo quy định tại khoản 2 Điều

61 hoặc khoản 3 Điều 62 của Bộ luật này.

Điều 59. Giám sát việc giám hộ

1. Người thân thích của người được giám hộ có trách nhiệm cử người đại diện làm người giám sát việc giám hộ để theo dõi, đôn đốc, kiểm tra người giám hộ trong việc thực hiện giám hộ, xem xét, giải quyết kịp thời những đề nghị, kiến nghị của người giám hộ liên quan đến việc giám hộ.

Người thân thích của người được giám hộ là vợ, chồng, cha, mẹ, con của người được giám hộ; nếu không có ai trong số những người này thì người thân thích của người được giám hộ là ông, bà, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được giám hộ; nếu cũng không có ai trong số những người này thì người thân thích của người được giám hộ là bác, chú, cậu, cô, dì của người được giám hộ.

2. Trong trường hợp không có người thân thích của người được giám hộ hoặc những người thân thích không cử được người giám sát việc giám hộ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người giám hộ cử người giám sát việc giám hộ.

3. Người giám sát việc giám hộ phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Điều 60. Điều kiện của cá nhân làm người giám hộ

Cá nhân có đủ các điều kiện sau đây có thể làm người giám hộ:

1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
2. Có tư cách đạo đức tốt; không phải là người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc người bị kết án nhưng chưa được xoá án tích về một trong các tội cố ý xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, tài sản của người khác;
3. Có điều kiện cần thiết bảo đảm thực hiện việc giám hộ.

Điều 61. Người giám hộ đương nhiên của người chưa thành niên

Người giám hộ đương nhiên của người chưa thành niên mà không còn cả cha và mẹ, không xác định được cha, mẹ hoặc cả cha và mẹ đều mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị Tòa án hạn chế quyền của cha, mẹ hoặc cha, mẹ không có điều kiện chăm sóc, giáo dục người chưa thành niên đó và nếu cha, mẹ có yêu cầu, được xác định như sau:

1. Trong trường hợp anh ruột, chị ruột không có thỏa thuận khác thì anh cả hoặc chị cả là người giám hộ của em chưa thành niên; nếu anh cả hoặc chị cả không có đủ điều kiện làm người giám hộ thì anh, chị tiếp theo là người giám hộ;

2. Trong trường hợp không có anh ruột, chị ruột hoặc anh ruột, chị ruột không có đủ điều kiện làm người giám hộ thì ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại là người giám hộ; nếu không có ai trong số những người thân thích này có đủ điều kiện làm người giám hộ thì bác, chú, cậu, cô, dì là người giám hộ.

Điều 62. Người giám hộ đương nhiên của người mất năng lực hành vi dân sự

1. Trong trường hợp vợ mất năng lực hành vi dân sự thì chồng là người giám hộ; nếu chồng mất năng lực hành vi dân sự thì vợ là người giám hộ.

2. Trong trường hợp cha và mẹ đều mất năng lực hành vi dân sự hoặc một người mất năng lực hành vi dân sự, còn người kia không có đủ điều kiện làm người giám hộ thì người con cả là người giám hộ; nếu người con cả không có đủ điều kiện làm người giám hộ thì người con tiếp theo là người giám hộ.

3. Trong trường hợp người thành niên mất năng lực hành vi dân sự chưa có vợ, chồng, con hoặc có mà vợ, chồng, con đều không có đủ điều kiện làm người giám hộ thì cha, mẹ là người

giám hộ.

Điều 63. Cử người giám hộ

Trong trường hợp người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự không có người giám hộ đương nhiên theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Bộ luật này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người được giám hộ có trách nhiệm cử người giám hộ hoặc đề nghị một tổ chức đảm nhận việc giám hộ.

Điều 64. Thủ tục cử người giám hộ

1. Việc cử người giám hộ phải được lập thành văn bản, trong đó ghi rõ lý do cử người giám hộ, quyền, nghĩa vụ cụ thể của người giám hộ, tình trạng tài sản của người được giám hộ.

2. Việc cử người giám hộ phải được sự đồng ý của người được cử làm người giám hộ.

Điều 65. Nghĩa vụ của người giám hộ đối với người được giám hộ chưa đủ mười lăm tuổi

Người giám hộ của người chưa đủ mười lăm tuổi có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chăm sóc, giáo dục người được giám hộ;
2. Đại diện cho người được giám hộ trong các giao dịch dân sự, trừ trường hợp pháp luật quy định người chưa đủ mười lăm tuổi có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự;
3. Quản lý tài sản của người được giám hộ;
4. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được giám hộ.

Điều 66. Nghĩa vụ của người giám hộ đối với người được giám hộ từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi

Người giám hộ của người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có các nghĩa vụ sau đây:

1. Đại diện cho người được giám hộ trong các giao dịch dân sự, trừ trường hợp pháp luật quy định người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự;
2. Quản lý tài sản của người được giám hộ;
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được giám hộ.

Điều 67. Nghĩa vụ của người giám hộ đối với người được giám hộ mất năng lực hành vi dân sự

Người giám hộ của người mất năng lực hành vi dân sự có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chăm sóc, bảo đảm việc điều trị bệnh cho người được giám hộ;
2. Đại diện cho người được giám hộ trong các giao dịch dân sự;
3. Quản lý tài sản của người được giám hộ;
4. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được giám hộ.

Điều 68. Quyền của người giám hộ

Người giám hộ có các quyền sau đây:

1. Sử dụng tài sản của người được giám hộ để chăm sóc, chi dùng cho những nhu cầu cần thiết của người được giám hộ;
2. Được thanh toán các chi phí cần thiết cho việc quản lý tài sản của người được giám hộ;
3. Đại diện cho người được giám hộ trong việc xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được giám hộ.

Điều 69. Quản lý tài sản của người được giám hộ

1. Người giám hộ có trách nhiệm quản lý tài sản của người được giám hộ như tài sản của

chính mình.

2. Người giám hộ được thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản của người được giám hộ vì lợi ích của người được giám hộ. Việc bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn, cho vay, cầm cố, thế chấp, đặt cọc và các giao dịch khác đối với tài sản có giá trị lớn của người được giám hộ phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ.

Người giám hộ không được đem tài sản của người được giám hộ tặng cho người khác.

3. Các giao dịch dân sự giữa người giám hộ với người được giám hộ có liên quan đến tài sản của người được giám hộ đều vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch được thực hiện vì lợi ích của người được giám hộ và có sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ.

Điều 70. Thay đổi người giám hộ

1. Người giám hộ được thay đổi trong các trường hợp sau đây:

- a) Người giám hộ không còn đủ các điều kiện quy định tại Điều 60 của Bộ luật này;
- b) Người giám hộ là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố mất tích, tổ chức làm giám hộ chấm dứt hoạt động;
- c) Người giám hộ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ giám hộ;
- d) Người giám hộ đề nghị được thay đổi và có người khác nhận làm giám hộ.

2. Trong trường hợp thay đổi người giám hộ đương nhiên thì những người được quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Bộ luật này là người giám hộ đương nhiên; nếu không có người giám hộ đương nhiên thì việc cử người giám hộ được thực hiện theo quy định tại Điều 63 của Bộ luật này.

3. Thủ tục thay đổi người giám hộ được cử được thực hiện theo quy định tại Điều 64 và Điều 71 của Bộ luật này.

Điều 71. Chuyển giao giám hộ của người giám hộ được cử

1. Khi thay đổi người giám hộ thì trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày có người giám hộ mới, người đã thực hiện việc giám hộ phải chuyển giao giám hộ cho người thay thế mình.

2. Việc chuyển giao giám hộ phải được lập thành văn bản, trong đó ghi rõ lý do chuyển giao và tình trạng tài sản của người được giám hộ tại thời điểm chuyển giao. Người cử người giám hộ, người giám sát việc giám hộ chứng kiến việc chuyển giao giám hộ.

3. Trong trường hợp thay đổi người giám hộ vì lý do người giám hộ là cá nhân chết, bị Tòa án tuyên bố hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất năng lực hành vi dân sự, mất tích; tổ chức làm giám hộ chấm dứt hoạt động thì người cử người giám hộ lập biên bản, ghi rõ tình trạng tài sản của người được giám hộ, quyền, nghĩa vụ phát sinh trong quá trình thực hiện việc giám hộ để chuyển giao cho người giám hộ mới với sự chứng kiến của người giám sát việc giám hộ.

4. Việc chuyển giao giám hộ phải được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú của người giám hộ mới công nhận.

Điều 72. Chấm dứt việc giám hộ

Việc giám hộ chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Người được giám hộ đã có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
2. Người được giám hộ chết;
3. Cha, mẹ của người được giám hộ đã có đủ điều kiện để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình;
4. Người được giám hộ được nhận làm con nuôi.

Điều 73. Hậu quả chấm dứt việc giám hộ

1. Khi việc giám hộ chấm dứt thì trong thời hạn ba tháng, kể từ thời điểm chấm dứt việc giám hộ, người giám hộ thanh toán tài sản với người được giám hộ hoặc với cha, mẹ của người được giám hộ.

Trong trường hợp người được giám hộ chết thì trong thời hạn ba tháng, kể từ thời điểm chấm dứt việc giám hộ, người giám hộ thanh toán tài sản với người thừa kế của người được giám hộ; nếu hết thời hạn đó mà chưa xác định được người thừa kế thì người giám hộ tiếp tục quản lý tài sản của người được giám hộ cho đến khi tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế và thông báo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người được giám hộ cư trú.

Việc thanh toán tài sản được thực hiện với sự giám sát của người giám sát việc giám hộ.

2. Các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ các giao dịch dân sự vì lợi ích của người được giám hộ được người giám hộ thực hiện như sau:

- a) Chuyển cho người được giám hộ khi người này đã có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Chuyển cho cha, mẹ của người được giám hộ trong trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 72 của Bộ luật này;
- c) Chuyển cho người thừa kế của người được giám hộ khi người được giám hộ chết.

Mục 5

THÔNG BÁO TÌM KIẾM NGƯỜI VẮNG MẶT TẠI NƠI CƯ TRÚ, TUYÊN BỐ MẤT TÍCH, TUYÊN BỐ CHẾT

Điều 74. Yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và quản lý tài sản của người đó

Khi một người biệt tích sáu tháng liền trở lên thì những người có quyền, lợi ích liên quan có quyền yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và có thể yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp quản lý tài sản của người vắng mặt quy định tại Điều 75 của Bộ luật này.

Điều 75. Quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú

1. Theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án giao tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú cho những người sau đây quản lý:

- a) Đối với tài sản đã được người vắng mặt ủy quyền quản lý thì người được ủy quyền tiếp tục quản lý;
- b) Đối với tài sản chung thì do chủ sở hữu chung còn lại quản lý;
- c) Tài sản do vợ hoặc chồng đang quản lý thì vợ hoặc chồng tiếp tục quản lý; nếu vợ hoặc chồng chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì con đã thành niên hoặc cha, mẹ của người vắng mặt quản lý.

2. Trong trường hợp không có những người được quy định tại khoản 1 Điều này thì Tòa án chỉ định một người trong số những người thân thích của người vắng mặt tại nơi cư trú quản lý tài sản; nếu không có người thân thích thì Tòa án chỉ định người khác quản lý tài sản.

Điều 76. Nghĩa vụ của người quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú

Người quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giữ gìn, bảo quản tài sản của người vắng mặt như tài sản của chính mình;
2. Bán ngay tài sản là hoa màu, sản phẩm khác có nguy cơ bị hư hỏng;

3. Thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng, thanh toán nợ đến hạn của người vắng mặt bằng tài sản của người đó theo quyết định của Tòa án;

4. Giao lại tài sản cho người vắng mặt khi người này trở về và phải thông báo cho Tòa án biết; nếu có lỗi trong việc quản lý tài sản mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 77. Quyền của người quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú

Người quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú có các quyền sau đây:

1. Quản lý tài sản của người vắng mặt;
2. Trích một phần tài sản của người vắng mặt để thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng, nghĩa vụ thanh toán nợ đến hạn của người vắng mặt;
3. Được thanh toán các chi phí cần thiết trong việc quản lý tài sản.

Điều 78. Tuyên bố một người mất tích

1. Khi một người biệt tích hai năm liền trở lên, mặc dù đã áp dụng đầy đủ các biện pháp thông báo, tìm kiếm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng vẫn không có tin tức xác thực về việc người đó còn sống hay đã chết thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án có thể tuyên bố người đó mất tích. Thời hạn hai năm được tính từ ngày biết được tin tức cuối cùng về người đó; nếu không xác định được ngày có tin tức cuối cùng thì thời hạn này được tính từ ngày đầu tiên của tháng tiếp theo tháng có tin tức cuối cùng; nếu không xác định được ngày, tháng có tin tức cuối cùng thì thời hạn này được tính từ ngày đầu tiên của năm tiếp theo năm có tin tức cuối cùng.

2. Trong trường hợp vợ hoặc chồng của người bị tuyên bố mất tích xin ly hôn thì Tòa án giải quyết cho ly hôn.

Điều 79. Quản lý tài sản của người bị tuyên bố mất tích

Người đang quản lý tài sản của người vắng mặt tại nơi cư trú quy định tại khoản 1 Điều 75 của Bộ luật này tiếp tục quản lý tài sản của người đó khi người đó bị Tòa án tuyên bố mất tích và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Bộ luật này.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết cho vợ hoặc chồng của người bị tuyên bố mất tích ly hôn thì tài sản của người mất tích được giao cho con đã thành niên hoặc cha, mẹ của người mất tích quản lý; nếu không có những người này thì giao cho người thân thích của người mất tích quản lý; nếu không có người thân thích thì Tòa án chỉ định người khác quản lý tài sản.

Điều 80. Hủy bỏ quyết định tuyên bố một người mất tích

1. Khi người bị tuyên bố mất tích trở về hoặc có tin tức xác thực là người đó còn sống thì theo yêu cầu của người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố một người mất tích.

2. Người bị tuyên bố mất tích trở về được nhận lại tài sản do người quản lý tài sản chuyển giao sau khi đã thanh toán chi phí quản lý.

3. Trong trường hợp vợ hoặc chồng của người bị tuyên bố mất tích đã được ly hôn thì dù người bị tuyên bố mất tích trở về hoặc có tin tức xác thực là người đó còn sống, quyết định cho ly hôn vẫn có hiệu lực pháp luật.

Điều 81. Tuyên bố một người là đã chết

1. Người có quyền, lợi ích liên quan có thể yêu cầu Tòa án ra quyết định tuyên bố một người là đã chết trong các trường hợp sau đây:

a) Sau ba năm, kể từ ngày quyết định tuyên bố mất tích của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà vẫn không có tin tức xác thực là còn sống;

b) Biệt tích trong chiến tranh sau năm năm, kể từ ngày chiến tranh kết thúc mà vẫn không có tin tức xác thực là còn sống;

c) Bị tai nạn hoặc thảm họa, thiên tai mà sau một năm, kể từ ngày tai nạn hoặc thảm họa, thiên tai đó chấm dứt vẫn không có tin tức xác thực là còn sống, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

d) Biệt tích năm năm liền trở lên và không có tin tức xác thực là còn sống; thời hạn này được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 78 của Bộ luật này.

2. Tùy từng trường hợp, Tòa án xác định ngày chết của người bị tuyên bố là đã chết căn cứ vào các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 82. Quan hệ nhân thân và quan hệ tài sản của người bị Tòa án tuyên bố là đã chết

1. Khi quyết định của Tòa án tuyên bố một người là đã chết có hiệu lực pháp luật thì quan hệ về hôn nhân, gia đình và các quan hệ nhân thân khác của người đó được giải quyết như đối với người đã chết.

2. Quan hệ tài sản của người bị Tòa án tuyên bố là đã chết được giải quyết như đối với người đã chết; tài sản của người đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Điều 83. Hủy bỏ quyết định tuyên bố một người là đã chết

1. Khi một người bị tuyên bố là đã chết trở về hoặc có tin tức xác thực là người đó còn sống thì theo yêu cầu của người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố người đó là đã chết.

2. Quan hệ nhân thân của người bị tuyên bố là đã chết được khôi phục khi Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố người đó là đã chết, trừ các trường hợp sau đây:

a) Vợ hoặc chồng của người bị tuyên bố là đã chết đã được Tòa án cho ly hôn theo quy định tại khoản 2 Điều 78 của Bộ luật này thì quyết định cho ly hôn vẫn có hiệu lực pháp luật;

b) Vợ hoặc chồng của người bị tuyên bố là đã chết đã kết hôn với người khác thì việc kết hôn đó vẫn có hiệu lực pháp luật.

3. Người bị tuyên bố là đã chết mà còn sống có quyền yêu cầu những người đã nhận tài sản thừa kế trả lại tài sản, giá trị tài sản hiện còn.

Trong trường hợp người thừa kế của người bị tuyên bố là đã chết biết người này còn sống mà cố tình giấu giếm nhằm hưởng thừa kế thì người đó phải hoàn trả toàn bộ tài sản đã nhận, kể cả hoa lợi, lợi tức; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Chương IV PHÁP NHÂN

Mục 1 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁP NHÂN

Điều 84. Pháp nhân

Một tổ chức được công nhận là pháp nhân khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Được thành lập hợp pháp;
2. Có cơ cấu tổ chức chặt chẽ;
3. Có tài sản độc lập với cá nhân, tổ chức khác và tự chịu trách nhiệm bằng tài sản đó;
4. Nhân danh mình tham gia các quan hệ pháp luật một cách độc lập.

Điều 85. Thành lập pháp nhân

Pháp nhân được thành lập theo sáng kiến của cá nhân, tổ chức hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 86. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân

1. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân là khả năng của pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự phù hợp với mục đích hoạt động của mình.

2. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân phát sinh từ thời điểm pháp nhân được thành lập và chấm dứt từ thời điểm chấm dứt pháp nhân.

3. Người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của pháp nhân nhân danh pháp nhân trong quan hệ dân sự.

Điều 87. Tên gọi của pháp nhân

1. Pháp nhân phải có tên gọi bằng tiếng Việt, thể hiện rõ loại hình tổ chức của pháp nhân và phân biệt với các pháp nhân khác trong cùng một lĩnh vực hoạt động.

2. Pháp nhân phải sử dụng tên gọi của mình trong giao dịch dân sự.

3. Tên gọi của pháp nhân được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Điều 88. Điều lệ của pháp nhân

1. Trong trường hợp pháp luật quy định pháp nhân phải có điều lệ thì điều lệ của pháp nhân phải được các sáng lập viên hoặc đại hội thành viên thông qua; điều lệ của pháp nhân phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận trong trường hợp pháp luật có quy định.

2. Điều lệ của pháp nhân có những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên gọi của pháp nhân;

b) Mục đích và phạm vi hoạt động;

c) Trụ sở;

d) Vốn điều lệ, nếu có;

đ) Cơ cấu tổ chức; thể thức cử, bầu, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, nhiệm vụ và quyền hạn của các chức danh của cơ quan điều hành và các cơ quan khác;

e) Quyền, nghĩa vụ của các thành viên;

g) Thể thức sửa đổi, bổ sung điều lệ;

h) Điều kiện hợp nhất, sáp nhập, chia, tách, giải thể pháp nhân.

3. Việc sửa đổi, bổ sung điều lệ của pháp nhân phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận trong trường hợp pháp luật có quy định.

Điều 89. Cơ quan điều hành của pháp nhân

1. Pháp nhân phải có cơ quan điều hành.

2. Tổ chức, nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan điều hành của pháp nhân được quy định trong điều lệ của pháp nhân hoặc trong quyết định thành lập pháp nhân.

Điều 90. Trụ sở của pháp nhân

Trụ sở của pháp nhân là nơi đặt cơ quan điều hành của pháp nhân.

Địa chỉ liên lạc của pháp nhân là địa chỉ trụ sở của pháp nhân. Pháp nhân có thể chọn nơi khác làm địa chỉ liên lạc.

Điều 91. Đại diện của pháp nhân

1. Đại diện của pháp nhân có thể là đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền. Người đại diện của pháp nhân phải tuân theo quy định về đại diện tại Chương VII, Phần thứ nhất của Bộ luật này.

2. Đại diện theo pháp luật của pháp nhân được quy định trong điều lệ của pháp nhân hoặc trong quyết định thành lập pháp nhân.

Điều 92. Văn phòng đại diện, chi nhánh của pháp nhân

1. Pháp nhân có thể đặt văn phòng đại diện, chi nhánh ở nơi khác với nơi đặt trụ sở của pháp nhân.

2. Văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, có nhiệm vụ đại diện theo ủy quyền cho lợi ích của pháp nhân và thực hiện việc bảo vệ các lợi ích đó.

3. Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của pháp nhân, kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền.

4. Văn phòng đại diện, chi nhánh không phải là pháp nhân. Người đứng đầu văn phòng đại diện, chi nhánh thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của pháp nhân trong phạm vi và thời hạn được ủy quyền.

5. Pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh từ giao dịch dân sự do văn phòng đại diện, chi nhánh xác lập, thực hiện.

Điều 93. Trách nhiệm dân sự của pháp nhân

1. Pháp nhân phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh pháp nhân.

2. Pháp nhân chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản của mình; không chịu trách nhiệm thay cho thành viên của pháp nhân đối với nghĩa vụ dân sự do thành viên xác lập, thực hiện không nhân danh pháp nhân.

3. Thành viên của pháp nhân không chịu trách nhiệm dân sự thay cho pháp nhân đối với nghĩa vụ dân sự do pháp nhân xác lập, thực hiện.

Điều 94. Hợp nhất pháp nhân

1. Các pháp nhân cùng loại có thể hợp nhất thành một pháp nhân mới theo quy định của điều lệ, theo thỏa thuận giữa các pháp nhân hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Sau khi hợp nhất, các pháp nhân cũ chấm dứt; các quyền, nghĩa vụ dân sự của các pháp nhân cũ được chuyển giao cho pháp nhân mới.

Điều 95. Sáp nhập pháp nhân

1. Một pháp nhân có thể được sáp nhập (sau đây gọi là pháp nhân được sáp nhập) vào một pháp nhân khác cùng loại (sau đây gọi là pháp nhân sáp nhập) theo quy định của điều lệ, theo thỏa thuận giữa các pháp nhân hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Sau khi sáp nhập, pháp nhân được sáp nhập chấm dứt; các quyền, nghĩa vụ dân sự của pháp nhân được sáp nhập được chuyển giao cho pháp nhân sáp nhập.

Điều 96. Chia pháp nhân

1. Một pháp nhân có thể chia thành nhiều pháp nhân theo quy định của điều lệ hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Sau khi chia, pháp nhân bị chia chấm dứt; quyền, nghĩa vụ dân sự của pháp nhân bị chia được chuyển giao cho các pháp nhân mới.

Điều 97. Tách pháp nhân

1. Một pháp nhân có thể tách thành nhiều pháp nhân theo quy định của điều lệ hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Sau khi tách, pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách thực hiện quyền, nghĩa vụ của

mình phù hợp với mục đích hoạt động của các pháp nhân đó.

Điều 98. Giải thể pháp nhân

1. Pháp nhân có thể bị giải thể trong các trường hợp sau đây:
 - a) Theo quy định của điều lệ;
 - b) Theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Hết thời hạn hoạt động được ghi trong điều lệ hoặc trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Trước khi giải thể, pháp nhân phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài sản.

Điều 99. Chấm dứt pháp nhân

1. Pháp nhân chấm dứt trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hợp nhất, sáp nhập, chia, giải thể pháp nhân theo quy định tại các điều 94, 95, 96 và 98 của Bộ luật này;
 - b) Bị tuyên bố phá sản theo quy định của pháp luật về phá sản.
2. Pháp nhân chấm dứt kể từ thời điểm xóa tên trong sổ đăng ký pháp nhân hoặc từ thời điểm được xác định trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Khi pháp nhân chấm dứt, tài sản của pháp nhân được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Mục 2 **CÁC LOẠI PHÁP NHÂN**

Điều 100. Các loại pháp nhân

1. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân.
2. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.
3. Tổ chức kinh tế.
4. Tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp.
5. Quỹ xã hội, quỹ từ thiện.
6. Tổ chức khác có đủ các điều kiện quy định tại Điều 84 của Bộ luật này.

Điều 101. Pháp nhân là cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân

1. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao tài sản để thực hiện chức năng quản lý nhà nước và thực hiện các chức năng khác không nhằm mục đích kinh doanh là pháp nhân khi tham gia quan hệ dân sự.
2. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân chịu trách nhiệm dân sự liên quan đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình bằng kinh phí được cấp từ ngân sách nhà nước.
3. Trong trường hợp cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân thực hiện các hoạt động có thu theo quy định của pháp luật thì phải chịu trách nhiệm dân sự liên quan đến hoạt động có thu bằng tài sản có được từ hoạt động này.

Điều 102. Pháp nhân là tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội

1. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình nhằm thực hiện mục tiêu chính trị, xã hội theo điều lệ là pháp nhân khi tham gia quan hệ dân sự.
2. Tài sản của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội không thể phân chia cho các thành viên.

3. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản của mình, trừ tài sản mà theo quy định của pháp luật không được sử dụng để chịu trách nhiệm dân sự.

Điều 103. Pháp nhân là tổ chức kinh tế

1. Doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các tổ chức kinh tế khác có đủ các điều kiện quy định tại Điều 84 của Bộ luật này là pháp nhân.

2. Tổ chức kinh tế phải có điều lệ.

3. Tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản của mình.

Điều 104. Pháp nhân là tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp

1. Tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thành lập, công nhận điều lệ và có hội viên là cá nhân, tổ chức tự nguyện đóng góp tài sản hoặc hội phí nhằm phục vụ mục đích của hội và nhu cầu chung của hội viên là pháp nhân khi tham gia quan hệ dân sự.

2. Tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản của mình.

3. Trong trường hợp tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp chấm dứt hoạt động thì tài sản của tổ chức đó không được phân chia cho các hội viên mà phải được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 105. Pháp nhân là quỹ xã hội, quỹ từ thiện

1. Quỹ xã hội, quỹ từ thiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thành lập, công nhận điều lệ, hoạt động vì mục đích khuyến khích phát triển văn hóa, khoa học, từ thiện và các mục đích xã hội, nhân đạo khác không nhằm mục đích thu lợi nhuận là pháp nhân khi tham gia quan hệ dân sự.

2. Tài sản của quỹ xã hội, quỹ từ thiện được quản lý, sử dụng và định đoạt theo quy định của pháp luật và phù hợp với mục đích hoạt động của quỹ do điều lệ quy định.

3. Quỹ xã hội, quỹ từ thiện chỉ được phép tiến hành các hoạt động quy định trong điều lệ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, trong phạm vi tài sản của quỹ và phải chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản đó.

4. Tổ chức đã lập quỹ xã hội, quỹ từ thiện không phải chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản thuộc sở hữu của mình về các hoạt động của quỹ và không được phân chia tài sản của quỹ trong quá trình quỹ hoạt động.

Trong trường hợp quỹ xã hội, quỹ từ thiện chấm dứt hoạt động thì tài sản của quỹ không được phân chia cho các sáng lập viên mà phải được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chương V

HỘ GIA ĐÌNH, TỔ HỢP TÁC

Mục 1

HỘ GIA ĐÌNH

Điều 106. Hộ gia đình

Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.

Điều 107. Đại diện của hộ gia đình

1. Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ.

Chủ hộ có thể ủy quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự.

2. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

Điều 108. Tài sản chung của hộ gia đình

Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.

Điều 109. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình

1. Các thành viên của 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 mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.

Điều 110. Trách nhiệm dân sự của hộ gia đình

1. Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình.

2. Hộ gia đình chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản chung của hộ; nếu tài sản chung không đủ để thực hiện nghĩa vụ chung của hộ thì các thành viên phải chịu trách nhiệm liên đới bằng tài sản riêng của mình.

Mục 2

TỔ HỢP TÁC

Điều 111. Tổ hợp tác

1. Tổ hợp tác được hình thành trên cơ sở hợp đồng hợp tác có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn của từ ba cá nhân trở lên, cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện những công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm là chủ thể trong các quan hệ dân sự.

Tổ hợp tác có đủ điều kiện để trở thành pháp nhân theo quy định của pháp luật thì đăng ký hoạt động với tư cách pháp nhân tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hợp đồng hợp tác có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Mục đích, thời hạn hợp đồng hợp tác;
- b) Họ, tên, nơi cư trú của tổ trưởng và các tổ viên;
- c) Mức đóng góp tài sản, nếu có; phương thức phân chia hoa lợi, lợi tức giữa các tổ viên;
- d) Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ trưởng, của các tổ viên;

đ) Điều kiện nhận tổ viên mới và ra khỏi tổ hợp tác;

e) Điều kiện chấm dứt tổ hợp tác;

g) Các thỏa thuận khác.

Điều 112. Tổ viên tổ hợp tác

Tổ viên tổ hợp tác là cá nhân từ đủ mười tám tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Tổ hợp tác có quyền giao kết hợp đồng lao động với người không phải là tổ viên để thực hiện những công việc nhất định.

Điều 113. Đại diện của tổ hợp tác

1. Đại diện của tổ hợp tác trong các giao dịch dân sự là tổ trưởng do các tổ viên cử ra.

Tổ trưởng tổ hợp tác có thể ủy quyền cho tổ viên thực hiện một số công việc nhất định cần thiết cho tổ.

2. Giao dịch dân sự do người đại diện của tổ hợp tác xác lập, thực hiện vì mục đích hoạt động của tổ hợp tác theo quyết định của đa số tổ viên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả tổ hợp tác.

Điều 114. Tài sản của tổ hợp tác

1. Tài sản do các tổ viên đóng góp, cùng tạo lập và được tặng cho chung là tài sản của tổ hợp tác.

2. Các tổ viên quản lý và sử dụng tài sản của tổ hợp tác theo phương thức thỏa thuận.

3. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất của tổ hợp tác phải được toàn thể tổ viên đồng ý; đối với các loại tài sản khác phải được đa số tổ viên đồng ý.

Điều 115. Nghĩa vụ của tổ viên

Tổ viên có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thực hiện sự hợp tác theo nguyên tắc bình đẳng, cùng có lợi, giúp đỡ lẫn nhau và bảo đảm lợi ích chung của tổ hợp tác;

2. Bồi thường thiệt hại cho tổ hợp tác do lỗi của mình gây ra.

Điều 116. Quyền của tổ viên

Tổ viên có các quyền sau đây:

1. Được hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ hoạt động của tổ hợp tác theo thỏa thuận;

2. Tham gia quyết định các vấn đề có liên quan đến hoạt động của tổ hợp tác, thực hiện việc kiểm tra hoạt động của tổ hợp tác.

Điều 117. Trách nhiệm dân sự của tổ hợp tác

1. Tổ hợp tác phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh tổ hợp tác.

2. Tổ hợp tác chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản của tổ; nếu tài sản không đủ để thực hiện nghĩa vụ chung của tổ thì tổ viên phải chịu trách nhiệm liên đới theo phần tương ứng với phần đóng góp bằng tài sản riêng của mình.

Điều 118. Nhận tổ viên mới

Tổ hợp tác có thể nhận thêm tổ viên mới, nếu được đa số tổ viên đồng ý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 119. Ra khỏi tổ hợp tác

1. Tổ viên có quyền ra khỏi tổ hợp tác theo các điều kiện đã thỏa thuận.

2. Tổ viên ra khỏi tổ hợp tác có quyền yêu cầu nhận lại tài sản mà mình đã đóng góp vào tổ

hợp tác, được chia phần tài sản của mình trong khối tài sản chung và phải thanh toán các nghĩa vụ của mình đối với tổ hợp tác theo thỏa thuận; nếu việc phân chia tài sản bằng hiện vật mà ảnh hưởng đến việc tiếp tục hoạt động của tổ thì tài sản được trị giá bằng tiền để chia.

Điều 120. Chấm dứt tổ hợp tác

1. Tổ hợp tác chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Hết thời hạn ghi trong hợp đồng hợp tác;
- b) Mục đích của việc hợp tác đã đạt được;
- c) Các tổ viên thỏa thuận chấm dứt tổ hợp tác.

Trong trường hợp chấm dứt, tổ hợp tác phải báo cáo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đã chứng thực hợp đồng hợp tác.

2. Tổ hợp tác chấm dứt theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong những trường hợp do pháp luật quy định.

3. Khi chấm dứt, tổ hợp tác phải thanh toán các khoản nợ của tổ; nếu tài sản của tổ không đủ để trả nợ thì phải lấy tài sản riêng của các tổ viên để thanh toán theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật này.

Trong trường hợp các khoản nợ đã được thanh toán xong mà tài sản của tổ vẫn còn thì được chia cho các tổ viên theo tỷ lệ tương ứng với phần đóng góp của mỗi người, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Chương VI GIAO DỊCH DÂN SỰ

Điều 121. Giao dịch dân sự

Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 122. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
- b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Điều 123. Mục đích của giao dịch dân sự

Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó.

Điều 124. Hình thức giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Điều 125. Giao dịch dân sự có điều kiện

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ.

2. Trong trường hợp điều kiện làm phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự không thể xảy ra được do hành vi cố ý cản trở của một bên hoặc của người thứ ba thì coi như điều kiện đó đã xảy ra; nếu có sự tác động của một bên hoặc của người thứ ba cố ý thúc đẩy cho điều kiện để làm phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra.

Điều 126. Giải thích giao dịch dân sự

1. Trong trường hợp giao dịch dân sự có thể được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây:

- a) Theo ý muốn đích thực của các bên khi xác lập giao dịch;
- b) Theo nghĩa phù hợp với mục đích của giao dịch;
- c) Theo tập quán nơi giao dịch được xác lập.

2. Việc giải thích hợp đồng dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 409 của Bộ luật này, việc giải thích nội dung di chúc được thực hiện theo quy định tại Điều 673 của Bộ luật này.

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu

Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.

Điều 128. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.

Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu.

Điều 130. Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện

Khi giao dịch dân sự do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện thì theo yêu cầu của người đại diện của người đó, Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu nếu theo quy định của pháp luật giao dịch này phải do người đại diện của họ xác lập, thực hiện.

Điều 131. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn

Khi một bên có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của giao dịch dân sự mà xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung của giao dịch đó, nếu bên kia không chấp nhận thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu.

Trong trường hợp một bên do lỗi cố ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của giao dịch thì được giải quyết theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật này.

Điều 132. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa

Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.

Đe dọa trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia buộc phải thực hiện giao dịch nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của cha, mẹ, vợ, chồng, con của mình.

Điều 133. Giao dịch dân sự vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình

Người có năng lực hành vi dân sự nhưng đã xác lập giao dịch vào đúng thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Điều 134. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Điều 135. Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần

Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần của giao dịch vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.

Điều 136. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập.

2. Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Điều 138. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật này.

2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch

với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Chương VII

ĐẠI DIỆN

Điều 139. Đại diện

1. Đại diện là việc một người (sau đây gọi là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của người khác (sau đây gọi là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện.

2. Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Cá nhân không được để người khác đại diện cho mình nếu pháp luật quy định họ phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch đó.

3. Quan hệ đại diện được xác lập theo pháp luật hoặc theo ủy quyền.

4. Người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự do người đại diện xác lập.

5. Người đại diện phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 143 của Bộ luật này.

Điều 140. Đại diện theo pháp luật

Đại diện theo pháp luật là đại diện do pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 141. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật bao gồm:

1. Cha, mẹ đối với con chưa thành niên;
2. Người giám hộ đối với người được giám hộ;
3. Người được Tòa án chỉ định đối với người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
4. Người đứng đầu pháp nhân theo quy định của điều lệ pháp nhân hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
5. Chủ hộ gia đình đối với hộ gia đình;
6. Tổ trưởng tổ hợp tác đối với tổ hợp tác;
7. Những người khác theo quy định của pháp luật.

Điều 142. Đại diện theo ủy quyền

1. Đại diện theo ủy quyền là đại diện được xác lập theo sự ủy quyền giữa người đại diện và người được đại diện.

2. Hình thức ủy quyền do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật quy định việc ủy quyền phải được lập thành văn bản.

Điều 143. Người đại diện theo ủy quyền

1. Cá nhân, người đại diện theo pháp luật của pháp nhân có thể ủy quyền cho người khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.

2. Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể là người đại diện theo ủy quyền, trừ trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải do người từ đủ mười tám tuổi trở

lên xác lập, thực hiện.

Điều 144. Phạm vi đại diện

1. Người đại diện theo pháp luật có quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Phạm vi đại diện theo ủy quyền được xác lập theo sự ủy quyền.

3. Người đại diện chỉ được thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện.

4. Người đại diện phải thông báo cho người thứ ba trong giao dịch dân sự biết về phạm vi đại diện của mình.

5. Người đại diện không được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự với chính mình hoặc với người thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 145. Hậu quả của giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện

1. Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người đại diện hoặc người được đại diện đồng ý. Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện phải thông báo cho người được đại diện hoặc người đại diện của người đó để trả lời trong thời hạn ấn định; nếu hết thời hạn này mà không trả lời thì giao dịch đó không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, nhưng người không có quyền đại diện vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình, trừ trường hợp người đã giao dịch biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện.

2. Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự đã xác lập và yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện mà vẫn giao dịch.

Điều 146. Hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện

1. Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối; nếu không được sự đồng ý thì người đại diện phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện.

2. Người đã giao dịch với người đại diện có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự đối với phần vượt quá phạm vi đại diện hoặc toàn bộ giao dịch dân sự và yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc vượt quá phạm vi đại diện mà vẫn giao dịch.

3. Trong trường hợp người đại diện và người giao dịch với người đại diện cố ý xác lập, thực hiện giao dịch dân sự vượt quá phạm vi đại diện mà gây thiệt hại cho người được đại diện thì phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại.

Điều 147. Chấm dứt đại diện của cá nhân

1. Đại diện theo pháp luật của cá nhân chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Người được đại diện đã thành niên hoặc năng lực hành vi dân sự đã được khôi phục;
- b) Người được đại diện chết;
- c) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Đại diện theo ủy quyền của cá nhân chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Thời hạn ủy quyền đã hết hoặc công việc được ủy quyền đã hoàn thành;
- b) Người ủy quyền hủy bỏ việc ủy quyền hoặc người được ủy quyền từ chối việc ủy quyền;
- c) Người ủy quyền hoặc người được ủy quyền chết, bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết.

Khi chấm dứt đại diện theo ủy quyền, người đại diện phải thanh toán xong các nghĩa vụ tài sản với người được đại diện hoặc với người thừa kế của người được đại diện.

Điều 148. Chấm dứt đại diện của pháp nhân

1. Đại diện theo pháp luật của pháp nhân chấm dứt khi pháp nhân chấm dứt.
2. Đại diện theo ủy quyền của pháp nhân chấm dứt trong các trường hợp sau đây:
 - a) Thời hạn ủy quyền đã hết hoặc công việc được ủy quyền đã hoàn thành;
 - b) Người đại diện theo pháp luật của pháp nhân hủy bỏ việc ủy quyền hoặc người được ủy quyền từ chối việc ủy quyền;
 - c) Pháp nhân chấm dứt hoặc người được ủy quyền chết, bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết.

Khi chấm dứt đại diện theo ủy quyền, người đại diện phải thanh toán xong các nghĩa vụ tài sản với pháp nhân ủy quyền hoặc pháp nhân kế thừa.

Chương VIII THỜI HẠN

Điều 149. Thời hạn

1. Thời hạn là một khoảng thời gian được xác định từ thời điểm này đến thời điểm khác.
2. Thời hạn có thể được xác định bằng phút, giờ, ngày, tuần, tháng, năm hoặc bằng một sự kiện có thể sẽ xảy ra.

Điều 150. Áp dụng cách tính thời hạn

1. Cách tính thời hạn được áp dụng theo quy định của Bộ luật này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.
2. Thời hạn được tính theo dương lịch.

Điều 151. Quy định về thời hạn, thời điểm tính thời hạn

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về thời hạn là một năm, nửa năm, một tháng, nửa tháng, một tuần, một ngày, một giờ, một phút mà khoảng thời gian diễn ra không liên nhau thì thời hạn đó được tính như sau:

- a) Một năm là ba trăm sáu mươi lăm ngày;
- b) Nửa năm là sáu tháng;
- c) Một tháng là ba mươi ngày;
- d) Nửa tháng là mười lăm ngày;
- đ) Một tuần là bảy ngày;
- e) Một ngày là hai mươi tư giờ;
- g) Một giờ là sáu mươi phút;
- h) Một phút là sáu mươi giây.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận về thời điểm đầu tháng, giữa tháng, cuối tháng thì thời điểm đó được quy định như sau:

- a) Đầu tháng là ngày đầu tiên của tháng;
- b) Giữa tháng là ngày thứ mười lăm của tháng;
- c) Cuối tháng là ngày cuối cùng của tháng.

3. Trong trường hợp các bên thỏa thuận về thời điểm đầu năm, giữa năm, cuối năm thì thời điểm đó được quy định như sau:

- a) Đầu năm là ngày đầu tiên của tháng một;
- b) Giữa năm là ngày cuối cùng của tháng sáu;
- c) Cuối năm là ngày cuối cùng của tháng mười hai.

Điều 152. Thời điểm bắt đầu thời hạn

1. Khi thời hạn được xác định bằng phút, giờ thì thời hạn được bắt đầu từ thời điểm đã xác định.

2. Khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo của ngày được xác định.

3. Khi thời hạn bắt đầu bằng một sự kiện thì ngày xảy ra sự kiện không được tính mà tính từ ngày tiếp theo của ngày xảy ra sự kiện đó.

Điều 153. Kết thúc thời hạn

1. Khi thời hạn tính bằng ngày thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn.

2. Khi thời hạn tính bằng tuần thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tuần cuối cùng của thời hạn.

3. Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.

4. Khi thời hạn tính bằng năm thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày, tháng tương ứng của năm cuối cùng của thời hạn.

5. Khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

6. Thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn vào lúc hai mươi tư giờ của ngày đó.

Chương IX THỜI HIỆU

Điều 154. Thời hiệu

Thời hiệu là thời hạn do pháp luật quy định mà khi kết thúc thời hạn đó thì chủ thể được hưởng quyền dân sự, được miễn trừ nghĩa vụ dân sự hoặc mất quyền khởi kiện vụ án dân sự, quyền yêu cầu giải quyết việc dân sự.

Điều 155. Các loại thời hiệu

1. Thời hiệu hưởng quyền dân sự là thời hạn mà khi kết thúc thời hạn đó thì chủ thể được hưởng quyền dân sự.

2. Thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự là thời hạn mà khi kết thúc thời hạn đó thì người có nghĩa vụ dân sự được miễn việc thực hiện nghĩa vụ.

3. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì

mất quyền khởi kiện.

4. Thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự là thời hạn mà chủ thể được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết việc dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền yêu cầu.

Điều 156. Cách tính thời hiệu

Thời hiệu được tính từ thời điểm bắt đầu ngày đầu tiên của thời hiệu và chấm dứt tại thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hiệu.

Điều 157. Hiệu lực của thời hiệu hưởng quyền dân sự, miễn trừ nghĩa vụ dân sự

1. Trong trường hợp pháp luật quy định cho các chủ thể được hưởng quyền dân sự hoặc được miễn trừ nghĩa vụ dân sự theo thời hiệu thì chỉ sau khi thời hiệu đó kết thúc, việc hưởng quyền dân sự hoặc miễn trừ nghĩa vụ dân sự mới có hiệu lực.

2. Thời hiệu hưởng quyền dân sự không áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- a) Chiếm hữu tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước không có căn cứ pháp luật;
- b) Việc hưởng quyền nhân thân không gắn với tài sản.

3. Thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự không áp dụng trong việc thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Nhà nước, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 158. Tính liên tục của thời hiệu hưởng quyền dân sự, miễn trừ nghĩa vụ dân sự

1. Thời hiệu hưởng quyền dân sự, miễn trừ nghĩa vụ dân sự có tính liên tục từ khi bắt đầu cho đến khi kết thúc; nếu có sự kiện làm gián đoạn thì thời hiệu phải được tính lại từ đầu, sau khi sự kiện làm gián đoạn chấm dứt.

2. Thời hiệu hưởng quyền dân sự, miễn trừ nghĩa vụ dân sự bị gián đoạn khi có một trong các sự kiện sau đây:

- a) Có sự giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền, nghĩa vụ dân sự đang được áp dụng thời hiệu;
- b) Quyền, nghĩa vụ dân sự đang được áp dụng thời hiệu mà bị người có quyền, nghĩa vụ liên quan tranh chấp.

3. Thời hiệu cũng được tính liên tục trong trường hợp việc hưởng quyền dân sự, miễn trừ nghĩa vụ dân sự được chuyển giao hợp pháp cho người khác.

Điều 159. Bắt đầu thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự

1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự được tính từ ngày phát sinh quyền yêu cầu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 160. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự

Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự không áp dụng trong những trường hợp sau đây:

1. Yêu cầu hoàn trả tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước;
2. Yêu cầu bảo vệ quyền nhân thân bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
3. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 161. Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự

Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết

việc dân sự là khoảng thời gian xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

1. Sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan làm cho chủ thể có quyền khởi kiện, quyền yêu cầu không thể khởi kiện, yêu cầu trong phạm vi thời hiệu.

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền hoặc nghĩa vụ dân sự của mình;

2. Chưa có người đại diện trong trường hợp người có quyền khởi kiện, người có quyền yêu cầu chưa thành niên, mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;

3. Chưa có người đại diện khác thay thế hoặc vì lý do chính đáng khác mà không thể tiếp tục đại diện được trong trường hợp người đại diện của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự chết.

Điều 162. Bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự

1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây:

a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;

b) Bên có nghĩa vụ thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;

c) Các bên đã tự hòa giải với nhau.

2. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

PHẦN THỨ HAI TÀI SẢN VÀ QUYỀN SỞ HỮU

Chương X NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 163. Tài sản

Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản.

Điều 164. Quyền sở hữu

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Chủ sở hữu là cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có đủ ba quyền là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản.

Điều 165. Nguyên tắc thực hiện quyền sở hữu

Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 166. Chịu rủi ro về tài sản

Chủ sở hữu phải chịu rủi ro khi tài sản bị tiêu hủy hoặc bị hư hỏng do sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 167. Đăng ký quyền sở hữu tài sản

Quyền sở hữu đối với bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký bất động sản. Quyền sở hữu đối với động sản không phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 168. Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản

1. Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Việc chuyển quyền sở hữu đối với động sản có hiệu lực kể từ thời điểm động sản được chuyển giao, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 169. Bảo vệ quyền sở hữu

1. Quyền sở hữu của cá nhân, pháp nhân và chủ thể khác được pháp luật công nhận và bảo vệ.

2. Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái pháp luật quyền sở hữu đối với tài sản của mình.

Chủ sở hữu có quyền tự bảo vệ, ngăn cản bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền sở hữu của mình, truy tìm, đòi lại tài sản bị người khác chiếm hữu, sử dụng, định đoạt không có căn cứ pháp luật.

3. Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của cá nhân, pháp nhân hoặc của chủ thể khác theo quy định của pháp luật.

Điều 170. Căn cứ xác lập quyền sở hữu

Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong các trường hợp sau đây:

1. Do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp;
2. Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
3. Thu hoa lợi, lợi tức;
4. Tạo thành vật mới do sáp nhập, trộn lẫn, chế biến;
5. Được thừa kế tài sản;
6. Chiếm hữu trong các điều kiện do pháp luật quy định đối với vật vô chủ, vật bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên;
7. Chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai phù hợp với thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này;
8. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 171. Căn cứ chấm dứt quyền sở hữu

Quyền sở hữu chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu của mình cho người khác;
2. Chủ sở hữu từ bỏ quyền sở hữu của mình;
3. Tài sản bị tiêu hủy;
4. Tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu;
5. Tài sản bị trưng mua;
6. Tài sản bị tịch thu;
7. Vật bị đánh rơi, bị bỏ quên, gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên mà người khác đã được xác lập quyền sở hữu trong các điều kiện do pháp luật quy định; tài sản mà người khác đã được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ

luật này;

8. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 172. Hình thức sở hữu

Trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, các hình thức sở hữu bao gồm sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, sở hữu chung, sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp.

Điều 173. Các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản

1. Người không phải là chủ sở hữu chỉ có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản đó hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản bao gồm:

- a) Quyền sử dụng đất;
- b) Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề;
- c) Các quyền khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Việc chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu tài sản cho người khác không phải là căn cứ để chấm dứt các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản đó quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Các quyền đối với tài sản của người không phải là chủ sở hữu được bảo vệ theo quy định tại Điều 261 của Bộ luật này.

5. Các quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản phải đăng ký bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo thỏa thuận và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Chương XI CÁC LOẠI TÀI SẢN

Điều 174. Bất động sản và động sản

1. Bất động sản là các tài sản bao gồm:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.

2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Điều 175. Hoa lợi, lợi tức

1. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại.

2. Lợi tức là các khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản.

Điều 176. Vật chính và vật phụ

1. Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.

2. Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường

hợp có thỏa thuận khác.

Điều 177. Vật chia được và vật không chia được

1. Vật chia được là vật khi bị phân chia vẫn giữ nguyên tính chất và tính năng sử dụng ban đầu.

2. Vật không chia được là vật khi bị phân chia thì không giữ nguyên được tính chất và tính năng sử dụng ban đầu.

Khi cần phân chia vật không chia được thì phải trị giá thành tiền để chia.

Điều 178. Vật tiêu hao và vật không tiêu hao

1. Vật tiêu hao là vật khi đã qua một lần sử dụng thì mất đi hoặc không giữ được tính chất, hình dáng và tính năng sử dụng ban đầu.

Vật tiêu hao không thể là đối tượng của hợp đồng cho thuê hoặc hợp đồng cho mượn.

2. Vật không tiêu hao là vật khi đã qua sử dụng nhiều lần mà cơ bản vẫn giữ được tính chất, hình dáng và tính năng sử dụng ban đầu.

Điều 179. Vật cùng loại và vật đặc định

1. Vật cùng loại là những vật có cùng hình dáng, tính chất, tính năng sử dụng và xác định được bằng những đơn vị đo lường.

Vật cùng loại có cùng chất lượng có thể thay thế cho nhau.

2. Vật đặc định là vật phân biệt được với các vật khác bằng những đặc điểm riêng về ký hiệu, hình dáng, màu sắc, chất liệu, đặc tính, vị trí.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật đặc định thì phải giao đúng vật đó.

Điều 180. Vật đồng bộ

Vật đồng bộ là vật gồm các phần hoặc các bộ phận ăn khớp, liên hệ với nhau hợp thành chỉnh thể mà nếu thiếu một trong các phần, các bộ phận hoặc có phần hoặc bộ phận không đúng quy cách, chủng loại thì không sử dụng được hoặc giá trị sử dụng của vật đó bị giảm sút.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật đồng bộ thì phải chuyển giao toàn bộ các phần hoặc các bộ phận hợp thành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 181. Quyền tài sản

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ.

Chương XII

NỘI DUNG QUYỀN SỞ HỮU

Mục 1

QUYỀN CHIẾM HỮU

Điều 182. Quyền chiếm hữu

Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ, quản lý tài sản.

Điều 183. Chiếm hữu có căn cứ pháp luật

Chiếm hữu có căn cứ pháp luật là việc chiếm hữu tài sản trong các trường hợp sau đây:

1. Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản;
2. Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản;
3. Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy

định của pháp luật;

4. Người phát hiện và giữ tài sản vô chủ, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, bị chìm đắm phù hợp với các điều kiện do pháp luật quy định;

5. Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phù hợp với các điều kiện do pháp luật quy định;

6. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 184. Quyền chiếm hữu của chủ sở hữu

Trong trường hợp chủ sở hữu chiếm hữu tài sản thuộc sở hữu của mình thì chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, quản lý tài sản nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Việc chiếm hữu của chủ sở hữu không bị hạn chế, gián đoạn về thời gian, trừ trường hợp chủ sở hữu chuyển giao việc chiếm hữu cho người khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 185. Quyền chiếm hữu của người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản

1. Khi chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản cho người khác thì người được ủy quyền thực hiện quyền chiếm hữu tài sản đó trong phạm vi, theo cách thức, thời hạn do chủ sở hữu xác định.

2. Người được ủy quyền quản lý tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo căn cứ về thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này.

Điều 186. Quyền chiếm hữu của người được giao tài sản thông qua giao dịch dân sự

1. Khi chủ sở hữu giao tài sản cho người khác thông qua giao dịch dân sự mà nội dung không bao gồm việc chuyển quyền sở hữu thì người được giao tài sản phải thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó phù hợp với mục đích, nội dung của giao dịch.

2. Người được giao tài sản có quyền sử dụng tài sản được giao, được chuyển quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản đó cho người khác, nếu được chủ sở hữu đồng ý.

3. Người được giao tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo căn cứ về thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này.

Điều 187. Quyền chiếm hữu tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, bị chìm đắm, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu

1. Người phát hiện tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, bị chìm đắm phải thông báo hoặc trả lại ngay cho chủ sở hữu; nếu không biết ai là chủ sở hữu thì phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc công an cơ sở gần nhất hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

Người phát hiện tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, bị chìm đắm được chiếm hữu tài sản đó từ thời điểm phát hiện đến thời điểm trả lại cho chủ sở hữu hoặc đến thời điểm giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với tài sản do người khác tẩu tán nhằm che giấu hành vi vi phạm pháp luật hoặc trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì người phát hiện phải thông báo hoặc giao nộp ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 188. Quyền chiếm hữu gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc

Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phải thông báo hoặc trả lại ngay cho chủ sở hữu; nếu chưa xác định được chủ sở hữu thì được chiếm hữu tài sản đó từ thời điểm phát hiện đến thời điểm trả lại cho chủ sở hữu.

Điều 189. Chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình

Việc chiếm hữu tài sản không phù hợp với quy định tại Điều 183 của Bộ luật này là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

Người chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình là người chiếm hữu mà không biết và không thể biết việc chiếm hữu tài sản đó là không có căn cứ pháp luật.

Điều 190. Chiếm hữu liên tục

Việc chiếm hữu tài sản được thực hiện trong một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về tài sản đó là chiếm hữu liên tục, kể cả khi tài sản được giao cho người khác chiếm hữu.

Điều 191. Chiếm hữu công khai

Việc chiếm hữu tài sản được coi là chiếm hữu công khai khi thực hiện một cách minh bạch, không giấu giếm; tài sản đang chiếm hữu được sử dụng theo tính năng, công dụng và được người chiếm hữu bảo quản, giữ gìn như tài sản của chính mình.

Mục 2
QUYỀN SỬ DỤNG

Điều 192. Quyền sử dụng

Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản.

Điều 193. Quyền sử dụng của chủ sở hữu

Trong trường hợp chủ sở hữu thực hiện quyền sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình thì chủ sở hữu được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản theo ý chí của mình nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 194. Quyền sử dụng của người không phải là chủ sở hữu

1. Quyền sử dụng tài sản có thể được chuyển giao cho người khác thông qua hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Người không phải là chủ sở hữu có quyền sử dụng tài sản đúng tính năng, công dụng, đúng phương thức.

2. Người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình cũng có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản theo quy định của pháp luật.

Mục 3
QUYỀN ĐỊNH ĐOẠT

Điều 195. Quyền định đoạt

Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản hoặc từ bỏ quyền sở hữu đó.

Điều 196. Điều kiện định đoạt

Việc định đoạt tài sản phải do người có năng lực hành vi dân sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp pháp luật có quy định trình tự, thủ tục định đoạt tài sản thì phải tuân theo trình tự, thủ tục đó.

Điều 197. Quyền định đoạt của chủ sở hữu

Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản.

Điều 198. Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu

Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật.

Người được chủ sở hữu ủy quyền định đoạt tài sản phải thực hiện việc định đoạt phù hợp với ý chí, lợi ích của chủ sở hữu.

Điều 199. Hạn chế quyền định đoạt

1. Quyền định đoạt chỉ bị hạn chế trong trường hợp do pháp luật quy định.
2. Khi tài sản đem bán là di tích lịch sử, văn hóa thì Nhà nước có quyền ưu tiên mua.

Trong trường hợp pháp nhân, cá nhân, chủ thể khác có quyền ưu tiên mua đối với tài sản nhất định theo quy định của pháp luật thì khi bán tài sản, chủ sở hữu phải dành quyền ưu tiên mua cho các chủ thể đó.

Chương XIII CÁC HÌNH THỨC SỞ HỮU

Mục 1 SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 200. Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước

Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước bao gồm đất đai, rừng tự nhiên, rừng trồng có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi tự nhiên ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phần vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh cùng các tài sản khác do pháp luật quy định.

Điều 201. Thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước

1. Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước.
2. Chính phủ thống nhất quản lý và bảo đảm sử dụng đúng mục đích, hiệu quả và tiết kiệm tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước.

Điều 202. Quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước

Việc quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước được thực hiện trong phạm vi và theo trình tự do pháp luật quy định.

Điều 203. Thực hiện quyền sở hữu nhà nước đối với tài sản được đầu tư vào doanh nghiệp nhà nước

1. Khi tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước được đầu tư vào doanh nghiệp nhà nước thì Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản đó theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
2. Doanh nghiệp nhà nước có quyền quản lý, sử dụng vốn, đất đai, tài nguyên và các tài sản khác do Nhà nước đầu tư theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Điều 204. Thực hiện quyền sở hữu nhà nước đối với tài sản được giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang

1. Khi tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước được giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ

trang thì Nhà nước thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản đó.

2. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang có quyền quản lý, sử dụng đúng mục đích, theo quy định của pháp luật đối với tài sản được Nhà nước giao.

Điều 205. Thực hiện quyền sở hữu nhà nước đối với tài sản được giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp

1. Khi tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước được giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp thì Nhà nước thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản đó.

2. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp có quyền quản lý, sử dụng tài sản được Nhà nước giao đúng mục đích, phạm vi, theo cách thức, trình tự do pháp luật quy định phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được quy định trong điều lệ.

Điều 206. Quyền của doanh nghiệp, hộ gia đình, tổ hợp tác và cá nhân đối với việc sử dụng, khai thác tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước

Trong trường hợp pháp luật có quy định và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, doanh nghiệp, hộ gia đình, tổ hợp tác và cá nhân được sử dụng đất, khai thác nguồn lợi thủy sản và tài nguyên khác thuộc hình thức sở hữu nhà nước và phải sử dụng, khai thác đúng mục đích, có hiệu quả, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 207. Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước chưa được giao cho tổ chức, cá nhân quản lý

Đối với tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước mà chưa được giao cho tổ chức, cá nhân quản lý thì Chính phủ tổ chức thực hiện việc bảo vệ, điều tra, khảo sát và lập quy hoạch đưa vào khai thác.

Mục 2 **SỞ HỮU TẬP THỂ**

Điều 208. Sở hữu tập thể

Sở hữu tập thể là sở hữu của hợp tác xã hoặc các hình thức kinh tế tập thể ổn định khác do cá nhân, hộ gia đình cùng góp vốn, góp sức hợp tác sản xuất, kinh doanh nhằm thực hiện mục đích chung được quy định trong điều lệ, theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, dân chủ, cùng quản lý và cùng hưởng lợi.

Điều 209. Tài sản thuộc hình thức sở hữu tập thể

Tài sản được hình thành từ nguồn đóng góp của các thành viên, thu nhập hợp pháp do sản xuất, kinh doanh, được Nhà nước hỗ trợ hoặc từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu của tập thể đó.

Điều 210. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu tập thể

1. Việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu tập thể phải tuân theo pháp luật, phù hợp với điều lệ của tập thể đó, bảo đảm sự phát triển ổn định của sở hữu tập thể.

2. Tài sản thuộc hình thức sở hữu tập thể được giao cho các thành viên khai thác công dụng bằng sức lao động của mình trong hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm phục vụ nhu cầu mở rộng sản xuất, phát triển kinh tế chung và lợi ích, nhu cầu của các thành viên.

3. Thành viên của tập thể có quyền được ưu tiên mua, thuê, thuê khoán tài sản thuộc hình

thức sở hữu tập thể.

Mục 3

SỞ HỮU TƯ NHÂN

Điều 211. Sở hữu tư nhân

Sở hữu tư nhân là sở hữu của cá nhân đối với tài sản hợp pháp của mình.

Sở hữu tư nhân bao gồm sở hữu cá thể, sở hữu tiểu chủ, sở hữu tư bản tư nhân.

Điều 212. Tài sản thuộc hình thức sở hữu tư nhân

1. Thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, vốn, hoa lợi, lợi tức và các tài sản hợp pháp khác của cá nhân là tài sản thuộc hình thức sở hữu tư nhân.

Tài sản hợp pháp thuộc hình thức sở hữu tư nhân không bị hạn chế về số lượng, giá trị.

2. Cá nhân không được sở hữu đối với tài sản mà pháp luật quy định không thể thuộc hình thức sở hữu sở hữu tư nhân.

Điều 213. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu tư nhân

1. Cá nhân có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng hoặc sản xuất, kinh doanh và các mục đích khác phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu tư nhân không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Mục 4

SỞ HỮU CHUNG

Điều 214. Sở hữu chung

Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ sở hữu đối với tài sản.

Sở hữu chung bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất.

Tài sản thuộc hình thức sở hữu chung là tài sản chung.

Điều 215. Xác lập quyền sở hữu chung

Quyền sở hữu chung được xác lập theo thỏa thuận của các chủ sở hữu, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán.

Điều 216. Sở hữu chung theo phần

1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 217. Sở hữu chung hợp nhất

1. Sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung.

Sở hữu chung hợp nhất bao gồm sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và sở hữu chung hợp nhất không phân chia.

2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở

hữu chung.

Điều 218. Sở hữu chung hỗn hợp

1. Sở hữu chung hỗn hợp là sở hữu đối với tài sản do các chủ sở hữu thuộc các thành phần kinh tế khác nhau góp vốn để sản xuất, kinh doanh thu lợi nhuận.

2. Tài sản được hình thành từ nguồn vốn góp của các chủ sở hữu, lợi nhuận hợp pháp thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp.

3. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp phải tuân theo quy định tại Điều 216 của Bộ luật này và các quy định của pháp luật có liên quan đến việc góp vốn, tổ chức, hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý, điều hành, trách nhiệm về tài sản và phân chia lợi nhuận.

Điều 219. Sở hữu chung của vợ chồng

1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất.

2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

3. Vợ chồng cùng bàn bạc, thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

4. Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án.

Điều 220. Sở hữu chung của cộng đồng

1. Sở hữu chung của cộng đồng là sở hữu của dòng họ, thôn, ấp, làng, bản, buôn, sóc, cộng đồng tôn giáo và các cộng đồng dân cư khác đối với tài sản được hình thành theo tập quán, tài sản do các thành viên của cộng đồng cùng nhau đóng góp, quyên góp, được tặng cho chung hoặc từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật nhằm mục đích thỏa mãn lợi ích chung hợp pháp của cả cộng đồng.

2. Các thành viên của cộng đồng cùng quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản chung theo thỏa thuận hoặc theo tập quán, vì lợi ích của cộng đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

3. Tài sản chung của cộng đồng là tài sản chung hợp nhất.

Điều 221. Chiếm hữu tài sản chung

Các chủ sở hữu chung cùng quản lý tài sản chung theo nguyên tắc nhất trí, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 222. Sử dụng tài sản chung

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 223. Định đoạt tài sản chung

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Trong trường hợp một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trong thời hạn ba tháng đối với tài sản chung là bất động sản, một tháng đối với tài sản chung là động sản, kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác.

Trong trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua thì trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày phát hiện có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, chủ sở hữu chung theo phần trong sổ các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.

4. Trong trường hợp một trong các chủ sở hữu chung từ bỏ phần quyền sở hữu của mình hoặc khi người này chết mà không có người thừa kế thì phần quyền sở hữu đó thuộc Nhà nước, trừ trường hợp sở hữu chung của cộng đồng thì thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu chung còn lại.

Điều 224. Chia tài sản thuộc hình thức sở hữu chung

1. Trong trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung; nếu các chủ sở hữu chung đã thỏa thuận không phân chia tài sản chung trong một thời hạn thì mỗi chủ sở hữu chung chỉ có quyền yêu cầu chia tài sản chung khi hết thời hạn đó; khi tài sản chung không thể chia được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để chia.

2. Trong trường hợp có người yêu cầu một người trong sổ các chủ sở hữu chung thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi người đó không có tài sản riêng hoặc tài sản riêng không đủ để thanh toán thì người yêu cầu có quyền yêu cầu chia tài sản chung để nhận tiền thanh toán và được tham gia vào việc chia tài sản chung, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nếu không thể chia phần quyền sở hữu bằng hiện vật hoặc việc chia này bị các chủ sở hữu chung còn lại phản đối thì người có quyền yêu cầu người có nghĩa vụ bán phần quyền sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Điều 225. Sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Phần diện tích, trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư thuộc sở hữu chung của tất cả chủ sở hữu các căn hộ trong nhà đó và không thể phân chia, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc có sự thỏa thuận của tất cả các chủ sở hữu.

2. Chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích và thiết bị chung.

3. Trong trường hợp nhà chung cư bị tiêu hủy thì chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư có quyền sử dụng diện tích mặt đất của nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Điều 226. Chấm dứt sở hữu chung

Sở hữu chung chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Tài sản chung đã được chia;
2. Một trong số các chủ sở hữu chung được hưởng toàn bộ tài sản chung;
3. Tài sản chung không còn;
4. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Mục 5
SỞ HỮU CỦA TỔ CHỨC CHÍNH TRỊ, TỔ CHỨC CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI

Điều 227. Sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội

Sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội là sở hữu của tổ chức đó nhằm thực hiện mục đích chung quy định trong điều lệ.

Điều 228. Tài sản thuộc hình thức sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội

1. Tài sản được hình thành từ nguồn đóng góp của các thành viên, tài sản được tặng cho chung và từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước đã chuyển giao quyền sở hữu cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội là tài sản thuộc sở hữu của tổ chức đó.

2. Tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội để quản lý và sử dụng thì không thuộc sở hữu của tổ chức đó.

Điều 229. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội

Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật và phù hợp với mục đích hoạt động được quy định trong điều lệ.

Mục 6
SỞ HỮU CỦA TỔ CHỨC CHÍNH TRỊ XÃ HỘI - NGHỀ NGHIỆP TỔ CHỨC XÃ HỘI, TỔ CHỨC XÃ HỘI - NGHỀ NGHIỆP

Điều 230. Sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp

Sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp là sở hữu của cả tổ chức đó nhằm thực hiện mục đích chung của các thành viên được quy định trong điều lệ.

Điều 231. Tài sản thuộc hình thức sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp

Tài sản được hình thành từ nguồn đóng góp của các thành viên, tài sản được tặng cho chung hoặc từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp đó.

Điều 232. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp

Tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật và phù hợp với mục đích hoạt động được quy định trong điều lệ.

Chương XIV

XÁC LẬP, CHẤM DỨT QUYỀN SỞ HỮU

Mục 1

XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU

Điều 233. Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản có được do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp

Người lao động, người tiến hành hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp có quyền sở hữu đối với tài sản do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, kể từ thời điểm có được tài sản đó.

Điều 234. Xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận

Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay có quyền sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm chuyển giao tài sản, nếu các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác.

Điều 235. Xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức

Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó.

Điều 236. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp sáp nhập

1. Trong trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được sáp nhập với nhau tạo thành vật không chia được và không thể xác định tài sản đem sáp nhập là vật chính hoặc vật phụ thì vật mới được tạo thành là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó; nếu tài sản đem sáp nhập là vật chính và vật phụ thì vật mới được tạo thành thuộc chủ sở hữu vật chính, kể từ thời điểm vật mới được tạo thành; chủ sở hữu tài sản mới phải thanh toán cho chủ sở hữu vật phụ phần giá trị của vật phụ đó, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Khi một người sáp nhập tài sản là động sản của người khác vào tài sản là động sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải là của mình và cũng không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập thì chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập có một trong các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người sáp nhập tài sản giao tài sản mới cho mình và thanh toán cho người sáp nhập giá trị tài sản của người đó;

b) Yêu cầu người sáp nhập tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại, nếu không nhận tài sản mới.

3. Khi một người sáp nhập tài sản là động sản của người khác vào tài sản là bất động sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải là của mình và cũng không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập thì chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập có quyền yêu cầu người sáp nhập tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại.

Điều 237. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp trộn lẫn

1. Trong trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được trộn lẫn với nhau tạo thành vật mới không chia được thì vật mới là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó, kể từ thời điểm trộn lẫn.

2. Khi một người đã trộn lẫn tài sản của người khác vào tài sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải của mình và không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị

trộn lẫn thì chủ sở hữu tài sản bị trộn lẫn có một trong các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người đã trộn lẫn tài sản giao tài sản mới cho mình và thanh toán cho người đã trộn lẫn phần giá trị tài sản của người đó;

b) Yêu cầu người đã trộn lẫn tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại, nếu không nhận tài sản mới.

Điều 238. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp chế biến

1. Chủ sở hữu của nguyên vật liệu được đem chế biến tạo thành vật mới cũng là chủ sở hữu của vật mới được tạo thành.

2. Người dùng nguyên vật liệu thuộc sở hữu của người khác để chế biến mà ngay tình thì trở thành chủ sở hữu của tài sản mới nhưng phải thanh toán giá trị nguyên vật liệu, bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu nguyên vật liệu đó.

3. Trong trường hợp người chế biến không ngay tình thì chủ sở hữu nguyên vật liệu có quyền yêu cầu giao lại vật mới; nếu có nhiều chủ sở hữu nguyên vật liệu thì những người này là đồng chủ sở hữu theo phần đối với vật mới được tạo thành, tương ứng với giá trị nguyên vật liệu của mỗi người. Chủ sở hữu nguyên vật liệu bị chế biến không ngay tình có quyền yêu cầu người chế biến bồi thường thiệt hại.

Điều 239. Xác lập quyền sở hữu đối với vật vô chủ, vật không xác định được chủ sở hữu

1. Vật vô chủ là vật mà chủ sở hữu đã từ bỏ quyền sở hữu đối với vật đó.

Người đã phát hiện vật vô chủ là động sản thì có quyền sở hữu tài sản đó theo quy định của pháp luật; nếu vật được phát hiện là bất động sản thì thuộc Nhà nước.

2. Người phát hiện vật không xác định được ai là chủ sở hữu phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc công an cơ sở gần nhất để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại.

Việc giao nộp phải được lập biên bản, trong đó ghi rõ họ, tên, địa chỉ của người giao nộp, người nhận, tình trạng, số lượng, khối lượng tài sản giao nộp.

Ủy ban nhân dân hoặc công an cơ sở đã nhận vật phải thông báo cho người phát hiện về kết quả xác định chủ sở hữu.

Trong trường hợp vật không xác định được ai là chủ sở hữu là động sản thì sau một năm, kể từ ngày thông báo công khai, mà vẫn không xác định được ai là chủ sở hữu thì động sản đó thuộc sở hữu của người phát hiện theo quy định của pháp luật; nếu vật là bất động sản thì sau năm năm, kể từ ngày thông báo công khai vẫn chưa xác định được ai là chủ sở hữu thì bất động sản đó thuộc Nhà nước; người phát hiện được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật.

Điều 240. Xác lập quyền sở hữu đối với vật bị chôn giấu, bị chìm đắm được tìm thấy

Vật bị chôn giấu, bị chìm đắm được tìm thấy mà không có hoặc không xác định được ai là chủ sở hữu thì sau khi trừ chi phí tìm kiếm, bảo quản, quyền sở hữu đối với vật đó được xác định như sau:

1. Vật được tìm thấy là di tích lịch sử, văn hóa thì thuộc Nhà nước; người tìm thấy vật đó được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật;

2. Vật được tìm thấy không phải là di tích lịch sử, văn hóa, mà có giá trị đến mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định thì thuộc sở hữu của người tìm thấy; nếu vật tìm thấy có giá trị lớn hơn mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định thì người tìm thấy được hưởng

giá trị bằng mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định và 50% giá trị của phần vượt quá mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định, phần giá trị còn lại thuộc Nhà nước.

Điều 241. Xác lập quyền sở hữu đối với vật do người khác đánh rơi, bỏ quên

1. Người nhặt được vật do người khác đánh rơi hoặc bỏ quên mà biết được địa chỉ của người đánh rơi hoặc bỏ quên thì phải thông báo hoặc trả lại vật cho người đó; nếu không biết địa chỉ của người đánh rơi hoặc bỏ quên thì phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc công an cơ sở gần nhất để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại.

Ủy ban nhân dân hoặc công an cơ sở đã nhận vật phải thông báo cho người đã giao nộp về kết quả xác định chủ sở hữu.

2. Sau một năm, kể từ ngày thông báo công khai về vật nhặt được mà không xác định được chủ sở hữu hoặc chủ sở hữu không đến nhận, nếu vật có giá trị đến mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định thì vật đó thuộc sở hữu của người nhặt được; nếu vật có giá trị lớn hơn mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định thì sau khi trừ chi phí bảo quản người nhặt được được hưởng giá trị bằng mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định và 50% giá trị của phần vượt quá mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định, phần giá trị còn lại thuộc Nhà nước.

3. Vật bị đánh rơi, bị bỏ quên là di tích lịch sử, văn hóa mà sau một năm, kể từ ngày thông báo công khai, không xác định được chủ sở hữu hoặc không có người đến nhận thì vật đó thuộc Nhà nước; người nhặt được vật đó được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật.

Điều 242. Xác lập quyền sở hữu đối với gia súc bị thất lạc

Người bắt được gia súc bị thất lạc phải nuôi giữ và báo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người đó cư trú để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại. Chủ sở hữu nhận lại gia súc bị thất lạc phải thanh toán tiền công nuôi giữ và các chi phí khác cho người bắt được.

Sau sáu tháng, kể từ ngày thông báo công khai mà không có người đến nhận thì gia súc đó thuộc sở hữu của người bắt được; nếu gia súc bắt được là gia súc thả rông theo tập quán thì thời hạn này là một năm.

Trong thời gian nuôi giữ gia súc bị thất lạc, nếu gia súc có sinh con thì người bắt được gia súc được hưởng một nửa số gia súc sinh ra và phải bồi thường thiệt hại nếu có lỗi cố ý làm chết gia súc.

Điều 243. Xác lập quyền sở hữu đối với gia cầm bị thất lạc

Trong trường hợp gia cầm của một người bị thất lạc, mà người khác bắt được thì người bắt được phải thông báo công khai để chủ sở hữu gia cầm biết mà nhận lại. Chủ sở hữu nhận lại gia cầm bị thất lạc phải thanh toán tiền công nuôi giữ và các chi phí khác cho người bắt được.

Sau một tháng, kể từ ngày thông báo công khai mà không có người đến nhận thì gia cầm đó thuộc sở hữu của người bắt được.

Trong thời gian nuôi giữ gia cầm bị thất lạc, người bắt được gia cầm được hưởng hoa lợi do gia cầm sinh ra và phải bồi thường thiệt hại nếu có lỗi cố ý làm chết gia cầm.

Điều 244. Xác lập quyền sở hữu đối với vật nuôi dưới nước

Khi vật nuôi dưới nước của một người di chuyển tự nhiên vào ruộng, ao, hồ của người khác thì thuộc sở hữu của người có ruộng, ao, hồ đó. Trong trường hợp vật nuôi dưới nước có

dấu hiệu riêng biệt để có thể xác định vật nuôi không thuộc sở hữu của mình thì người có ruộng, ao, hồ đó phải thông báo công khai để chủ sở hữu biết mà nhận lại. Sau một tháng, kể từ ngày thông báo công khai mà không có người đến nhận thì vật nuôi dưới nước đó thuộc sở hữu người có ruộng, ao, hồ đó.

Điều 245. Xác lập quyền sở hữu do được thừa kế

Người thừa kế có quyền sở hữu đối với tài sản thừa kế theo quy định tại Phần thứ tư của Bộ luật này.

Điều 246. Xác lập quyền sở hữu theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác

Quyền sở hữu có thể được xác lập căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác.

Điều 247. Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu

1. Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn mười năm đối với động sản, ba mươi năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Người chiếm hữu tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước không có căn cứ pháp luật thì dù ngay tình, liên tục, công khai, dù thời gian chiếm hữu là bao lâu cũng không thể trở thành chủ sở hữu tài sản đó.

Mục 2

CHẤM DỨT QUYỀN SỞ HỮU

Điều 248. Chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác

Khi chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay hoặc thông qua việc để thừa kế thì quyền sở hữu đối với tài sản của người đó chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao.

Điều 249. Từ bỏ quyền sở hữu

Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó.

Đối với tài sản mà việc từ bỏ tài sản đó có thể gây hại đến trật tự, an toàn xã hội, ô nhiễm môi trường thì việc từ bỏ quyền sở hữu phải tuân theo quy định của pháp luật.

Điều 250. Tài sản mà người khác đã được xác lập quyền sở hữu

Khi vật bị đánh rơi, bị bỏ quên, gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên mà người khác đã được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại các điều từ Điều 241 đến Điều 244 của Bộ luật này thì quyền sở hữu của những người có tài sản đó chấm dứt.

Khi quyền sở hữu của người chiếm hữu đã được xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này thì chấm dứt quyền sở hữu của người có tài sản bị chiếm hữu.

Điều 251. Xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu

1. Quyền sở hữu đối với một tài sản chấm dứt khi tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, nếu pháp luật không có quy định khác.

2. Việc xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu không áp dụng đối với tài sản không thuộc diện kê biên theo quy định của pháp luật.

3. Quyền sở hữu đối với tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu chấm dứt tại thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người nhận tài sản đó.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 252. Tài sản bị tiêu hủy

Khi tài sản bị tiêu hủy thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt.

Điều 253. Tài sản bị trưng mua

Khi tài sản bị trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia thì quyền sở hữu đối với tài sản của chủ sở hữu đó chấm dứt kể từ thời điểm quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

Điều 254. Tài sản bị tịch thu

Khi tài sản của chủ sở hữu do phạm tội, vi phạm hành chính mà bị tịch thu, sung quỹ nhà nước thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt kể từ thời điểm bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có hiệu lực pháp luật.

Chương XV
BẢO VỆ QUYỀN SỞ HỮU

Điều 255. Các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền chiếm hữu phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền tự bảo vệ tài sản thuộc sở hữu của mình, tài sản đang chiếm hữu hợp pháp bằng những biện pháp theo quy định của pháp luật.

Điều 256. Quyền đòi lại tài sản

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này. Trong trường hợp tài sản đang thuộc sự chiếm hữu của người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng Điều 257 và Điều 258 của Bộ luật này.

Điều 257. Quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trong trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu.

Điều 258. Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao

dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Điều 259. Quyền yêu cầu ngăn chặn hoặc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp

Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu của mình, chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó; nếu không có sự chấm dứt tự nguyện thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm.

Điều 260. Quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền chiếm hữu của mình bồi thường thiệt hại.

Điều 261. Bảo vệ quyền của người chiếm hữu mà không phải là chủ sở hữu

Các quyền được quy định tại các điều từ Điều 255 đến Điều 260 của Bộ luật này cũng thuộc về người tuy không phải là chủ sở hữu nhưng chiếm hữu tài sản trên cơ sở quyền sử dụng đất, quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kết hoặc theo căn cứ khác do pháp luật quy định hoặc theo thỏa thuận.

Chương XVI

NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC VỀ QUYỀN SỞ HỮU

Điều 262. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong trường hợp xảy ra tình thế cấp thiết

1. Tình thế cấp thiết là tình thế của người vì muốn tránh một nguy cơ đang thực tế đe dọa trực tiếp lợi ích của Nhà nước, của tập thể, quyền, lợi ích hợp pháp của mình hoặc của người khác mà không còn cách nào khác là phải có hành động gây một thiệt hại nhỏ hơn thiệt hại cần ngăn chặn.

2. Trong tình thế cấp thiết, chủ sở hữu tài sản không được cản trở người khác dùng tài sản của mình hoặc cản trở người khác gây thiệt hại đối với tài sản đó để ngăn chặn, làm giảm mỗi nguy hiểm hoặc thiệt hại lớn hơn có nguy cơ xảy ra.

3. Gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết không phải là hành vi xâm phạm quyền sở hữu. Chủ sở hữu được bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 614 của Bộ luật này.

Điều 263. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc bảo vệ môi trường

Khi sử dụng, bảo quản, từ bỏ tài sản của mình, chủ sở hữu phải tuân theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; nếu làm ô nhiễm môi trường thì phải chấm dứt hành vi gây ô nhiễm, thực hiện các biện pháp để khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại.

Điều 264. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc tôn trọng, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội

Khi thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của mình, chủ sở hữu phải tôn trọng, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, không được lạm dụng quyền sở hữu để gây mất trật tự, an toàn xã hội, làm thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 265. Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản

1. Ranh giới giữa các bất động sản liên kết được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp.

2. Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng thì người sử dụng đất có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung; không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách.

Điều 266. Quyền sở hữu đối với mốc giới ngăn cách các bất động sản

1. Chủ sở hữu bất động sản liền kề chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Những người sử dụng đất liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn, trồng cây trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của những người đó.

Trong trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

Đối với cây là mốc giới chung, các bên đều có nghĩa vụ bảo vệ; hoa lợi thu được từ cây được chia đều, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trở cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý.

Trong trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát liền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.

Điều 267. Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng

1. Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu công trình phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh.

2. Khi có nguy cơ xảy ra sự cố đối với công trình xây dựng, ảnh hưởng đến bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu công trình phải cho ngừng ngay việc xây dựng, sửa chữa hoặc dỡ bỏ theo yêu cầu của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi xây dựng công trình vệ sinh, kho chứa hóa chất độc hại và các công trình khác mà việc sử dụng có khả năng gây ô nhiễm môi trường, chủ sở hữu phải xây cách mốc giới một khoảng cách và ở vị trí hợp lý, phải bảo đảm vệ sinh, an toàn và không làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh.

Điều 268. Nghĩa vụ bảo đảm an toàn đối với công trình xây dựng liền kề

Khi đào giếng, đào ao hoặc xây dựng các công trình dưới mặt đất, chủ sở hữu công trình

phải đào, xây cách mốc giới một khoảng cách do pháp luật về xây dựng quy định.

Trong trường hợp công trình có nguy cơ đe dọa sự an toàn bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ công trình phải thực hiện ngay các biện pháp khắc phục; nếu gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh thì phải bồi thường.

Điều 269. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước mưa

Chủ sở hữu nhà phải lắp đặt đường dẫn nước sao cho nước mưa từ mái nhà của mình không được chảy xuống bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề.

Điều 270. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước thải

Chủ sở hữu nhà phải làm cống ngầm hoặc rãnh thoát nước để đưa nước thải ra nơi quy định, sao cho nước thải không chảy tràn sang bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề, ra đường công cộng hoặc nơi sinh hoạt công cộng làm ô nhiễm môi trường.

Điều 271. Hạn chế quyền trở cửa

1. Chủ sở hữu nhà chỉ được trở cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Mái che trên cửa ra vào, cửa sổ quay ra đường đi chung phải cách mặt đất từ 2,5 mét trở lên.

Điều 272. Quyền yêu cầu sửa chữa, phá dỡ bất động sản liền kề

Trong trường hợp cây cối, công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ xuống bất động sản liền kề hoặc nơi sinh hoạt công cộng thì chủ sở hữu phải chặt cây, sửa chữa hoặc phá dỡ công trình xây dựng đó.

Chủ sở hữu bất động sản liền kề có quyền yêu cầu chủ sở hữu cây cối, công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ phải chặt cây, phá dỡ; nếu người đó không chặt cây, phá dỡ thì chủ sở hữu bất động sản liền kề có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chặt cây, phá dỡ. Chi phí chặt cây, phá dỡ do chủ sở hữu cây cối, công trình xây dựng chịu.

Điều 273. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề

Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để bảo đảm các nhu cầu của mình về lối đi, cấp, thoát nước, cấp khí ga, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 274. Xác lập quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề

1. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thì người được chuyển giao nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó.

Điều 275. Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề

1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thỏa thuận khác.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít

nhất cho bất động sản có mở lối đi.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

3. Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Điều 276. Quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề

Chủ sở hữu bất động sản có quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản của các chủ sở hữu khác một cách hợp lý, nhưng phải bảo đảm an toàn và thuận tiện cho các chủ sở hữu đó; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 277. Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề

Trong trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy. Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại.

Điều 278. Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác

Người có quyền sử dụng đất canh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó; nếu người sử dụng lối dẫn nước gây thiệt hại cho người sử dụng đất xung quanh thì phải bồi thường.

Điều 279. Chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Bất động sản liền kề với bất động sản của chủ sở hữu đang thực hiện quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đó nhập làm một;
2. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

PHẦN THỨ BA
NGHĨA VỤ DÂN SỰ VÀ HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

Chương XVII
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Mục 1
NGHĨA VỤ DÂN SỰ

Điều 280. Nghĩa vụ dân sự

Nghĩa vụ dân sự là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, thực hiện công

việc khác hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền).

Điều 281. Căn cứ phát sinh nghĩa vụ dân sự

Nghĩa vụ dân sự phát sinh từ các căn cứ sau đây:

1. Hợp đồng dân sự;
2. Hành vi pháp lý đơn phương;
3. Thực hiện công việc không có ủy quyền;
4. Chiếm hữu, sử dụng tài sản hoặc được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật;
5. Gây thiệt hại do hành vi trái pháp luật;
6. Những căn cứ khác do pháp luật quy định.

Điều 282. Đối tượng của nghĩa vụ dân sự

1. Đối tượng của nghĩa vụ dân sự có thể là tài sản, công việc phải thực hiện hoặc không được thực hiện.
2. Đối tượng của nghĩa vụ dân sự phải được xác định cụ thể.
3. Chỉ những tài sản có thể giao dịch được, những công việc có thể thực hiện được mà pháp luật không cấm, không trái đạo đức xã hội mới là đối tượng của nghĩa vụ dân sự.

Mục 2

THỰC HIỆN NGHĨA VỤ DÂN SỰ

Điều 283. Nguyên tắc thực hiện nghĩa vụ dân sự

Bên có nghĩa vụ dân sự phải thực hiện nghĩa vụ của mình một cách trung thực, theo tinh thần hợp tác, đúng cam kết, không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Điều 284. Địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự do các bên thỏa thuận.
2. Trong trường hợp không có thỏa thuận thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự được xác định như sau:

a) Nơi có bất động sản, nếu đối tượng của nghĩa vụ dân sự là bất động sản;

b) Nơi cư trú hoặc trụ sở của bên có quyền, nếu đối tượng của nghĩa vụ dân sự không phải là bất động sản.

Khi bên có quyền thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở thì phải báo cho bên có nghĩa vụ và phải chịu chi phí tăng lên do việc thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 285. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ dân sự đúng thời hạn; chỉ được thực hiện nghĩa vụ dân sự trước thời hạn khi có sự đồng ý của bên có quyền; nếu bên có nghĩa vụ đã tự ý thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn và bên có quyền đã chấp nhận việc thực hiện nghĩa vụ thì nghĩa vụ được coi là đã hoàn thành đúng thời hạn.

2. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận và pháp luật không quy định về thời hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự thì các bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý.

Điều 286. Chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự là nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện hoặc chỉ được thực hiện một phần khi thời hạn thực hiện nghĩa vụ đã hết.

2. Bên chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải thông báo ngay cho bên có quyền về việc không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn.

Điều 287. Hoãn thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Khi không thể thực hiện được nghĩa vụ dân sự đúng thời hạn thì bên có nghĩa vụ phải thông báo ngay cho bên có quyền biết và đề nghị được hoãn việc thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp không thông báo cho bên có quyền thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại phát sinh, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc do nguyên nhân khách quan không thể thông báo.

2. Bên có nghĩa vụ được hoãn việc thực hiện nghĩa vụ, nếu được bên có quyền đồng ý. Việc thực hiện nghĩa vụ dân sự khi được hoãn vẫn được coi là thực hiện đúng thời hạn.

Điều 288. Chậm tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Chậm tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ dân sự là khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ đã thực hiện theo thỏa thuận nhưng bên có quyền không tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ đó.

2. Trong trường hợp chậm tiếp nhận đối tượng của nghĩa vụ là tài sản thì bên có nghĩa vụ phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo quản tài sản và có quyền yêu cầu thanh toán chi phí hợp lý.

3. Đối với tài sản có nguy cơ bị hư hỏng thì bên có nghĩa vụ có quyền bán tài sản đó và trả cho bên có quyền khoản tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi chi phí hợp lý để bảo quản và bán tài sản đó.

Điều 289. Thực hiện nghĩa vụ giao vật

1. Bên có nghĩa vụ giao vật phải bảo quản, giữ gìn vật cho đến khi giao.

2. Khi vật phải giao là vật đặc định thì bên có nghĩa vụ phải giao đúng vật đó và đúng tình trạng như đã cam kết; nếu là vật cùng loại thì phải giao đúng số lượng và chất lượng như đã thỏa thuận và nếu không có thỏa thuận về chất lượng thì phải giao vật đó với chất lượng trung bình; nếu là vật đồng bộ thì phải giao đồng bộ.

3. Bên có nghĩa vụ phải chịu mọi chi phí về việc giao vật, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 290. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 291. Nghĩa vụ phải thực hiện hoặc không được thực hiện một công việc

1. Nghĩa vụ phải thực hiện một công việc là nghĩa vụ mà theo đó bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng công việc đó.

2. Nghĩa vụ không được thực hiện một công việc là nghĩa vụ mà theo đó bên có nghĩa vụ không được thực hiện công việc đó.

Điều 292. Thực hiện nghĩa vụ dân sự theo định kỳ

Nghĩa vụ dân sự được thực hiện theo định kỳ nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Việc chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo từng kỳ cũng bị coi là chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Điều 293. Thực hiện nghĩa vụ dân sự thông qua người thứ ba

Khi được bên có quyền đồng ý, bên có nghĩa vụ có thể ủy quyền cho người thứ ba thay mình thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm với bên có quyền, nếu người thứ ba không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự.

Điều 294. Thực hiện nghĩa vụ dân sự có điều kiện

Trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ dân sự thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện.

Điều 295. Thực hiện nghĩa vụ dân sự có đối tượng tùy ý lựa chọn

1. Nghĩa vụ dân sự có đối tượng tùy ý lựa chọn là nghĩa vụ mà đối tượng là một trong nhiều tài sản hoặc công việc khác nhau và bên có nghĩa vụ có thể tùy ý lựa chọn, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định dành quyền lựa chọn cho bên có quyền.

2. Bên có nghĩa vụ phải thông báo cho bên có quyền biết về việc tài sản hoặc công việc được lựa chọn để thực hiện nghĩa vụ. Trường hợp bên có quyền đã xác định thời hạn thực hiện nghĩa vụ được lựa chọn thì bên có nghĩa vụ phải hoàn thành đúng thời hạn.

3. Trong trường hợp chỉ còn một tài sản hoặc một công việc thì bên có nghĩa vụ phải giao tài sản đó hoặc thực hiện công việc đó.

Điều 296. Thực hiện nghĩa vụ dân sự thay thế được

Nghĩa vụ dân sự thay thế được là nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ ban đầu thì có thể thực hiện một nghĩa vụ khác đã được bên có quyền chấp nhận để thay thế nghĩa vụ dân sự đó.

Điều 297. Thực hiện nghĩa vụ dân sự riêng rẽ

Khi nhiều người cùng thực hiện một nghĩa vụ dân sự, nhưng mỗi người có một phần nghĩa vụ nhất định và riêng rẽ với nhau thì mỗi người chỉ phải thực hiện phần nghĩa vụ của mình.

Điều 298. Thực hiện nghĩa vụ dân sự liên đới

1. Nghĩa vụ dân sự liên đới là nghĩa vụ do nhiều người cùng phải thực hiện và bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

2. Trong trường hợp một người đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu những người có nghĩa vụ liên đới khác phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của họ đối với mình.

3. Trong trường hợp bên có quyền đã chỉ định một trong số những người có nghĩa vụ liên đới thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, nhưng sau đó lại miễn cho người đó thì những người còn lại cũng được miễn thực hiện nghĩa vụ.

4. Trong trường hợp bên có quyền chỉ miễn việc thực hiện nghĩa vụ cho một trong số những người có nghĩa vụ liên đới không phải thực hiện phần nghĩa vụ của mình thì những người còn lại vẫn phải liên đới thực hiện phần nghĩa vụ của họ.

Điều 299. Thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với nhiều người có quyền liên đới

1. Nghĩa vụ dân sự đối với nhiều người có quyền liên đới là nghĩa vụ mà theo đó mỗi người trong số những người có quyền đều có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ có thể thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bất cứ ai trong số những người có quyền liên đới.

3. Trong trường hợp một trong số những người có quyền liên đới miễn cho bên có nghĩa vụ không phải thực hiện phần nghĩa vụ đối với mình thì bên có nghĩa vụ vẫn phải thực hiện phần nghĩa vụ còn lại đối với những người có quyền liên đới khác.

Điều 300. Thực hiện nghĩa vụ dân sự phân chia được theo phần

1. Nghĩa vụ dân sự phân chia được theo phần là nghĩa vụ mà đối tượng của nghĩa vụ là vật chia được hoặc công việc có thể chia thành nhiều phần để thực hiện.

2. Bên có nghĩa vụ có thể thực hiện từng phần nghĩa vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 301. Thực hiện nghĩa vụ dân sự không phân chia được theo phần

1. Nghĩa vụ dân sự không phân chia được theo phần là nghĩa vụ mà đối tượng của nghĩa vụ là vật không chia được hoặc là công việc phải được thực hiện cùng một lúc.

2. Trong trường hợp nhiều người cùng phải thực hiện một nghĩa vụ không phân chia được

thì họ phải thực hiện nghĩa vụ cùng một lúc.

Mục 3 **TRÁCH NHIỆM DÂN SỰ**

Điều 302. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ dân sự

1. Bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền.

Điều 303. Trách nhiệm dân sự do không thực hiện nghĩa vụ giao vật

1. Khi bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ giao vật đặc định thì người có quyền được quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ phải giao đúng vật đó; nếu vật không còn hoặc bị hư hỏng thì phải thanh toán giá trị của vật.

2. Khi bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ giao vật cùng loại thì phải thanh toán giá trị của vật.

3. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại cho bên có quyền thì ngoài việc thanh toán giá trị của vật còn phải bồi thường thiệt hại cho bên có quyền.

Điều 304. Trách nhiệm dân sự do không thực hiện nghĩa vụ phải thực hiện hoặc không được thực hiện một công việc

1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện một công việc mà mình phải thực hiện thì bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hoặc tự mình thực hiện hoặc giao cho người khác thực hiện công việc đó và yêu cầu bên có nghĩa vụ thanh toán chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

2. Khi bên có nghĩa vụ không được thực hiện một công việc mà lại thực hiện công việc đó thì bên có quyền được quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ phải chấm dứt việc thực hiện, khôi phục tình trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại.

Điều 305. Trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Khi nghĩa vụ dân sự chậm được thực hiện thì bên có quyền có thể gia hạn để bên có nghĩa vụ hoàn thành nghĩa vụ; nếu quá thời hạn này mà nghĩa vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên có quyền, bên có nghĩa vụ vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại; nếu việc thực hiện nghĩa vụ không còn cần thiết đối với bên có quyền thì bên này có quyền từ chối tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 306. Trách nhiệm dân sự do chậm tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ dân sự

Bên có quyền chậm tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ dân sự làm phát sinh thiệt hại cho bên có nghĩa vụ thì phải bồi thường thiệt hại cho người đó và phải chịu mọi rủi ro xảy ra kể từ thời điểm chậm tiếp nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 307. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại

1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại bao gồm trách nhiệm bồi thường thiệt hại về vật chất, trách nhiệm bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần.

2. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại về vật chất là trách nhiệm bù đắp tổn thất vật chất thực tế, tính được thành tiền do bên vi phạm gây ra, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

3. Người gây thiệt hại về tinh thần cho người khác do xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín của người đó thì ngoài việc chấm dứt hành vi vi phạm, xin lỗi, cải chính công khai còn phải bồi thường một khoản tiền để bù đắp tổn thất về tinh thần cho người bị thiệt hại.

Điều 308. Lỗi trong trách nhiệm dân sự

1. Người không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Cố ý gây thiệt hại là trường hợp một người nhận thức rõ hành vi của mình sẽ gây thiệt hại cho người khác mà vẫn thực hiện và mong muốn hoặc tuy không mong muốn nhưng để mặc cho thiệt hại xảy ra.

Vô ý gây thiệt hại là trường hợp một người không thấy trước hành vi của mình có khả năng

gây thiệt hại, mặc dù phải biết hoặc có thể biết trước thiệt hại sẽ xảy ra hoặc thấy trước hành vi của mình có khả năng gây thiệt hại, nhưng cho rằng thiệt hại sẽ không xảy ra hoặc có thể ngăn chặn được.

Mục 4

CHUYỂN GIAO QUYỀN YÊU CẦU VÀ CHUYỂN GIAO NGHĨA VỤ DÂN SỰ

Điều 309. Chuyển giao quyền yêu cầu

1. Bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự có thể chuyển giao quyền yêu cầu đó cho người thế quyền theo thỏa thuận, trừ những trường hợp sau đây:

- a) Quyền yêu cầu cấp dưỡng, yêu cầu bồi thường thiệt hại do xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín;
- b) Bên có quyền và bên có nghĩa vụ có thỏa thuận không được chuyển giao quyền yêu cầu;
- c) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu.

Người chuyển giao quyền yêu cầu phải báo cho bên có nghĩa vụ biết bằng văn bản về việc chuyển giao quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 310. Hình thức chuyển giao quyền yêu cầu

- 1. Việc chuyển giao quyền yêu cầu được thể hiện bằng văn bản hoặc bằng lời nói.
- 2. Trong trường hợp pháp luật có quy định việc chuyển giao quyền yêu cầu phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, đăng ký hoặc phải xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Điều 311. Nghĩa vụ cung cấp thông tin và chuyển giao giấy tờ

- 1. Người chuyển giao quyền yêu cầu phải cung cấp thông tin cần thiết, chuyển giao giấy tờ có liên quan cho người thế quyền.
- 2. Người chuyển giao quyền yêu cầu vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại.

Điều 312. Không chịu trách nhiệm sau khi chuyển giao quyền yêu cầu

Người chuyển giao quyền yêu cầu không phải chịu trách nhiệm về khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 313. Chuyển giao quyền yêu cầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

Trong trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó.

Điều 314. Quyền từ chối của bên có nghĩa vụ

1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không được thông báo về việc chuyển giao quyền yêu cầu hoặc người thế quyền không chứng minh về tính xác thực của việc chuyển giao quyền yêu cầu thì bên có nghĩa vụ có quyền từ chối việc thực hiện nghĩa vụ đối với người thế quyền.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ do không được thông báo về việc chuyển giao quyền yêu cầu mà đã thực hiện nghĩa vụ đối với người chuyển giao quyền yêu cầu thì người thế quyền không được yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình.

Điều 315. Chuyển giao nghĩa vụ dân sự

1. Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ dân sự cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ.

2. Khi được chuyển giao nghĩa vụ thì người thế nghĩa vụ trở thành bên có nghĩa vụ.

Điều 316. Hình thức chuyển giao nghĩa vụ dân sự

1. Việc chuyển giao nghĩa vụ dân sự được thể hiện bằng văn bản hoặc bằng lời nói.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định việc chuyển giao nghĩa vụ phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, đăng ký hoặc phải xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Điều 317. Chuyển giao nghĩa vụ dân sự có biện pháp bảo đảm

Trong trường hợp nghĩa vụ dân sự có biện pháp bảo đảm được chuyển giao thì biện pháp bảo đảm đó chấm dứt, nếu không có thỏa thuận khác.

Mục 5

BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ DÂN SỰ

I- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 318. Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bao gồm:

- a) Cầm cố tài sản;
- b) Thế chấp tài sản;
- c) Đặt cọc;
- d) Ký cược;
- đ) Ký quỹ;
- e) Bảo lãnh;
- g) Tín chấp.

2. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về biện pháp bảo đảm thì người có nghĩa vụ phải thực hiện biện pháp bảo đảm đó.

Điều 319. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Nghĩa vụ dân sự có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm thì nghĩa vụ coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại.

2. Các bên được thỏa thuận về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự để bảo đảm thực hiện các loại nghĩa vụ, kể cả nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện.

Điều 320. Vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch.

2. Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.

Điều 321. Tiền, giấy tờ có giá dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

Tiền, trái phiếu, cổ phiếu, kỳ phiếu và giấy tờ có giá khác được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Điều 322. Quyền tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1. Các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm bao gồm quyền tài sản phát sinh từ quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với vật bảo đảm, quyền tài sản đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và các quyền tài sản khác thuộc sở hữu của bên bảo đảm đều được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2. Quyền sử dụng đất được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

3. Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về tài nguyên.

Điều 323. Đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 318 của Bộ luật này.

2. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định.

3. Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký.

Điều 324. Một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự

1. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản.

3. Trong trường hợp phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ đến hạn thì các nghĩa vụ

khác tuy chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và tất cả các bên cùng nhận bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản. Bên nhận bảo đảm đã thông báo về việc xử lý tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản, nếu các bên cùng nhận bảo đảm không có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp các bên muốn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn thì có thể thỏa thuận về việc bên bảo đảm dùng tài sản khác để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn.

Điều 325. Thứ tự ưu tiên thanh toán

Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định như sau:

1. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;

2. Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;

3. Trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà các giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm.

II- CẦM CỐ TÀI SẢN

Điều 326. Cầm cố tài sản

Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Điều 327. Hình thức cầm cố tài sản

Việc cầm cố tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính.

Điều 328. Hiệu lực của cầm cố tài sản

Cầm cố tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên nhận cầm cố.

Điều 329. Thời hạn cầm cố tài sản

Thời hạn cầm cố tài sản do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp không có thỏa thuận thì thời hạn cầm cố được tính cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố.

Điều 330. Nghĩa vụ của bên cầm cố tài sản

Bên cầm cố tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố theo đúng thỏa thuận;
2. Báo cho bên nhận cầm cố về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên nhận cầm cố có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố;
3. Thanh toán cho bên nhận cầm cố chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 331. Quyền của bên cầm cố tài sản

Bên cầm cố tài sản có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên nhận cầm cố đình chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 333 của Bộ luật này, nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;
2. Được bán tài sản cầm cố, nếu được bên nhận cầm cố đồng ý;
3. Được thay thế tài sản cầm cố bằng một tài sản khác nếu có thỏa thuận;
4. Yêu cầu bên nhận cầm cố giữ tài sản cầm cố trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt;
5. Yêu cầu bên nhận cầm cố bồi thường thiệt hại xảy ra đối với tài sản cầm cố.

Điều 332. Nghĩa vụ của bên nhận cầm cố tài sản

Bên nhận cầm cố tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố; nếu làm mất hoặc hư hỏng tài sản cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố;
2. Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố; không được đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;
3. Không được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu không

được bên cầm cố đồng ý;

4. Trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 333. Quyền của bên nhận cầm cố tài sản

Bên nhận cầm cố tài sản có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó;
2. Yêu cầu xử lý tài sản cầm cố theo phương thức đã thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ;
3. Được khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận;
4. Được thanh toán chi phí hợp lý bảo quản tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cho bên cầm cố.

Điều 334. Cầm cố nhiều tài sản

Trong trường hợp cầm cố nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự thì mỗi tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận mỗi tài sản bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ.

Điều 335. Hủy bỏ việc cầm cố tài sản

Việc cầm cố tài sản có thể bị hủy bỏ, nếu được bên nhận cầm cố đồng ý.

Điều 336. Xử lý tài sản cầm cố

Trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản cầm cố được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ. Bên nhận cầm cố được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản cầm cố.

Điều 337. Xử lý tài sản cầm cố trong trường hợp có nhiều tài sản cầm cố

Trong trường hợp tài sản được dùng để cầm cố có nhiều vật thì bên nhận cầm cố được chọn tài sản cụ thể để xử lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên nhận cầm cố chỉ được xử lý số tài sản cần thiết tương ứng với giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm; nếu xử lý quá số tài sản cần thiết và gây ra thiệt hại cho bên cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

Điều 338. Thanh toán tiền bán tài sản cầm cố

Tiền bán tài sản cầm cố được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ cho bên nhận cầm cố sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản cầm cố; trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay thì thanh toán cho bên nhận cầm cố theo thứ tự nợ gốc, lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại nếu có; nếu tiền bán còn thừa thì phải trả lại cho bên cầm cố; nếu tiền bán còn thiếu thì bên cầm cố phải trả tiếp phần còn thiếu đó.

Điều 339. Chấm dứt cầm cố tài sản

Việc cầm cố tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt;
2. Việc cầm cố tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
3. Tài sản cầm cố đã được xử lý;
4. Theo thỏa thuận của các bên.

Điều 340. Trả lại tài sản cầm cố

Khi việc cầm cố tài sản chấm dứt theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 339 của Bộ luật này thì tài sản cầm cố, giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu được trả lại cho bên cầm cố. Hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản cầm cố cũng được trả lại cho bên cầm cố, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 341. Cầm cố tài sản tại cửa hàng cầm đồ

Việc cầm cố tài sản tại cửa hàng cầm đồ được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 326 đến Điều 340 của Bộ luật này và các văn bản pháp luật khác về hoạt động của cửa hàng cầm đồ.

III - THẾ CHẤP TÀI SẢN

Điều 342. Thế chấp tài sản

1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp.

Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp.

Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản được hình thành trong tương lai.

2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

3. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 343. Hình thức thế chấp tài sản

Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký.

Điều 344. Thời hạn thế chấp

Các bên thỏa thuận về thời hạn thế chấp tài sản; nếu không có thỏa thuận thì việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

Điều 345. Thế chấp tài sản đang cho thuê

Tài sản đang cho thuê cũng có thể được dùng để thế chấp. Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê tài sản thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 346. Thế chấp tài sản được bảo hiểm

1. Trong trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp.

2. Bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả số tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chỉ trả bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán với bên nhận thế chấp.

Điều 347. Thế chấp nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự

Trong trường hợp thế chấp nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự thì mỗi

tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận mỗi tài sản bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ.

Điều 348. Nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản

Bên thế chấp tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp;
2. Áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;
3. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp;
4. Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này.

Điều 349. Quyền của bên thế chấp tài sản

Bên thế chấp tài sản có các quyền sau đây:

1. Được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận;
2. Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp;
3. Được bán, thay thế tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

Trong trường hợp bán tài sản thế chấp là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán.
4. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý.
5. Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết;

6. Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Điều 350. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản

Bên nhận thế chấp tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trong trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ về tài sản thế chấp thì khi chấm dứt thế chấp phải hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp;

2. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký trong các trường hợp quy định tại các điều 355, 356 và 357 của Bộ luật này.

Điều 351. Quyền của bên nhận thế chấp tài sản

Bên nhận thế chấp tài sản có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản thế chấp trong trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 349 của Bộ luật này phải chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản đó;

2. Được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc sử dụng, khai thác tài sản thế chấp;

3. Yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp;

4. Yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng;

5. Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;

6. Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản trong trường hợp nhận thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai;

7. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 355 hoặc khoản 3 Điều 324 của Bộ luật này và được ưu tiên thanh toán.

Điều 352. Nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp

Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp thì phải bồi thường;
2. Không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp, trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 353 của Bộ luật này, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp;
3. Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận.

Điều 353. Quyền của người thứ ba giữ tài sản thế chấp

Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các quyền sau đây:

1. Được khai thác công dụng tài sản thế chấp, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận;
2. Được trả thù lao và được thanh toán chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 354. Thay thế và sửa chữa tài sản thế chấp

1. Bên thế chấp chỉ được thay thế tài sản thế chấp khi có sự đồng ý của bên nhận thế chấp, nếu không có thỏa thuận khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 349 của Bộ luật này.
2. Trong trường hợp thế chấp kho hàng thì bên thế chấp có thể thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.
3. Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì bên thế chấp trong một thời gian hợp lý phải sửa chữa tài sản thế chấp hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 355. Xử lý tài sản thế chấp

Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật này.

Điều 356. Hủy bỏ việc thế chấp tài sản

Việc thế chấp tài sản có thể bị hủy bỏ nếu được bên nhận thế chấp đồng ý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 357. Chấm dứt thế chấp tài sản

Việc thế chấp tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt;
2. Việc thế chấp tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
3. Tài sản thế chấp đã được xử lý;
4. Theo thỏa thuận của các bên.

IV - ĐẶT CỌC

Điều 358. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

V - KÝ CƯỢC

Điều 359. Ký cược

1. Ký cược là việc bên thuê tài sản là động sản giao cho bên cho thuê một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản ký cược) trong một thời hạn để bảo đảm việc trả lại tài sản thuê.

2. Trong trường hợp tài sản thuê được trả lại thì bên thuê được nhận lại tài sản ký cược sau khi trừ tiền thuê; nếu bên thuê không trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền đòi lại tài sản

thuê; nếu tài sản thuê không còn để trả lại thì tài sản ký cược thuộc về bên cho thuê.

VI - KÝ QUỸ

Điều 360. Ký quỹ

1. Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong tỏa tại một ngân hàng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại do bên có nghĩa vụ gây ra, sau khi trừ chi phí dịch vụ ngân hàng.

3. Thủ tục gửi và thanh toán do pháp luật về ngân hàng quy định.

VII - BẢO LÃNH

Điều 361. Bảo lãnh

Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình.

Điều 362. Hình thức bảo lãnh

Việc bảo lãnh phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản bảo lãnh phải được công chứng hoặc chứng thực.

Điều 363. Phạm vi bảo lãnh

Bên bảo lãnh có thể cam kết bảo lãnh một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ cho bên được bảo lãnh.

Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 364. Thù lao

Bên bảo lãnh được hưởng thù lao nếu bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh có thỏa thuận.

Điều 365. Nhiều người cùng bảo lãnh

Khi nhiều người cùng bảo lãnh một nghĩa vụ thì họ phải liên đới thực hiện việc bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định bảo lãnh theo các phần độc lập; bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người bảo lãnh liên đới phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

Khi một người trong số những người bảo lãnh liên đới đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh thì có quyền yêu cầu những người bảo lãnh còn lại phải thực hiện phần nghĩa vụ của họ đối với mình.

Điều 366. Quan hệ giữa bên bảo lãnh với bên nhận bảo lãnh

1. Bên nhận bảo lãnh không được yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh khi nghĩa vụ chưa đến hạn.

2. Bên bảo lãnh không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên nhận bảo lãnh có thể bù trừ nghĩa vụ với bên được bảo lãnh.

Điều 367. Quyền yêu cầu của bên bảo lãnh

Khi bên bảo lãnh đã hoàn thành nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình trong phạm vi bảo lãnh, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 368. Miễn việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Trong trường hợp bên nhận bảo lãnh miễn việc thực hiện nghĩa vụ cho bên bảo lãnh thì bên được bảo lãnh vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định phải liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

2. Trong trường hợp chỉ một người trong số nhiều người cùng nhận bảo lãnh liên đới được miễn việc thực hiện phần nghĩa vụ bảo lãnh của mình thì những người khác vẫn phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của họ.

Điều 369. Xử lý tài sản của bên bảo lãnh

Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh.

Điều 370. Hủy bỏ việc bảo lãnh

Việc bảo lãnh có thể được hủy bỏ nếu được bên nhận bảo lãnh đồng ý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 371. Chấm dứt việc bảo lãnh

Việc bảo lãnh chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng bảo lãnh chấm dứt;
2. Việc bảo lãnh được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
3. Bên bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
4. Theo thỏa thuận của các bên.

VIII - TÍN CHẤP

Điều 372. Bảo đảm bằng tín chấp của tổ chức chính trị - xã hội

Tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở có thể bảo đảm bằng tín chấp cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay một khoản tiền tại ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác để sản xuất, kinh doanh, làm dịch vụ theo quy định của Chính phủ.

Điều 373. Hình thức bảo đảm bằng tín chấp

Việc cho vay có bảo đảm bằng tín chấp phải được lập thành văn bản có ghi rõ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người vay, ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay và tổ chức bảo đảm.

Mục 6

CHẤM DỨT NGHĨA VỤ DÂN SỰ

Điều 374. Căn cứ chấm dứt nghĩa vụ dân sự

Nghĩa vụ dân sự chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được hoàn thành;
2. Theo thỏa thuận của các bên;
3. Bên có quyền miễn việc thực hiện nghĩa vụ;

4. Nghĩa vụ được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác;
5. Nghĩa vụ được bù trừ;
6. Bên có quyền và bên có nghĩa vụ hòa nhập làm một;
7. Thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự đã hết;
8. Bên có nghĩa vụ là cá nhân chết hoặc là pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt mà nghĩa vụ phải do chính cá nhân, pháp nhân, chủ thể đó thực hiện;
9. Bên có quyền là cá nhân chết mà quyền yêu cầu không thuộc di sản thừa kế hoặc là pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt mà quyền yêu cầu không được chuyển giao cho pháp nhân, chủ thể khác;
10. Vật đặc định là đối tượng của nghĩa vụ dân sự không còn và được thay thế bằng nghĩa vụ khác;
11. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 375. Hoàn thành nghĩa vụ dân sự

Nghĩa vụ dân sự được hoàn thành khi bên có nghĩa vụ đã thực hiện toàn bộ hoặc một phần nghĩa vụ nhưng phần còn lại được bên có quyền miễn cho việc thực hiện tiếp.

Điều 376. Hoàn thành nghĩa vụ dân sự trong trường hợp bên có quyền chậm tiếp nhận đối tượng của nghĩa vụ

1. Khi bên có quyền chậm tiếp nhận đối tượng của nghĩa vụ là vật thì bên có nghĩa vụ phải bảo quản, giữ gìn vật hoặc có thể gửi tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên có quyền. Bên chậm tiếp nhận phải chịu rủi ro và mọi chi phí về gửi giữ.

Nghĩa vụ giao vật hoàn thành tại thời điểm vật đã được gửi giữ bảo đảm số lượng, chất lượng và các điều kiện khác mà các bên đã thỏa thuận.

2. Trong trường hợp đối tượng của nghĩa vụ là tiền hoặc giấy tờ có giá thì khi bên có quyền chậm tiếp nhận đối tượng của nghĩa vụ, người có nghĩa vụ cũng có thể gửi tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên có quyền; nghĩa vụ được xem là đã hoàn thành kể từ thời điểm gửi giữ.

Điều 377. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận

Các bên có thể thỏa thuận chấm dứt nghĩa vụ dân sự bất cứ lúc nào, nhưng không được gây

thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 378. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do được miễn thực hiện nghĩa vụ

1. Nghĩa vụ dân sự chấm dứt khi bên có quyền miễn việc thực hiện nghĩa vụ cho bên có nghĩa vụ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
2. Khi nghĩa vụ dân sự có biện pháp bảo đảm được miễn thì việc bảo đảm cũng chấm dứt.

Điều 379. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác

1. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay thế nghĩa vụ dân sự ban đầu bằng nghĩa vụ dân sự khác thì nghĩa vụ ban đầu chấm dứt.
2. Nghĩa vụ dân sự cũng chấm dứt, nếu bên có quyền đã tiếp nhận tài sản hoặc công việc khác thay thế cho tài sản hoặc công việc đã thỏa thuận trước.
3. Trong trường hợp nghĩa vụ dân sự là nghĩa vụ cấp dưỡng, bồi thường thiệt hại do xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín và các nghĩa vụ khác gắn liền với nhân thân không thể chuyển cho người khác được thì không được thay thế bằng nghĩa vụ khác.

Điều 380. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do bù trừ nghĩa vụ

1. Trong trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ về tài sản cùng loại đối với nhau thì khi cùng đến hạn họ không phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhau và nghĩa vụ được xem là chấm dứt, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
2. Trong trường hợp giá trị của tài sản hoặc công việc không tương đương với nhau thì các bên thanh toán cho nhau phần giá trị chênh lệch.
3. Những vật được định giá thành tiền cũng có thể bù trừ với nghĩa vụ trả tiền.

Điều 381. Những trường hợp không được bù trừ nghĩa vụ dân sự

Nghĩa vụ dân sự không được bù trừ trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ đang có tranh chấp;
2. Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín;
3. Nghĩa vụ cấp dưỡng;

4. Các nghĩa vụ khác do pháp luật quy định.

Điều 382. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do hòa nhập bên có nghĩa vụ và bên có quyền

Khi bên có nghĩa vụ lại trở thành bên có quyền đối với chính nghĩa vụ đó thì nghĩa vụ dân sự chấm dứt.

Điều 383. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự do hết thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự

Khi thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự đã hết thì nghĩa vụ chấm dứt.

Điều 384. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự khi bên có nghĩa vụ là cá nhân chết hoặc là pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt

Khi các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về việc nghĩa vụ phải do chính bên có nghĩa vụ thực hiện mà cá nhân chết hoặc pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt thì nghĩa vụ cũng chấm dứt.

Điều 385. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự khi bên có quyền là cá nhân chết hoặc là pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt

Khi các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về việc nghĩa vụ được thực hiện chỉ dành cho cá nhân hoặc pháp nhân, chủ thể khác là bên có quyền mà cá nhân chết hoặc pháp nhân, chủ thể khác chấm dứt thì nghĩa vụ cũng chấm dứt.

Điều 386. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự khi vật đặc định không còn

Nghĩa vụ giao vật chấm dứt trong trường hợp vật phải giao là vật đặc định không còn.

Các bên có thể thỏa thuận thay thế vật khác hoặc bồi thường thiệt hại.

Điều 387. Chấm dứt nghĩa vụ dân sự trong trường hợp phá sản

Trong trường hợp phá sản thì nghĩa vụ dân sự chấm dứt theo quy định của pháp luật về phá sản.

Mục 7 **HỢP ĐỒNG DÂN SỰ**

I - GIAO KẾT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

Điều 388. Khái niệm hợp đồng dân sự

Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 389. Nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự

Việc giao kết hợp đồng dân sự phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

1. Tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội;
2. Tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng.

Điều 390. Đề nghị giao kết hợp đồng

1. Đề nghị giao kết hợp đồng là việc thể hiện rõ ý định giao kết hợp đồng và chịu sự ràng buộc về đề nghị này của bên đề nghị đối với bên đã được xác định cụ thể.

2. Trong trường hợp đề nghị giao kết hợp đồng có nêu rõ thời hạn trả lời, nếu bên đề nghị lại giao kết hợp đồng với người thứ ba trong thời hạn chờ bên được đề nghị trả lời thì phải bồi thường thiệt hại cho bên được đề nghị mà không được giao kết hợp đồng nếu có thiệt hại phát sinh.

Điều 391. Thời điểm đề nghị giao kết hợp đồng có hiệu lực

1. Thời điểm đề nghị giao kết hợp đồng có hiệu lực được xác định như sau:

- a) Do bên đề nghị ấn định;
- b) Nếu bên đề nghị không ấn định thì đề nghị giao kết hợp đồng có hiệu lực kể từ khi bên được đề nghị nhận được đề nghị đó.

2. Các trường hợp sau đây được coi là đã nhận được đề nghị giao kết hợp đồng:

- a) Đề nghị được chuyển đến nơi cư trú, nếu bên được đề nghị là cá nhân; được chuyển đến trụ sở, nếu bên được đề nghị là pháp nhân;
- b) Đề nghị được đưa vào hệ thống thông tin chính thức của bên được đề nghị;

c) Khi bên được đề nghị biết được đề nghị giao kết hợp đồng thông qua các phương thức khác.

Điều 392. Thay đổi, rút lại đề nghị giao kết hợp đồng

1. Bên đề nghị giao kết hợp đồng có thể thay đổi, rút lại đề nghị giao kết hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu bên được đề nghị nhận được thông báo về việc thay đổi hoặc rút lại đề nghị trước hoặc cùng với thời điểm nhận được đề nghị;

b) Điều kiện thay đổi hoặc rút lại đề nghị phát sinh trong trường hợp bên đề nghị có nêu rõ về việc được thay đổi hoặc rút lại đề nghị khi điều kiện đó phát sinh.

2. Khi bên đề nghị thay đổi nội dung của đề nghị thì đề nghị đó được coi là đề nghị mới.

Điều 393. Hủy bỏ đề nghị giao kết hợp đồng

Trong trường hợp bên đề nghị giao kết hợp đồng thực hiện quyền hủy bỏ đề nghị do đã nêu rõ quyền này trong đề nghị thì phải thông báo cho bên được đề nghị và thông báo này chỉ có hiệu lực khi bên được đề nghị nhận được thông báo trước khi bên được đề nghị trả lời chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng.

Điều 394. Chấm dứt đề nghị giao kết hợp đồng

Đề nghị giao kết hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Bên nhận được đề nghị trả lời không chấp nhận;

2. Hết thời hạn trả lời chấp nhận;

3. Khi thông báo về việc thay đổi hoặc rút lại đề nghị có hiệu lực;

4. Khi thông báo về việc hủy bỏ đề nghị có hiệu lực;

5. Theo thỏa thuận của bên đề nghị và bên nhận được đề nghị trong thời hạn chờ bên được đề nghị trả lời.

Điều 395. Sửa đổi đề nghị do bên được đề nghị đề xuất

Khi bên được đề nghị đã chấp nhận giao kết hợp đồng, nhưng có nêu điều kiện hoặc sửa đổi đề nghị thì coi như người này đã đưa ra đề nghị mới.

Điều 396. Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng

Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là sự trả lời của bên được đề nghị đối với bên đề nghị về việc chấp nhận toàn bộ nội dung của đề nghị.

Điều 397. Thời hạn trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng

1. Khi bên đề nghị có ấn định thời hạn trả lời thì việc trả lời chấp nhận chỉ có hiệu lực khi được thực hiện trong thời hạn đó; nếu bên đề nghị giao kết hợp đồng nhận được trả lời khi đã hết thời hạn trả lời thì chấp nhận này được coi là đề nghị mới của bên chậm trả lời.

Trong trường hợp thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng đến chậm vì lý do khách quan mà bên đề nghị biết hoặc phải biết về lý do khách quan này thì thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp bên đề nghị trả lời ngay không đồng ý với chấp nhận đó của bên được đề nghị.

2. Khi các bên trực tiếp giao tiếp với nhau, kể cả trong trường hợp qua điện thoại hoặc qua các phương tiện khác thì bên được đề nghị phải trả lời ngay có chấp nhận hoặc không chấp nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận về thời hạn trả lời.

Điều 398. Trường hợp bên đề nghị giao kết hợp đồng chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự

Trong trường hợp bên đề nghị giao kết hợp đồng chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự sau khi bên được đề nghị giao kết hợp đồng trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng thì đề nghị giao kết hợp đồng vẫn có giá trị.

Điều 399. Trường hợp bên được đề nghị giao kết hợp đồng chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự

Trong trường hợp bên được đề nghị giao kết hợp đồng chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự sau khi trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng thì việc trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng vẫn có giá trị.

Điều 400. Rút lại thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng

Bên được đề nghị giao kết hợp đồng có thể rút lại thông báo chấp nhận giao kết hợp đồng, nếu thông báo này đến trước hoặc cùng với thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng.

Điều 401. Hình thức hợp đồng dân sự

1. Hợp đồng dân sự có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ

thể, khi pháp luật không quy định loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 402. Nội dung của hợp đồng dân sự

Tùy theo từng loại hợp đồng, các bên có thể thỏa thuận về những nội dung sau đây:

1. Đối tượng của hợp đồng là tài sản phải giao, công việc phải làm hoặc không được làm;
2. Số lượng, chất lượng;
3. Giá, phương thức thanh toán;
4. Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
5. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
6. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
7. Phạt vi phạm hợp đồng;
8. Các nội dung khác.

Điều 403. Địa điểm giao kết hợp đồng dân sự

Địa điểm giao kết hợp đồng dân sự do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng dân sự là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng.

Điều 404. Thời điểm giao kết hợp đồng dân sự

1. Hợp đồng dân sự được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết.

2. Hợp đồng dân sự cũng xem như được giao kết khi hết thời hạn trả lời mà bên nhận được đề nghị vẫn im lặng, nếu có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết.

3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của hợp đồng.

4. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản.

Điều 405. Hiệu lực của hợp đồng dân sự

Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 406. Các loại hợp đồng dân sự chủ yếu

Hợp đồng gồm các loại chủ yếu sau đây:

1. Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau;
2. Hợp đồng đơn vụ là hợp đồng mà chỉ một bên có nghĩa vụ;
3. Hợp đồng chính là hợp đồng mà hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng phụ;
4. Hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính;
5. Hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba là hợp đồng mà các bên giao kết hợp đồng đều phải thực hiện nghĩa vụ và người thứ ba được hưởng lợi ích từ việc thực hiện nghĩa vụ đó;
6. Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định.

Điều 407. Hợp đồng dân sự theo mẫu

1. Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra.

2. Trong trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó.

3. Trong trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 408. Phụ lục hợp đồng

1. Kèm theo hợp đồng có thể có phụ lục để quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có hiệu lực như hợp đồng. Nội dung của phụ lục hợp đồng không được trái với nội dung của hợp đồng.

2. Trong trường hợp phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với nội dung của điều khoản trong hợp đồng thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong trường hợp các bên chấp nhận phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với điều khoản trong hợp đồng thì coi như điều khoản đó trong hợp đồng đã được sửa đổi.

Điều 409. Giải thích hợp đồng dân sự

1. Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí chung của các bên để giải thích điều khoản đó.

2. Khi một điều khoản của hợp đồng có thể được hiểu theo nhiều nghĩa thì phải chọn nghĩa nào làm cho điều khoản đó khi thực hiện có lợi nhất cho các bên.

3. Khi hợp đồng có ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với tính chất của hợp đồng.

4. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ khó hiểu thì phải được giải thích theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng.

5. Khi hợp đồng thiếu một số điều khoản thì có thể bổ sung theo tập quán đối với loại hợp đồng đó tại địa điểm giao kết hợp đồng.

6. Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng.

7. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng.

8. Trong trường hợp bên mạnh thế đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên yếu thế thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên yếu thế.

Điều 410. Hợp đồng dân sự vô hiệu

1. Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu.

2. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có

thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

3. Sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm chấm dứt hợp đồng chính, trừ trường hợp các bên thỏa thuận hợp đồng phụ là một phần không thể tách rời của hợp đồng chính.

Điều 411. Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được, nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý.

II - THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

Điều 412. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng dân sự

Việc thực hiện hợp đồng phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

1. Thực hiện đúng hợp đồng, đúng đối tượng, chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác;

2. Thực hiện một cách trung thực, theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên, bảo đảm tin cậy lẫn nhau;

3. Không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 413. Thực hiện hợp đồng đơn vụ

Đối với hợp đồng đơn vụ, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng như đã thỏa thuận; chỉ được thực hiện trước hoặc sau thời hạn nếu được bên có quyền đồng ý.

Điều 414. Thực hiện hợp đồng song vụ

1. Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi

bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 415 và Điều 417 của Bộ luật này.

2. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.

Điều 415. Quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ dân sự trong hợp đồng song vụ

1. Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu tài sản của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có người bảo lãnh.

2. Bên phải thực hiện nghĩa vụ sau có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn.

Điều 416. Cầm giữ tài sản trong hợp đồng song vụ

1. Cầm giữ tài sản là việc bên có quyền (sau đây gọi là bên cầm giữ) đang chiếm giữ hợp pháp tài sản là đối tượng của hợp đồng song vụ được cầm giữ tài sản khi bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng theo thỏa thuận.

2. Bên cầm giữ có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Cầm giữ toàn bộ hoặc một phần tài sản trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này;
- b) Thu hoa lợi từ tài sản cầm giữ và được dùng để bù trừ nghĩa vụ;
- c) Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm giữ;
- d) Yêu cầu bên có tài sản bị cầm giữ thanh toán các chi phí cần thiết cho việc bảo quản, giữ gìn tài sản đó.

3. Quyền cầm giữ chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Theo thỏa thuận của các bên;
- b) Bên cầm giữ vi phạm nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản cầm giữ;
- c) Bên có tài sản bị cầm giữ hoàn thành nghĩa vụ.

Điều 417. Nghĩa vụ không thể thực hiện được do lỗi của bên có quyền

Trong hợp đồng song vụ, khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 418. Không thực hiện được nghĩa vụ nhưng không do lỗi của các bên

Trong hợp đồng song vụ, nếu một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình.

Điều 419. Thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba

Khi thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba thì người thứ ba có quyền trực tiếp yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình; nếu các bên có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng thì người thứ ba không có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cho đến khi tranh chấp được giải quyết.

Bên có quyền cũng có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba.

Điều 420. Quyền từ chối của người thứ ba

Trong trường hợp người thứ ba từ chối lợi ích của mình trước khi bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ thì bên có nghĩa vụ không phải thực hiện nghĩa vụ, nhưng phải báo cho bên có quyền và hợp đồng được coi là bị hủy bỏ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu người thứ ba từ chối lợi ích của mình sau khi bên có nghĩa vụ đã thực hiện nghĩa vụ thì nghĩa vụ được xem là đã hoàn thành và bên có quyền vẫn phải thực hiện cam kết đối với bên có nghĩa vụ.

Điều 421. Không được sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba

Khi người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích thì dù hợp đồng chưa được thực hiện, các bên giao kết hợp đồng cũng không được sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng, trừ trường hợp được người thứ ba đồng ý.

Điều 422. Thực hiện hợp đồng có thỏa thuận phạt vi phạm

1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận.

3. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải nộp phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại; nếu không có thỏa thuận trước về mức bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm.

III - SỬA ĐỔI, CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

Điều 423. Sửa đổi hợp đồng dân sự

1. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc sửa đổi, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép thì việc sửa đổi hợp đồng cũng phải tuân theo hình thức đó.

Điều 424. Chấm dứt hợp đồng dân sự

Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng đã được hoàn thành;
2. Theo thỏa thuận của các bên;
3. Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc chủ thể khác chấm dứt mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân hoặc chủ thể đó thực hiện;
4. Hợp đồng bị huỷ bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện;
5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thỏa thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại;
6. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 425. Hủy bỏ hợp đồng dân sự

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không

thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền.

4. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ phải bồi thường thiệt hại.

Điều 426. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự

1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán.

4. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị đơn phương chấm dứt phải bồi thường thiệt hại.

Điều 427. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng dân sự

Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm.

Chương XVIII HỢP ĐỒNG DÂN SỰ THÔNG DỤNG

Mục 1 HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

I - QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

Điều 428. Hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán.

Điều 429. Đối tượng của hợp đồng mua bán

1. Đối tượng của hợp đồng mua bán là tài sản được phép giao dịch.

2. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là vật thì vật phải được xác định rõ.

3. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán.

Điều 430. Chất lượng của vật mua bán

1. Chất lượng của vật mua bán do các bên thỏa thuận.

2. Trong trường hợp chất lượng của vật đã được công bố hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì chất lượng của vật được xác định theo các tiêu chuẩn đã công bố hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Khi các bên không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định về chất lượng thì chất lượng của vật mua bán được xác định theo mục đích sử dụng và chất lượng trung bình của vật cùng loại.

Điều 431. Giá và phương thức thanh toán

1. Giá do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên.

Trong trường hợp các bên thỏa thuận thanh toán theo giá thị trường thì giá được xác định tại địa điểm và thời điểm thanh toán.

Đối với tài sản trong giao dịch dân sự mà Nhà nước có quy định khung giá thì các bên thỏa thuận theo quy định đó.

2. Các bên có thể thỏa thuận áp dụng hệ số trượt giá khi có biến động về giá.

3. Thỏa thuận về giá có thể là mức giá cụ thể hoặc một phương pháp xác định giá. Trong trường hợp thỏa thuận mức giá hoặc phương pháp xác định giá không rõ ràng thì giá của tài sản được xác định căn cứ vào giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng.

4. Phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận.

Điều 432. Thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán

1. Thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận. Bên bán phải giao tài sản cho bên mua đúng thời hạn đã thỏa thuận; bên bán chỉ được giao tài sản trước hoặc sau thời hạn nếu được bên mua đồng ý.

2. Khi các bên không thỏa thuận thời hạn giao tài sản thì bên mua có quyền yêu cầu bên

bán giao tài sản và bên bán cũng có quyền yêu cầu bên mua nhận tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho nhau một thời gian hợp lý.

3. Khi các bên không có thỏa thuận về thời hạn thanh toán thì bên mua phải thanh toán ngay khi nhận tài sản.

Điều 433. Địa điểm giao tài sản

Địa điểm giao tài sản do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật này.

Điều 434. Phương thức giao tài sản

Tài sản được giao theo phương thức do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về phương thức giao tài sản thì tài sản do bên bán giao một lần, giao trực tiếp cho bên mua.

Điều 435. Trách nhiệm do giao vật không đúng số lượng

1. Trong trường hợp bên bán giao vật với số lượng nhiều hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có quyền nhận hoặc không nhận phần dôi ra; nếu nhận thì việc thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận đối với phần dôi ra.

2. Trong trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

- a) Nhận phần đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại;
- b) Nhận phần đã giao và định thời hạn để bên bán giao tiếp phần còn thiếu;
- c) Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 436. Trách nhiệm do giao vật không đồng bộ

1. Trong trường hợp vật được giao không đồng bộ làm cho mục đích sử dụng của vật không đạt được thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

- a) Nhận và yêu cầu bên bán giao tiếp phần hoặc bộ phận còn thiếu, yêu cầu bồi thường thiệt hại và hoãn thanh toán phần hoặc bộ phận đã nhận cho đến khi vật được giao đồng bộ;
- b) Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên mua đã trả tiền nhưng chưa nhận vật do giao không đồng bộ thì được trả lãi đối với số tiền đã trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định và yêu

cầu bên bán bồi thường thiệt hại do giao vật không đồng bộ, kể từ thời điểm phải thực hiện hợp đồng cho đến khi vật được giao đồng bộ.

Điều 437. Trách nhiệm giao vật không đúng chủng loại

Trong trường hợp vật được giao không đúng chủng loại thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

1. Nhận và thanh toán theo giá do các bên thỏa thuận;
2. Yêu cầu giao đúng chủng loại và bồi thường thiệt hại;
3. Huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 438. Nghĩa vụ trả tiền

1. Bên mua phải trả đủ tiền vào thời điểm và tại địa điểm đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì phải trả đủ tiền vào thời điểm và tại địa điểm giao tài sản.

2. Bên mua phải trả lãi, kể từ ngày chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 439. Thời điểm chuyển quyền sở hữu

1. Quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó.

3. Trong trường hợp tài sản mua bán chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên bán.

Điều 440. Thời điểm chịu rủi ro

1. Bên bán chịu rủi ro đối với tài sản mua bán cho đến khi tài sản được giao cho bên mua, còn bên mua chịu rủi ro đối với tài sản mua bán kể từ khi nhận tài sản, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Đối với hợp đồng mua bán tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu thì bên bán chịu rủi ro cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký, bên mua chịu rủi ro kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký, kể cả khi bên mua chưa nhận tài sản, nếu không có thỏa

thuận khác.

Điều 441. Chi phí vận chuyển và chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu

Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận và pháp luật không quy định về chi phí vận chuyển và chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu thì bên bán phải chịu chi phí vận chuyển đến địa điểm giao tài sản và chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu.

Điều 442. Nghĩa vụ cung cấp thông tin và hướng dẫn cách sử dụng

Bên bán có nghĩa vụ cung cấp cho bên mua thông tin cần thiết về tài sản mua bán và hướng dẫn cách sử dụng tài sản đó; nếu bên bán không thực hiện nghĩa vụ này thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán phải thực hiện; nếu bên bán vẫn không thực hiện thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 443. Bảo đảm quyền sở hữu của bên mua đối với tài sản mua bán

1. Bên bán có nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản đã bán cho bên mua không bị người thứ ba tranh chấp.

2. Trong trường hợp tài sản bị người thứ ba tranh chấp thì bên bán phải đứng về phía bên mua để bảo vệ quyền lợi của bên mua; nếu người thứ ba có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản mua bán thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại.

3. Trong trường hợp bên mua biết hoặc phải biết tài sản mua bán thuộc sở hữu của người thứ ba mà vẫn mua thì phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu và không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 444. Bảo đảm chất lượng vật mua bán

1. Bên bán phải bảo đảm giá trị sử dụng hoặc các đặc tính của vật mua bán; nếu sau khi mua mà bên mua phát hiện khuyết tật làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị sử dụng của vật đã mua thì phải báo ngay khi phát hiện ra khuyết tật và có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, đổi vật có khuyết tật, giảm giá và bồi thường thiệt hại, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Bên bán phải bảo đảm vật bán phù hợp với sự mô tả trên bao bì, nhãn hiệu hàng hoá hoặc phù hợp với mẫu mà bên mua đã lựa chọn.

3. Bên bán không chịu trách nhiệm về khuyết tật của vật trong các trường hợp sau đây:

a) Khuyết tật mà bên mua đã biết hoặc phải biết khi mua;

b) Vật bán đấu giá, vật bán ở cửa hàng đồ cũ;

c) Bên mua có lỗi gây ra khuyết tật của vật.

Điều 445. Nghĩa vụ bảo hành

Bên bán có nghĩa vụ bảo hành đối với vật mua bán trong một thời hạn, gọi là thời hạn bảo hành, nếu việc bảo hành do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Thời hạn bảo hành được tính kể từ thời điểm bên mua có nghĩa vụ phải nhận vật.

Điều 446. Quyền yêu cầu bảo hành

Trong thời hạn bảo hành nếu bên mua phát hiện được khuyết tật của vật mua bán thì có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa không phải trả tiền, giảm giá, đổi vật có khuyết tật lấy vật khác hoặc trả lại vật và lấy lại tiền.

Điều 447. Sửa chữa vật trong thời hạn bảo hành

1. Bên bán phải sửa chữa vật và bảo đảm vật có đủ các tiêu chuẩn chất lượng hoặc có đủ các đặc tính đã cam kết.

2. Bên bán chịu chi phí về sửa chữa và vận chuyển vật đến nơi sửa chữa và từ nơi sửa chữa đến nơi cư trú hoặc trụ sở của bên mua.

3. Bên mua có quyền yêu cầu bên bán hoàn thành việc sửa chữa trong thời hạn do các bên thỏa thuận hoặc trong một thời gian hợp lý; nếu bên bán không thể sửa chữa được hoặc không thể hoàn thành việc sửa chữa trong thời hạn đó thì bên mua có quyền yêu cầu giảm giá, đổi vật có khuyết tật lấy vật khác hoặc trả lại vật và lấy lại tiền.

Điều 448. Bồi thường thiệt hại trong thời hạn bảo hành

1. Ngoài việc yêu cầu thực hiện các biện pháp bảo hành, bên mua có quyền yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do khuyết tật về kỹ thuật của vật gây ra trong thời hạn bảo hành.

2. Bên bán không phải bồi thường thiệt hại nếu chứng minh được thiệt hại xảy ra do lỗi của bên mua. Bên bán được giảm mức bồi thường thiệt hại nếu bên mua không áp dụng các biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép nhằm ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

Điều 449. Mua bán quyền tài sản

1. Trong trường hợp mua bán quyền tài sản thì bên bán phải chuyển giấy tờ và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua, còn bên mua phải trả tiền cho bên bán.

2. Trong trường hợp quyền tài sản là quyền đòi nợ và bên bán cam kết bảo đảm khả năng thanh toán của người mắc nợ thì bên bán phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán, nếu khi đến hạn mà người mắc nợ không trả.

3. Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với quyền tài sản là thời điểm bên mua nhận được giấy tờ xác nhận về quyền sở hữu đối với quyền về tài sản đó hoặc từ thời điểm đăng ký việc chuyển quyền sở hữu, nếu pháp luật có quy định.

II - HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ

Điều 450. Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 451. Nghĩa vụ của bên bán nhà ở

Bên bán nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán, nếu có;
2. Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua;
3. Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua;
4. Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 452. Quyền của bên bán nhà ở

Bên bán nhà ở có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;
2. Yêu cầu bên mua trả tiền đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận;
3. Yêu cầu bên mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận;
4. Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thỏa thuận.

Điều 453. Nghĩa vụ của bên mua nhà ở

Bên mua nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn và địa điểm trả tiền thì bên mua phải trả vào thời điểm bên bán giao nhà và tại nơi có nhà;

2. Nhận nhà và hồ sơ về nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;

3. Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

Điều 454. Quyền của bên mua nhà ở

Bên mua nhà ở có các quyền sau đây:

1. Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận;

2. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận;

3. Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn; nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại.

Điều 455. Mua nhà để sử dụng vào mục đích khác

Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì các quy định tại các điều từ Điều 450 đến Điều 454 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc mua nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là mua nhà ở.

III- MỘT SỐ QUY ĐỊNH RIÊNG VỀ MUA BÁN TÀI SẢN

Điều 456. Bán đấu giá

Tài sản có thể được đem bán đấu giá theo ý muốn của chủ sở hữu hoặc pháp luật có quy định.

Tài sản chung đem bán đấu giá phải có sự đồng ý của các chủ sở hữu chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 457. Thông báo bán đấu giá

1. Người bán đấu giá phải thông báo công khai tại nơi bán đấu giá và trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian, địa điểm, số lượng, chất lượng và danh mục các tài sản bán đấu giá chậm nhất là bảy ngày đối với động sản, ba mươi ngày đối với bất động sản trước ngày bán đấu giá.

2. Những người có liên quan đến tài sản bán đấu giá phải được thông báo về việc bán đấu giá để tham gia định giá khởi điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 458. Thực hiện bán đấu giá

1. Khi bán đấu giá, người bán đấu giá công bố giá bán khởi điểm.
2. Người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là người được mua tài sản bán đấu giá và được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng.
3. Việc bán đấu giá được lập thành văn bản và có chữ ký của người mua, người bán và hai người chứng kiến.
4. Thời hạn giao tài sản bán đấu giá, thời hạn và phương thức thanh toán được thực hiện theo quy chế bán đấu giá.
5. Người bán đấu giá không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá.
6. Trong trường hợp giá mua cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm thì cuộc bán đấu giá xem như không thành.

Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức và thủ tục bán đấu giá tài sản.

Điều 459. Bán đấu giá bất động sản

1. Việc bán đấu giá bất động sản được thực hiện tại nơi có bất động sản hoặc nơi do người bán đấu giá xác định.
2. Sau khi có thông báo về việc bán đấu giá bất động sản, những người muốn mua phải đăng ký mua và phải nộp một khoản tiền đặt trước. Danh sách những người đăng ký mua được công bố công khai tại nơi bán đấu giá.
3. Trong trường hợp mua được tài sản bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu người mua từ chối mua thì không được hoàn trả khoản tiền đó.
4. Người bán đấu giá phải hoàn trả khoản tiền đặt trước cho những người khác đã đăng ký mà không mua được tài sản bán đấu giá.
5. Việc mua bán bất động sản bán đấu giá được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải được đăng ký, nếu pháp luật có quy định.

Điều 460. Mua sau khi sử dụng thử

1. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên mua được dùng thử vật mua trong một thời hạn gọi là thời hạn dùng thử. Trong thời hạn dùng thử, bên mua có thể trả lời mua hoặc không mua; nếu hết thời hạn dùng thử mà bên mua không trả lời thì coi như đã chấp nhận mua theo các điều kiện đã thỏa thuận trước khi nhận vật dùng thử.

2. Trong thời hạn dùng thử, vật vẫn thuộc sở hữu của bên bán. Bên bán phải chịu mọi rủi ro xảy ra đối với vật, nếu không có thỏa thuận khác. Trong thời hạn dùng thử, bên bán không được bán, tặng cho, cho thuê, trao đổi, thế chấp, cầm cố tài sản khi bên mua chưa trả lời.

3. Trong trường hợp bên dùng thử trả lời không mua thì phải trả lại vật cho bên bán và phải bồi thường thiệt hại cho bên bán, nếu làm mất mát, hư hỏng vật dùng thử. Bên dùng thử không phải chịu trách nhiệm về những hao mòn thông thường do việc dùng thử gây ra và không phải hoàn trả hoa lợi do việc dùng thử mang lại.

Điều 461. Mua trả chậm, trả dần

1. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên mua trả chậm hoặc trả dần tiền mua trong một thời hạn sau khi nhận vật mua; bên bán được bảo lưu quyền sở hữu của mình đối với vật bán cho đến khi bên mua trả đủ tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Hợp đồng mua trả chậm hoặc trả dần phải được lập thành văn bản. Bên mua có quyền sử dụng vật mua trả chậm, trả dần và phải chịu rủi ro trong thời gian sử dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 462. Chuộc lại tài sản đã bán

1. Bên bán có thể thỏa thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thỏa thuận nhưng không quá một năm đối với động sản và năm năm đối với bất động sản, kể từ thời điểm giao tài sản. Trong thời hạn này bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Trong thời hạn chuộc lại, bên mua không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, thế chấp, cầm cố tài sản, phải chịu rủi ro đối với tài sản.

Mục 2

HỢP ĐỒNG TRAO ĐỔI TÀI SẢN

Điều 463. Hợp đồng trao đổi tài sản

1. Hợp đồng trao đổi tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên giao tài sản và chuyển quyền sở hữu đối với tài sản cho nhau.

2. Hợp đồng trao đổi tài sản phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực hoặc đăng ký, nếu pháp luật có quy định.

3. Trong trường hợp một bên trao đổi cho bên kia tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình hoặc không được chủ sở hữu ủy quyền thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

4. Mỗi bên đều được coi là người bán đối với tài sản giao cho bên kia và là người mua đối với tài sản nhận về. Các quy định về hợp đồng mua bán từ Điều 428 đến Điều 437 và từ Điều 439 đến Điều 448 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng trao đổi tài sản.

Điều 464. Thanh toán giá trị chênh lệch

Trong trường hợp tài sản trao đổi chênh lệch về giá trị thì các bên phải thanh toán cho nhau phần chênh lệch đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 3

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO TÀI SẢN

Điều 465. Hợp đồng tặng cho tài sản

Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận.

Điều 466. Tặng cho động sản

Hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực khi bên được tặng cho nhận tài sản; đối với động sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký.

Điều 467. Tặng cho bất động sản

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Điều 468. Trách nhiệm do cố ý tặng cho tài sản không thuộc sở hữu của mình

Trong trường hợp bên tặng cho cố ý tặng cho tài sản không thuộc sở hữu của mình mà bên được tặng cho không biết hoặc không thể biết về việc đó thì bên tặng cho phải thanh toán chi phí để làm tăng giá trị của tài sản cho bên được tặng cho khi chủ sở hữu lấy lại tài sản.

Điều 469. Thông báo khuyết tật của tài sản tặng cho

Bên tặng cho có nghĩa vụ thông báo cho bên được tặng cho khuyết tật của tài sản tặng cho. Trong trường hợp bên tặng cho biết tài sản có khuyết tật mà không thông báo thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra cho người được tặng cho; nếu bên tặng cho không biết về khuyết tật của tài sản tặng cho thì không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Điều 470. Tặng cho tài sản có điều kiện

1. Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ dân sự trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

2. Trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước khi tặng cho, nếu bên được tặng cho đã hoàn thành nghĩa vụ mà bên tặng cho không giao tài sản thì bên tặng cho phải thanh toán nghĩa vụ mà bên được tặng cho đã thực hiện.

3. Trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Mục 4 HỢP ĐỒNG VAY TÀI SẢN

Điều 471. Hợp đồng vay tài sản

Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 472. Quyền sở hữu đối với tài sản vay

Bên vay trở thành chủ sở hữu tài sản vay kể từ thời điểm nhận tài sản đó.

Điều 473. Nghĩa vụ của bên cho vay

Bên cho vay có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao tài sản cho bên vay đầy đủ, đúng chất lượng, số lượng vào thời điểm và địa điểm đã thỏa thuận;
2. Bồi thường thiệt hại cho bên vay, nếu bên cho vay biết tài sản không bảo đảm chất lượng mà không báo cho bên vay biết, trừ trường hợp bên vay biết mà vẫn nhận tài sản đó;
3. Không được yêu cầu bên vay trả lại tài sản trước thời hạn, trừ trường hợp quy định tại Điều 478 của Bộ luật này.

Điều 474. Nghĩa vụ trả nợ của bên vay

1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
2. Trong trường hợp bên vay không thể trả vật thì có thể trả bằng tiền theo trị giá của vật đã vay tại địa điểm và thời điểm trả nợ, nếu được bên cho vay đồng ý.
3. Địa điểm trả nợ là nơi cư trú hoặc nơi đặt trụ sở của bên cho vay, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
4. Trong trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ, nếu có thỏa thuận.
5. Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.

Điều 475. Sử dụng tài sản vay

Các bên có thể thỏa thuận về việc tài sản vay phải được sử dụng đúng mục đích vay; bên cho vay có quyền kiểm tra việc sử dụng tài sản và có quyền đòi lại tài sản vay trước thời hạn, nếu đã nhắc nhở mà bên vay vẫn sử dụng tài sản trái mục đích.

Điều 476. Lãi suất

1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng.

2. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.

Điều 477. Thực hiện hợp đồng vay không kỳ hạn

1. Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, nếu không có thỏa thuận khác.

2. Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý.

Điều 478. Thực hiện hợp đồng vay có kỳ hạn

1. Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý, còn bên cho vay chỉ được đòi lại tài sản trước kỳ hạn, nếu được bên vay đồng ý.

2. Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản trước kỳ hạn, nhưng phải trả toàn bộ lãi theo kỳ hạn, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 479. Hộ, hội, biểu, phường

1. Hộ, hội, biểu, phường (sau đây gọi chung là hộ) là một hình thức giao dịch về tài sản theo tập quán trên cơ sở thỏa thuận của một nhóm người tập hợp nhau lại cùng định ra số người, thời gian, số tiền hoặc tài sản khác, thể thức góp, lĩnh hộ và quyền, nghĩa vụ của các thành viên.

2. Hình thức hộ nhằm mục đích tương trợ trong nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Nghiêm cấm việc tổ chức hộ dưới hình thức cho vay nặng lãi.

Mục 5 HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN

I- QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN

Điều 480. Hợp đồng thuê tài sản

Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê

giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê.

Điều 481. Giá thuê

Giá thuê tài sản do các bên thỏa thuận.

Trong trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì các bên chỉ được thỏa thuận về giá thuê trong phạm vi khung giá đó.

Điều 482. Thời hạn thuê

1. Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì được xác định theo mục đích thuê.

2. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê hoặc thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì hợp đồng thuê hết thời hạn khi bên thuê đã đạt được mục đích thuê.

Điều 483. Cho thuê lại

Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý.

Điều 484. Giao tài sản thuê

1. Bên cho thuê phải giao tài sản cho bên thuê đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng và đúng thời điểm, địa điểm đã thỏa thuận và cung cấp những thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản đó.

2. Trong trường hợp bên cho thuê chậm giao tài sản thì bên thuê có thể gia hạn giao tài sản hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại; nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thỏa thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 485. Nghĩa vụ bảo đảm giá trị sử dụng của tài sản thuê

1. Bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thỏa thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê; phải sửa chữa những hư hỏng, khuyết tật của tài sản thuê, trừ hư hỏng nhỏ mà theo tập quán bên thuê phải tự sửa chữa.

2. Trong trường hợp tài sản thuê bị giảm sút giá trị sử dụng mà không do lỗi của bên thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê:

a) Sửa chữa tài sản;

b) Giảm giá thuê;

c) Đổi tài sản khác hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu tài sản thuê không thể sửa chữa được mà do đó mục đích thuê không đạt được hoặc tài sản thuê có khuyết tật mà bên thuê không biết.

3. Trong trường hợp bên cho thuê đã được thông báo mà không sửa chữa hoặc sửa chữa không kịp thời thì bên thuê có quyền tự sửa chữa tài sản thuê, nhưng phải báo cho bên cho thuê và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí sửa chữa.

Điều 486. Nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng tài sản cho bên thuê

1. Bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 487. Nghĩa vụ bảo quản tài sản thuê

1. Bên thuê phải bảo quản tài sản thuê như tài sản của chính mình, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất mát, hư hỏng thì phải bồi thường.

Bên thuê không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê.

2. Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý.

Điều 488. Nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng công dụng, mục đích

1. Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thỏa thuận.

2. Trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 489. Trả tiền thuê

1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu

không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 490. Trả lại tài sản thuê

1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.

2. Trong trường hợp tài sản thuê là động sản thì địa điểm trả lại tài sản thuê là nơi cư trú hoặc trụ sở của bên cho thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp tài sản thuê là gia súc, bên thuê phải trả lại gia súc đã thuê và cả gia súc được sinh ra trong thời gian thuê, nếu không có thỏa thuận khác. Bên cho thuê phải thanh toán chi phí chăm sóc gia súc được sinh ra cho bên thuê.

4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận.

5. Bên thuê phải chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê trong thời gian chậm trả.

Điều 491. Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản

Hợp đồng thuê tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn thuê đã hết;

2. Theo thỏa thuận của các bên về việc chấm dứt trước thời hạn; đối với hợp đồng thuê không xác định thời hạn, khi bên cho thuê muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo cho bên thuê biết trước một thời gian hợp lý, nếu không có thỏa thuận về thời hạn báo trước;

3. Hợp đồng bị hủy bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt thực hiện;

4. Tài sản thuê không còn.

II- HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Điều 492. Hình thức hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 493. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở

Bên cho thuê nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao nhà cho bên thuê theo đúng hợp đồng;
2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;
3. Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

Điều 494. Quyền của bên cho thuê nhà ở

Bên cho thuê nhà ở có các quyền sau đây:

1. Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;
2. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 498 của Bộ luật này;
3. Cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được bên thuê đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho bên thuê sử dụng chỗ ở;
4. Được lấy lại nhà cho thuê khi thời hạn thuê đã hết; nếu hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì bên cho thuê muốn lấy lại nhà phải báo cho bên thuê biết trước sáu tháng.

Điều 495. Nghĩa vụ của bên thuê nhà ở

Bên thuê nhà có các nghĩa vụ sau đây:

1. Sử dụng nhà đúng mục đích đã thỏa thuận;
2. Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;
3. Giữ gìn nhà, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;

4. Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng;
5. Trả nhà cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận.

Điều 496. Quyền của bên thuê nhà ở

Bên thuê nhà có các quyền sau đây:

1. Nhận nhà thuê theo đúng thỏa thuận;
2. Được đổi nhà đang thuê với người thuê khác, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
3. Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
4. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà;
5. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà đang cho thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng nặng.
6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 498 của Bộ luật này.

Điều 497. Quyền, nghĩa vụ của những người thuộc bên thuê có tên trong hợp đồng thuê nhà ở

Những người thuộc bên thuê có tên trong hợp đồng thuê nhà có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với bên cho thuê và phải liên đới thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê đối với bên cho thuê.

Điều 498. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

1. Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:
 - a) Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
 - b) Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê;
 - c) Cố ý làm nhà hư hỏng nghiêm trọng;

d) Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê;

đ) Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người chung quanh;

e) Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường.

2. Bên thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà giảm sút nghiêm trọng;

b) Tăng giá thuê nhà bất hợp lý.

c) Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà phải báo cho bên kia biết trước một tháng, nếu không có thỏa thuận khác.

Điều 499. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn thuê đã hết; nếu hợp đồng không xác định thời hạn thuê thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê báo cho bên thuê biết về việc đòi nhà;

2. Nhà cho thuê không còn;

3. Bên thuê nhà chết và không có ai cùng chung sống;

4. Nhà cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước.

Điều 500. Thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác

Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì quy định tại các điều từ Điều 492 đến Điều 499 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc thuê nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là thuê nhà ở.

III- HỢP ĐỒNG THUÊ KHOÁN TÀI SẢN

Điều 501. Hợp đồng thuê khoán tài sản

Hợp đồng thuê khoán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê khoán giao tài sản cho bên thuê để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản đó và có nghĩa vụ trả tiền thuê.

Điều 502. Đối tượng của hợp đồng thuê khoán

Đối tượng của hợp đồng thuê khoán có thể là đất đai, rừng, mặt nước chưa khai thác, súc vật, cơ sở sản xuất, kinh doanh, tư liệu sản xuất khác cùng trang thiết bị cần thiết để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 503. Thời hạn thuê khoán

Thời hạn thuê khoán do các bên thỏa thuận theo chu kỳ sản xuất, kinh doanh phù hợp với tính chất của đối tượng thuê khoán.

Điều 504. Giá thuê khoán

Giá thuê khoán do các bên thỏa thuận; nếu thuê khoán thông qua đấu thầu thì giá thuê khoán là giá được xác định khi đấu thầu.

Điều 505. Giao tài sản thuê khoán

Khi giao tài sản thuê khoán, các bên phải lập biên bản đánh giá tình trạng của tài sản thuê khoán và xác định giá trị tài sản thuê khoán.

Trong trường hợp các bên không xác định được giá trị thì mời người thứ ba xác định giá trị và phải lập thành văn bản.

Điều 506. Trả tiền thuê khoán và phương thức trả

1. Tiền thuê khoán có thể bằng hiện vật, bằng tiền hoặc bằng việc thực hiện một công việc.
2. Bên thuê khoán phải trả đủ tiền thuê khoán cho dù không khai thác công dụng tài sản thuê khoán.
3. Khi giao kết hợp đồng thuê khoán các bên có thể thỏa thuận điều kiện về việc giảm tiền thuê khoán; nếu hoa lợi, lợi tức bị mất ít nhất là một phần ba do sự kiện bất khả kháng thì bên thuê khoán có quyền yêu cầu giảm hoặc miễn tiền thuê khoán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp bên thuê khoán phải trả hiện vật theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác công dụng của tài sản thuê khoán thì phải trả vào thời điểm kết thúc thời vụ hoặc kết thúc chu kỳ khai thác, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

5. Trong trường hợp bên thuê khoán phải thực hiện một công việc thì phải thực hiện đúng công việc đó.

Điều 507. Khai thác tài sản thuê khoán

Bên thuê khoán phải khai thác tài sản thuê khoán đúng mục đích đã thỏa thuận và báo cho bên thuê khoán theo định kỳ về tình trạng tài sản và tình hình khai thác tài sản; nếu bên cho thuê khoán có yêu cầu hoặc cần báo đột xuất thì bên thuê khoán phải báo kịp thời. Khi bên thuê khoán khai thác công dụng tài sản thuê khoán không đúng mục đích thì bên cho thuê khoán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 508. Bảo quản, bảo dưỡng, định đoạt tài sản thuê khoán

1. Trong thời hạn khai thác tài sản thuê khoán, bên thuê khoán phải bảo quản, bảo dưỡng tài sản thuê khoán và trang thiết bị kèm theo bằng chi phí của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu bên thuê khoán làm mất mát, hư hỏng hoặc làm mất giá trị, giảm sút giá trị tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại. Bên thuê khoán không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê khoán.

2. Bên thuê khoán có thể tự mình thay thế, cải tạo tài sản thuê khoán, nếu có thỏa thuận và phải bảo toàn giá trị tài sản thuê khoán.

Bên cho thuê khoán phải thanh toán cho bên thuê khoán chi phí hợp lý để thay thế, cải tạo tài sản thuê khoán theo thỏa thuận.

3. Bên thuê khoán không được cho thuê khoán lại, trừ trường hợp được bên cho thuê khoán đồng ý.

Điều 509. Hưởng hoa lợi, chịu thiệt hại về súc vật thuê khoán

Trong thời hạn thuê khoán súc vật, bên thuê khoán được hưởng một nửa số súc vật sinh ra và phải chịu một nửa những thiệt hại về súc vật thuê khoán do sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 510. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê khoán

1. Trong trường hợp một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu thuê khoán theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác

thì thời hạn báo trước phải phù hợp với thời vụ hoặc chu kỳ khai thác.

2. Trong trường hợp bên thuê khoán vi phạm nghĩa vụ, mà việc khai thác đối tượng thuê khoán là nguồn sống duy nhất của bên thuê khoán và việc tiếp tục thuê khoán không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của bên cho thuê khoán thì bên cho thuê khoán không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng; bên thuê khoán phải cam kết với bên cho thuê khoán không được tiếp tục vi phạm hợp đồng.

Điều 511. Trả lại tài sản thuê khoán

Khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán ở tình trạng phù hợp với mức độ khấu hao đã thỏa thuận; nếu làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại.

Mục 6 HỢP ĐỒNG MƯỢN TÀI SẢN

Điều 512. Hợp đồng mượn tài sản

Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được.

Điều 513. Đối tượng của hợp đồng mượn tài sản

Tất cả những vật không tiêu hao đều có thể là đối tượng của hợp đồng mượn tài sản.

Điều 514. Nghĩa vụ của bên mượn tài sản

Bên mượn tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giữ gìn, bảo quản tài sản mượn như tài sản của chính mình, không được tự ý thay đổi tình trạng của tài sản; nếu tài sản bị hư hỏng thông thường thì phải sửa chữa;
2. Không được cho người khác mượn lại, nếu không có sự đồng ý của bên cho mượn;
3. Trả lại tài sản mượn đúng thời hạn; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả lại tài sản thì bên mượn phải trả lại tài sản ngay sau khi mục đích mượn đã đạt được;
4. Bồi thường thiệt hại, nếu làm hư hỏng, mất mát tài sản mượn.

Điều 515. Quyền của bên mượn tài sản

Bên mượn tài sản có các quyền sau đây:

1. Được sử dụng tài sản mượn theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thỏa thuận;
2. Yêu cầu bên cho mượn phải thanh toán chi phí hợp lý về việc sửa chữa hoặc làm tăng giá trị tài sản mượn, nếu có thỏa thuận.
3. Không phải chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên của tài sản mượn.

Điều 516. Nghĩa vụ của bên cho mượn tài sản

Bên cho mượn tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Cung cấp thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản và khuyết tật của tài sản, nếu có;
2. Thanh toán cho bên mượn chi phí sửa chữa, chi phí làm tăng giá trị tài sản, nếu có thỏa thuận;
3. Bồi thường thiệt hại cho bên mượn, nếu biết tài sản có khuyết tật mà không báo cho bên mượn biết dẫn đến gây thiệt hại cho bên mượn, trừ những khuyết tật mà bên mượn biết hoặc phải biết.

Điều 517. Quyền của bên cho mượn tài sản

Bên cho mượn tài sản có các quyền sau đây:

1. Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nếu không có thỏa thuận về thời hạn mượn; nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất và cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại tài sản đó mặc dù bên mượn chưa đạt được mục đích, nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý;
2. Đòi lại tài sản khi bên mượn sử dụng không đúng mục đích, công dụng, không đúng cách thức đã thỏa thuận hoặc cho người khác mượn lại mà không có sự đồng ý của bên cho mượn;
3. Yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với tài sản do người mượn gây ra.

Mục 7

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ

Điều 518. Hợp đồng dịch vụ

Hợp đồng dịch vụ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc cho bên thuê dịch vụ, còn bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ.

Điều 519. Đối tượng của hợp đồng dịch vụ

Đối tượng của hợp đồng dịch vụ phải là công việc có thể thực hiện được, không bị pháp luật cấm, không trái đạo đức xã hội.

Điều 520. Nghĩa vụ của bên thuê dịch vụ

Bên thuê dịch vụ có các nghĩa vụ sau đây:

1. Cung cấp cho bên cung ứng dịch vụ thông tin, tài liệu và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc, nếu có thỏa thuận hoặc việc thực hiện công việc đòi hỏi;
2. Trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ theo thỏa thuận.

Điều 521. Quyền của bên thuê dịch vụ

Bên thuê dịch vụ có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc theo đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và các thỏa thuận khác;
2. Trong trường hợp bên cung ứng dịch vụ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên thuê dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 522. Nghĩa vụ của bên cung ứng dịch vụ

Bên cung ứng dịch vụ có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và các thỏa thuận khác;
2. Không được giao cho người khác thực hiện thay công việc, nếu không có sự đồng ý của bên thuê dịch vụ;

3. Bảo quản và phải giao lại cho bên thuê dịch vụ tài liệu và phương tiện được giao sau khi hoàn thành công việc;

4. Báo ngay cho bên thuê dịch vụ về việc thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc;

5. Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong thời gian thực hiện công việc, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định;

6. Bồi thường thiệt hại cho bên thuê dịch vụ, nếu làm mất mát, hư hỏng tài liệu, phương tiện được giao hoặc tiết lộ bí mật thông tin.

Điều 523. Quyền của bên cung ứng dịch vụ

Bên cung ứng dịch vụ có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên thuê dịch vụ cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện;

2. Được thay đổi điều kiện dịch vụ vì lợi ích của bên thuê dịch vụ, mà không nhất thiết phải chờ ý kiến của bên thuê dịch vụ, nếu việc chờ ý kiến sẽ gây thiệt hại cho bên thuê dịch vụ, nhưng phải báo ngay cho bên thuê dịch vụ;

3. Yêu cầu bên thuê dịch vụ trả tiền dịch vụ.

Điều 524. Trả tiền dịch vụ

1. Bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận.

2. Khi giao kết hợp đồng nếu không có thỏa thuận về giá dịch vụ, phương pháp xác định giá dịch vụ và không có bất kỳ chỉ dẫn nào khác về giá dịch vụ thì giá dịch vụ được xác định căn cứ vào giá thị trường của dịch vụ cùng loại tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng.

3. Bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ tại địa điểm thực hiện công việc khi hoàn thành dịch vụ, nếu không có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp dịch vụ được cung ứng không đạt được như thỏa thuận hoặc công việc không được hoàn thành đúng thời hạn thì bên thuê dịch vụ có quyền giảm tiền dịch vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 525. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ

1. Trong trường hợp việc tiếp tục thực hiện công việc không có lợi cho bên thuê dịch vụ thì bên thuê dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nhưng phải báo cho bên

cung ứng dịch vụ biết trước một thời gian hợp lý; bên thuê dịch vụ phải trả tiền công theo phần dịch vụ mà bên cung ứng dịch vụ đã thực hiện và bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên thuê dịch vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện không đúng theo thỏa thuận thì bên cung ứng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 526. Tiếp tục hợp đồng dịch vụ

Sau khi đã kết thúc thời hạn dịch vụ mà công việc chưa hoàn thành và bên cung ứng dịch vụ vẫn tiếp tục thực hiện công việc, còn bên thuê dịch vụ biết nhưng không phản đối thì hợp đồng dịch vụ đương nhiên được tiếp tục thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận cho đến khi công việc được hoàn thành.

Mục 8

HỢP ĐỒNG VẬN CHUYỂN

I- HỢP ĐỒNG VẬN CHUYỂN HÀNH KHÁCH

Điều 527. Hợp đồng vận chuyển hành khách

Hợp đồng vận chuyển hành khách là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên vận chuyển chuyên chở hành khách, hành lý đến địa điểm đã định theo thỏa thuận, còn hành khách phải thanh toán cước phí vận chuyển.

Điều 528. Hình thức hợp đồng vận chuyển hành khách

1. Hợp đồng vận chuyển hành khách có thể được lập thành văn bản hoặc bằng lời nói.
2. Vé là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng vận chuyển hành khách giữa các bên.

Điều 529. Nghĩa vụ của bên vận chuyển

Bên vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chuyên chở hành khách từ địa điểm xuất phát đến đúng địa điểm, đến đúng giờ, văn minh, lịch sự và bằng phương tiện đã thỏa thuận một cách an toàn, theo lộ trình; bảo đảm đủ chỗ cho khách và không chuyên chở vượt quá trọng tải;
2. Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với hành khách theo quy định của pháp luật;
3. Bảo đảm thời gian xuất phát đã được thông báo hoặc theo thỏa thuận;

4. Chuyên chở hành lý và trả lại cho hành khách hoặc người có quyền nhận hành lý tại địa điểm thỏa thuận theo đúng thời gian, lộ trình;

5. Hoàn trả cho hành khách cước phí vận chuyển theo thỏa thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì theo quy định của pháp luật.

Điều 530. Quyền của bên vận chuyển

Bên vận chuyển có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu hành khách trả đủ cước phí vận chuyển hành khách, cước phí vận chuyển hành lý mang theo người vượt quá mức quy định;

2. Từ chối chuyên chở hành khách trong các trường hợp sau đây:

a) Hành khách không chấp hành quy định của bên vận chuyển hoặc có hành vi làm mất trật tự công cộng, cản trở công việc của bên vận chuyển, đe dọa đến tính mạng, sức khỏe, tài sản của người khác hoặc có những hành vi khác không bảo đảm an toàn trong hành trình; trong trường hợp này, hành khách không được trả lại cước phí vận chuyển và phải chịu phạt vi phạm, nếu điều lệ vận chuyển có quy định;

b) Do tình trạng sức khỏe của hành khách mà bên vận chuyển thấy rõ rằng việc vận chuyển sẽ gây nguy hiểm cho chính hành khách đó hoặc những người khác trong hành trình;

c) Để ngăn ngừa dịch bệnh lây lan.

Điều 531. Nghĩa vụ của hành khách

Hành khách có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả đủ cước phí vận chuyển hành khách, cước phí vận chuyển hành lý vượt quá mức quy định và tự bảo quản hành lý mang theo người;

2. Có mặt tại điểm xuất phát đúng thời gian đã thỏa thuận;

3. Tôn trọng, chấp hành đúng các quy định của bên vận chuyển và các quy định khác về bảo đảm an toàn giao thông.

Điều 532. Quyền của hành khách

Hành khách có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu được chuyên chở đúng bằng phương tiện vận chuyển và giá trị loại vé với lộ

trình đã thỏa thuận;

2. Được miễn cước phí vận chuyển đối với hành lý ký gửi và hành lý xách tay trong hạn mức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

3. Yêu cầu thanh toán chi phí phát sinh hoặc bồi thường thiệt hại, nếu bên vận chuyển có lỗi trong việc không chuyên chở đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận;

4. Được nhận lại toàn bộ hoặc một phần cước phí vận chuyển trong trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 530 của Bộ luật này và những trường hợp khác do pháp luật quy định hoặc theo thỏa thuận;

5. Nhận hành lý tại địa điểm đã thỏa thuận theo đúng thời gian, lộ trình;

6. Yêu cầu tạm dừng hành trình trong thời hạn và theo thủ tục do pháp luật quy định.

Điều 533. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại

1. Trong trường hợp tính mạng, sức khỏe và hành lý của hành khách bị thiệt hại thì bên vận chuyển phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Bên vận chuyển không phải bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe và hành lý của hành khách nếu thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của hành khách, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trong trường hợp hành khách vi phạm điều kiện vận chuyển đã thỏa thuận, các quy định của điều lệ vận chuyển mà gây thiệt hại cho bên vận chuyển hoặc người thứ ba thì phải bồi thường.

Điều 534. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng vận chuyển hành khách

1. Bên vận chuyển có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 530 của Bộ luật này.

2. Hành khách có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp bên vận chuyển vi phạm nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 529 của Bộ luật này.

II- HỢP ĐỒNG VẬN CHUYỂN TÀI SẢN

Điều 535. Hợp đồng vận chuyển tài sản

Hợp đồng vận chuyển tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên vận chuyển có nghĩa vụ chuyển tài sản đến địa điểm đã định theo thỏa thuận và giao tài sản đó cho người có

quyền nhận, còn bên thuê vận chuyển có nghĩa vụ trả cước phí vận chuyển.

Điều 536. Hình thức hợp đồng vận chuyển tài sản

1. Hợp đồng vận chuyển tài sản được giao kết bằng lời nói hoặc bằng văn bản.
2. Vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng giữa các bên.

Điều 537. Giao tài sản cho bên vận chuyển

1. Bên thuê vận chuyển có nghĩa vụ giao tài sản cho bên vận chuyển đúng thời hạn, địa điểm và đóng gói theo đúng quy cách đã thỏa thuận; phải chịu chi phí xếp, dỡ tài sản lên phương tiện vận chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
2. Trong trường hợp bên thuê vận chuyển giao tài sản không đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận thì phải thanh toán chi phí chờ đợi và tiền vận chuyển tài sản đến địa điểm đã thỏa thuận trong hợp đồng cho bên vận chuyển hoặc phải nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; nếu bên vận chuyển chậm nhận tài sản tại địa điểm đã thỏa thuận thì phải chịu chi phí phát sinh do việc chậm tiếp nhận.

Điều 538. Cước phí vận chuyển

1. Mức cước phí vận chuyển do các bên thỏa thuận; nếu pháp luật có quy định về mức cước phí vận chuyển thì áp dụng mức cước phí đó.
2. Bên thuê vận chuyển phải thanh toán đủ cước phí vận chuyển sau khi tài sản được chuyển lên phương tiện vận chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 539. Nghĩa vụ của bên vận chuyển

Bên vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo đảm vận chuyển tài sản đầy đủ, an toàn đến địa điểm đã định, theo đúng thời hạn;
2. Trả tài sản cho người có quyền nhận;
3. Chịu chi phí liên quan đến việc chuyên chở tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
4. Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;
5. Bồi thường thiệt hại cho bên thuê vận chuyển trong trường hợp bên vận chuyển để mất mát, hư hỏng tài sản do lỗi của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy

định khác.

Điều 540. Quyền của bên vận chuyển

Bên vận chuyển có các quyền sau đây:

1. Kiểm tra sự xác thực của tài sản, của vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác;
2. Từ chối vận chuyển tài sản không đúng với loại tài sản đã thỏa thuận trong hợp đồng;
3. Yêu cầu bên thuê vận chuyển thanh toán đủ cước phí vận chuyển đúng thời hạn;
4. Từ chối vận chuyển tài sản cấm giao dịch, tài sản có tính chất nguy hiểm, độc hại, nếu bên vận chuyển biết hoặc phải biết;
5. Yêu cầu bên thuê vận chuyển bồi thường thiệt hại.

Điều 541. Nghĩa vụ của bên thuê vận chuyển

Bên thuê vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả đủ tiền cước phí vận chuyển cho bên vận chuyển theo đúng thời hạn, phương thức đã thỏa thuận;
2. Trông coi tài sản trên đường vận chuyển, nếu có thỏa thuận. Trong trường hợp bên thuê vận chuyển trông coi tài sản mà tài sản bị mất mát, hư hỏng thì không được bồi thường.

Điều 542. Quyền của bên thuê vận chuyển

Bên thuê vận chuyển có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên vận chuyển chuyên chở tài sản đến đúng địa điểm, thời điểm đã thỏa thuận;
2. Trực tiếp hoặc chỉ định người thứ ba nhận lại tài sản đã thuê vận chuyển;
3. Yêu cầu bên vận chuyển bồi thường thiệt hại.

Điều 543. Trả tài sản cho bên nhận tài sản

1. Bên nhận tài sản có thể là bên thuê vận chuyển tài sản hoặc là người thứ ba được bên thuê vận chuyển chỉ định nhận tài sản.

2. Bên vận chuyển phải trả tài sản đầy đủ, đúng thời hạn và địa điểm cho bên nhận theo phương thức đã thỏa thuận.

3. Trong trường hợp tài sản đã được chuyển đến địa điểm trả tài sản đúng thời hạn nhưng không có bên nhận thì bên vận chuyển có thể gửi số tài sản đó tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản. Bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản phải chịu chi phí hợp lý phát sinh từ việc gửi giữ tài sản.

Nghĩa vụ trả tài sản hoàn thành khi tài sản đã được gửi giữ đáp ứng các điều kiện đã thỏa thuận và bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản đã được thông báo về việc gửi giữ.

Điều 544. Nghĩa vụ của bên nhận tài sản

Bên nhận tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Xuất trình cho bên vận chuyển vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác và nhận tài sản đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận;

2. Chịu chi phí xếp, dỡ tài sản vận chuyển, nếu không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác;

3. Thanh toán chi phí hợp lý phát sinh do việc chậm tiếp nhận tài sản;

4. Báo cho bên thuê vận chuyển về việc nhận tài sản và các thông tin cần thiết khác theo yêu cầu của bên đó; nếu không thông báo thì không có quyền yêu cầu bên thuê vận chuyển bảo vệ quyền, lợi ích liên quan đến tài sản vận chuyển của mình.

Điều 545. Quyền của bên nhận tài sản

Bên nhận tài sản có các quyền sau đây:

1. Kiểm tra số lượng, chất lượng tài sản được vận chuyển đến;

2. Nhận tài sản được vận chuyển đến;

3. Yêu cầu bên vận chuyển thanh toán chi phí hợp lý phát sinh do phải chờ nhận tài sản, nếu bên vận chuyển chậm giao;

4. Trực tiếp yêu cầu hoặc báo để bên thuê vận chuyển yêu cầu bên vận chuyển bồi thường thiệt hại do tài sản bị mất mát, hư hỏng.

Điều 546. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại

1. Bên vận chuyển phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê vận chuyển, nếu đồ tài sản bị mất mát hoặc hư hỏng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 541 của Bộ luật này.

2. Bên thuê vận chuyển phải bồi thường thiệt hại cho bên vận chuyển và người thứ ba về thiệt hại do tài sản vận chuyển có tính chất nguy hiểm, độc hại mà không có biện pháp đóng gói, bảo đảm an toàn trong quá trình vận chuyển.

3. Trong trường hợp bất khả kháng dẫn đến tài sản vận chuyển bị mất mát, hư hỏng hoặc bị hủy hoại trong quá trình vận chuyển thì bên vận chuyển không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 9 HỢP ĐỒNG GIA CÔNG

Điều 547. Hợp đồng gia công

Hợp đồng gia công là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên nhận gia công thực hiện công việc để tạo ra sản phẩm theo yêu cầu của bên đặt gia công, còn bên đặt gia công nhận sản phẩm và trả tiền công.

Điều 548. Đối tượng của hợp đồng gia công

Đối tượng của hợp đồng gia công là vật được xác định trước theo mẫu, theo tiêu chuẩn mà các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 549. Nghĩa vụ của bên đặt gia công

Bên đặt gia công có các nghĩa vụ sau đây:

1. Cung cấp nguyên vật liệu theo đúng số lượng, chất lượng, thời hạn và địa điểm cho bên nhận gia công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; cung cấp các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc gia công;

2. Chỉ dẫn cho bên nhận gia công thực hiện hợp đồng;

3. Trả tiền công theo đúng thỏa thuận.

Điều 550. Quyền của bên đặt gia công

Bên đặt gia công có các quyền sau đây:

1. Nhận sản phẩm gia công theo đúng số lượng, chất lượng, phương thức, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

2. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên nhận gia công vi phạm nghiêm trọng hợp đồng;

3. Trong trường hợp sản phẩm không bảo đảm chất lượng mà bên đặt gia công đồng ý nhận sản phẩm và yêu cầu sửa chữa nhưng bên nhận gia công không thể sửa chữa được trong thời hạn đã thỏa thuận thì bên đặt gia công có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 551. Nghĩa vụ của bên nhận gia công

Bên nhận gia công có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo quản nguyên vật liệu do bên đặt gia công cung cấp;

2. Báo cho bên đặt gia công biết để đổi nguyên vật liệu khác, nếu nguyên vật liệu không bảo đảm chất lượng; từ chối thực hiện gia công, nếu việc sử dụng nguyên vật liệu có thể tạo ra sản phẩm nguy hại cho xã hội; trường hợp không báo hoặc không từ chối thì phải chịu trách nhiệm về sản phẩm tạo ra;

3. Giao sản phẩm cho bên đặt gia công đúng số lượng, chất lượng, phương thức, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

4. Giữ bí mật các thông tin về quy trình gia công và sản phẩm tạo ra;

5. Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm, trừ trường hợp sản phẩm không bảo đảm chất lượng do nguyên vật liệu mà bên đặt gia công cung cấp hoặc do sự chỉ dẫn không hợp lý của bên đặt gia công.

6. Hoàn trả nguyên vật liệu còn lại cho bên đặt gia công sau khi hoàn thành hợp đồng.

Điều 552. Quyền của bên nhận gia công

Bên nhận gia công có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên đặt gia công giao nguyên vật liệu đúng chất lượng, số lượng, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

2. Từ chối sự chỉ dẫn không hợp lý của bên đặt gia công, nếu thấy chỉ dẫn đó có thể làm giảm chất lượng sản phẩm, nhưng phải báo ngay cho bên đặt gia công;

3. Yêu cầu bên đặt gia công trả đủ tiền công theo đúng thời hạn và phương thức đã thỏa

thuận.

Điều 553. Trách nhiệm chịu rủi ro

Cho đến khi giao sản phẩm cho bên đặt gia công, bên nào là chủ sở hữu của nguyên vật liệu thì phải chịu rủi ro đối với nguyên vật liệu hoặc sản phẩm được tạo ra từ nguyên vật liệu đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Khi bên đặt gia công chậm nhận sản phẩm thì phải chịu rủi ro trong thời gian chậm nhận, kể cả trong trường hợp sản phẩm được tạo ra từ nguyên vật liệu của bên nhận gia công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Khi bên nhận gia công chậm giao sản phẩm mà có rủi ro đối với sản phẩm gia công thì phải bồi thường thiệt hại xảy ra cho bên đặt gia công.

Điều 554. Giao, nhận sản phẩm gia công

Bên nhận gia công phải giao sản phẩm và bên đặt gia công phải nhận sản phẩm theo đúng thời hạn và tại địa điểm đã thỏa thuận.

Điều 555. Chậm giao, chậm nhận sản phẩm gia công

1. Trong trường hợp bên nhận gia công chậm giao sản phẩm thì bên đặt gia công có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên nhận gia công vẫn chưa hoàn thành công việc thì bên đặt gia công có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên đặt gia công chậm nhận sản phẩm thì bên nhận gia công có thể gửi sản phẩm đó tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên đặt gia công. Nghĩa vụ giao sản phẩm hoàn thành khi đáp ứng được các điều kiện đã thỏa thuận và bên đặt gia công đã được thông báo. Bên đặt gia công phải chịu mọi chi phí phát sinh từ việc gửi giữ.

Điều 556. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng gia công

1. Mỗi bên đều có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng gia công, nếu việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không mang lại lợi ích cho mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác, nhưng phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu bên đặt gia công đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì phải trả tiền công tương ứng với công việc đã làm; nếu bên nhận gia công đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì không được trả tiền công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường.

Điều 557. Trả tiền công

1. Bên đặt gia công phải trả đủ tiền công vào thời điểm nhận sản phẩm, nếu không có thỏa thuận khác.
2. Trong trường hợp không có thỏa thuận về mức tiền công thì áp dụng mức tiền công trung bình đối với việc tạo ra sản phẩm cùng loại tại địa điểm gia công và vào thời điểm trả tiền.
3. Bên đặt gia công không có quyền giảm tiền công, nếu sản phẩm không bảo đảm chất lượng do nguyên vật liệu mà mình đã cung cấp hoặc do sự chỉ dẫn không hợp lý của mình.

Điều 558. Thanh lý nguyên vật liệu

Khi hợp đồng gia công chấm dứt, bên nhận gia công phải hoàn trả nguyên vật liệu còn lại cho bên đặt gia công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 10 HỢP ĐỒNG GỬI GIỮ TÀI SẢN

Điều 559. Hợp đồng gửi giữ tài sản

Hợp đồng gửi giữ tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên giữ nhận tài sản của bên gửi để bảo quản và trả lại chính tài sản đó cho bên gửi khi hết thời hạn hợp đồng, còn bên gửi phải trả tiền công cho bên giữ, trừ trường hợp gửi giữ không phải trả tiền công.

Điều 560. Nghĩa vụ của bên gửi tài sản

Bên gửi tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Khi giao tài sản phải báo ngay cho bên giữ biết tình trạng tài sản và biện pháp bảo quản thích hợp đối với tài sản gửi giữ; nếu không báo mà tài sản gửi giữ bị tiêu hủy hoặc hư hỏng do không được bảo quản thích hợp thì bên gửi phải tự chịu; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường;
2. Phải trả đủ tiền công, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận.

Điều 561. Quyền của bên gửi tài sản

Bên gửi tài sản có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu lấy lại tài sản bất cứ lúc nào, nếu hợp đồng gửi giữ không xác định thời hạn, nhưng phải báo trước cho bên giữ một thời gian hợp lý;
2. Yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên giữ làm mất mát, hư hỏng tài sản gửi giữ, trừ

trường hợp bất khả kháng.

Điều 562. Nghĩa vụ của bên giữ tài sản

Bên giữ tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

1. Bảo quản tài sản như đã thỏa thuận, trả lại tài sản cho bên gửi theo đúng tình trạng như khi nhận giữ;
2. Chỉ được thay đổi cách bảo quản tài sản, nếu việc thay đổi là cần thiết nhằm bảo quản tốt hơn tài sản đó nhưng phải báo ngay cho bên gửi biết về việc thay đổi;
3. Báo kịp thời bằng văn bản cho bên gửi biết về nguy cơ hư hỏng, tiêu hủy tài sản do tính chất của tài sản đó và yêu cầu bên gửi cho biết cách giải quyết trong một thời hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên gửi không trả lời thì bên giữ có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để bảo quản và yêu cầu bên gửi thanh toán chi phí;
4. Phải bồi thường thiệt hại, nếu làm mất mát, hư hỏng tài sản gửi giữ, trừ trường hợp bất khả kháng.

Điều 563. Quyền của bên giữ tài sản

Bên giữ tài sản có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên gửi trả tiền công theo thỏa thuận;
2. Yêu cầu bên gửi trả chi phí hợp lý để bảo quản tài sản trong trường hợp gửi không trả tiền công;
3. Yêu cầu bên gửi nhận lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên gửi một thời gian hợp lý trong trường hợp gửi giữ không xác định thời hạn;
4. Bán tài sản gửi giữ có nguy cơ bị hư hỏng hoặc tiêu hủy nhằm bảo đảm lợi ích cho bên gửi, báo việc đó cho bên gửi và trả cho bên gửi khoản tiền thu được do bán tài sản, sau khi trừ chi phí hợp lý để bán tài sản.

Điều 564. Trả lại tài sản gửi giữ

1. Bên giữ phải trả lại chính tài sản đã nhận và cả hoa lợi nếu có, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Địa điểm trả tài sản gửi giữ là nơi gửi; nếu bên gửi yêu cầu trả tài sản ở địa điểm khác thì phải chịu chi phí vận chuyển đến nơi đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Bên giữ phải trả lại tài sản đúng thời hạn và chỉ có quyền yêu cầu bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn, nếu có lý do chính đáng.

Điều 565. Chậm giao, chậm nhận tài sản gửi giữ

Trong trường hợp bên giữ chậm giao tài sản thì không được yêu cầu bên gửi trả tiền công và thanh toán các chi phí về bảo quản, kể từ thời điểm chậm giao và phải chịu rủi ro đối với tài sản trong thời gian chậm giao tài sản.

Trong trường hợp bên gửi chậm nhận tài sản thì phải thanh toán các chi phí về bảo quản và tiền công cho bên nhận giữ tài sản trong thời gian chậm nhận.

Điều 566. Trả tiền công

1. Bên gửi phải trả đủ tiền công khi lấy lại tài sản gửi giữ, nếu không có thỏa thuận khác.
2. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận về mức tiền công thì áp dụng mức tiền công trung bình tại địa điểm và thời điểm trả tiền công.
3. Khi bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn thì vẫn phải trả đủ tiền công và thanh toán chi phí cần thiết phát sinh từ việc bên giữ phải trả lại tài sản trước thời hạn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
4. Khi bên giữ yêu cầu bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn thì bên giữ không được nhận tiền công và phải bồi thường thiệt hại cho bên gửi, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Mục 11

HỢP ĐỒNG BẢO HIỂM

Điều 567. Hợp đồng bảo hiểm

Hợp đồng bảo hiểm là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên mua bảo hiểm phải đóng phí bảo hiểm, còn bên bảo hiểm phải trả một khoản tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Điều 568. Các loại hợp đồng bảo hiểm

Hợp đồng bảo hiểm bao gồm hợp đồng bảo hiểm con người, hợp đồng bảo hiểm tài sản và hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự.

Điều 569. Đối tượng bảo hiểm

Đối tượng bảo hiểm bao gồm con người, tài sản, trách nhiệm dân sự và các đối tượng khác

theo quy định của pháp luật.

Điều 570. Hình thức hợp đồng bảo hiểm

Hợp đồng bảo hiểm phải được lập thành văn bản. Giấy yêu cầu bảo hiểm có chữ ký của bên mua bảo hiểm là bộ phận không tách rời của hợp đồng bảo hiểm. Giấy chứng nhận bảo hiểm hoặc đơn bảo hiểm là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng bảo hiểm.

Điều 571. Sự kiện bảo hiểm

Sự kiện bảo hiểm là sự kiện khách quan do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định mà khi sự kiện đó xảy ra thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 346 của Bộ luật này.

Điều 572. Phí bảo hiểm

1. Phí bảo hiểm là khoản tiền mà bên mua bảo hiểm phải đóng cho bên bảo hiểm.

Thời hạn đóng phí bảo hiểm theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Phí bảo hiểm có thể đóng một lần hoặc theo định kỳ.

2. Trong trường hợp bên mua bảo hiểm chậm đóng phí bảo hiểm theo định kỳ thì bên bảo hiểm ấn định một thời hạn để bên mua bảo hiểm đóng phí bảo hiểm; nếu hết thời hạn đó mà bên mua bảo hiểm không đóng phí bảo hiểm thì hợp đồng chấm dứt.

Điều 573. Nghĩa vụ thông tin của bên mua bảo hiểm

1. Khi giao kết hợp đồng bảo hiểm, theo yêu cầu của bên bảo hiểm, bên mua bảo hiểm phải cung cấp cho bên bảo hiểm đầy đủ thông tin có liên quan đến đối tượng bảo hiểm, trừ thông tin mà bên bảo hiểm đã biết hoặc phải biết.

2. Trong trường hợp bên mua bảo hiểm cố ý cung cấp thông tin sai nhằm giao kết hợp đồng để hưởng tiền bảo hiểm thì bên bảo hiểm có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và thu phí bảo hiểm đến thời điểm chấm dứt hợp đồng.

Điều 574. Nghĩa vụ phòng ngừa thiệt hại

1. Bên được bảo hiểm có nghĩa vụ tuân thủ các điều kiện ghi trong hợp đồng, các quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện các biện pháp phòng ngừa thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên được bảo hiểm có lỗi không thực hiện các biện pháp phòng ngừa thiệt hại đã ghi trong hợp đồng thì bên bảo hiểm có quyền ấn định một thời hạn để bên được bảo hiểm thực hiện các biện pháp đó; nếu hết thời hạn mà các biện pháp phòng ngừa vẫn không được

thực hiện thì bên bảo hiểm có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc không trả tiền bảo hiểm khi thiệt hại xảy ra do các biện pháp phòng ngừa đã không được thực hiện.

Điều 575. Nghĩa vụ của bên mua bảo hiểm, bên được bảo hiểm và của bên bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm

1. Khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, bên mua bảo hiểm hoặc bên được bảo hiểm phải báo ngay cho bên bảo hiểm và phải thực hiện mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

2. Bên bảo hiểm phải thanh toán chi phí cần thiết và hợp lý mà người thứ ba đã bỏ ra để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

Điều 576. Trả tiền bảo hiểm

1. Bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm trong thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ về yêu cầu trả tiền bảo hiểm.

2. Trong trường hợp bên bảo hiểm chậm trả tiền bảo hiểm thì phải trả cả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm trả tiền bảo hiểm tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Trong trường hợp bên được bảo hiểm cố ý để xảy ra thiệt hại thì bên bảo hiểm không phải trả tiền bảo hiểm; nếu do lỗi vô ý của người được bảo hiểm thì bên bảo hiểm không phải trả một phần tiền bảo hiểm tương ứng với mức độ lỗi của bên được bảo hiểm.

Điều 577. Chuyển yêu cầu hoàn trả

1. Trong trường hợp người thứ ba có lỗi mà gây thiệt hại cho bên được bảo hiểm và bên bảo hiểm đã trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm thì bên bảo hiểm có quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả. Bên được bảo hiểm có nghĩa vụ phải cung cấp cho bên bảo hiểm mọi tin tức, tài liệu, bằng chứng cần thiết mà mình biết để bên bảo hiểm thực hiện quyền yêu cầu đối với người thứ ba.

2. Trong trường hợp bên được bảo hiểm đã nhận số tiền bồi thường thiệt hại do người thứ ba trả, nhưng vẫn ít hơn số tiền mà bên bảo hiểm phải trả thì bên bảo hiểm chỉ phải trả phần chênh lệch giữa số tiền bảo hiểm và số tiền mà người thứ ba đã trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu bên được bảo hiểm đã nhận tiền bảo hiểm nhưng ít hơn so với thiệt hại do người thứ ba gây ra thì bên được bảo hiểm vẫn có quyền yêu cầu người thứ ba bồi thường phần chênh lệch giữa số tiền bảo hiểm và tiền bồi thường thiệt hại.

Bên bảo hiểm có quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả cho bên

được bảo hiểm.

Điều 578. Bảo hiểm tính mạng

Trong trường hợp bảo hiểm tính mạng thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm hoặc người đại diện theo ủy quyền của họ; nếu bên được bảo hiểm chết thì tiền bảo hiểm được trả cho người thừa kế của bên được bảo hiểm.

Điều 579. Bảo hiểm tài sản

1. Bên bảo hiểm phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản được bảo hiểm theo các điều kiện đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Trong trường hợp quyền sở hữu đối với tài sản bảo hiểm được chuyển cho người khác thì chủ sở hữu mới đương nhiên thay thế chủ sở hữu cũ trong hợp đồng bảo hiểm, kể từ thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản. Chủ sở hữu cũ là bên mua bảo hiểm phải báo cho chủ sở hữu mới biết về việc tài sản đã được bảo hiểm, báo kịp thời cho bên bảo hiểm về việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản.

Điều 580. Bảo hiểm trách nhiệm dân sự

1. Trong trường hợp bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên mua bảo hiểm hoặc cho người thứ ba theo yêu cầu của bên mua bảo hiểm đối với thiệt hại mà bên mua bảo hiểm đã gây ra cho người thứ ba theo mức bảo hiểm đã thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp bên mua bảo hiểm đã bồi thường thiệt hại cho người thứ ba thì có quyền yêu cầu bên bảo hiểm phải hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả cho người thứ ba, nhưng không vượt quá mức trả bảo hiểm mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật đã quy định.

Mục 12 HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

Điều 581. Hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Điều 582. Thời hạn ủy quyền

Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa

thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền.

Điều 583. Ủy quyền lại

Bên được ủy quyền chỉ được ủy quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên ủy quyền đồng ý hoặc pháp luật có quy định.

Hình thức hợp đồng ủy quyền lại cũng phải phù hợp với hình thức hợp đồng ủy quyền ban đầu.

Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu.

Điều 584. Nghĩa vụ của bên được ủy quyền

Bên được ủy quyền có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó;
2. Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền;
3. Bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao để thực hiện việc ủy quyền;
4. Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong khi thực hiện việc ủy quyền;
5. Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;
6. Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 585. Quyền của bên được ủy quyền

Bên được ủy quyền có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên ủy quyền cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để thực hiện công việc ủy quyền;
2. Hưởng thù lao, được thanh toán chi phí hợp lý mà mình đã bỏ ra để thực hiện công việc ủy quyền.

Điều 586. Nghĩa vụ của bên ủy quyền

Bên ủy quyền có các nghĩa vụ sau đây:

1. Cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên được ủy quyền thực hiện công việc;
2. Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền;
3. Thanh toán chi phí hợp lý mà bên được ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc được ủy quyền và trả thù lao cho bên được ủy quyền, nếu có thỏa thuận về việc trả thù lao.

Điều 587. Quyền của bên ủy quyền

Bên ủy quyền có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền;
2. Yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền, nếu không có thỏa thuận khác;
3. Được bồi thường thiệt hại, nếu bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 584 của Bộ luật này.

Điều 588. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

1. Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.

Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.

2. Trong trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý; nếu ủy quyền có thù lao thì bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào và phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền.

Điều 589. Chấm dứt hợp đồng ủy quyền

Hợp đồng ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn;
2. Công việc được ủy quyền đã hoàn thành;
3. Bên ủy quyền, bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 588 của Bộ luật này;
4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết, bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết.

Mục 13

HỨA THƯỞNG VÀ THI CÓ GIẢI

Điều 590. Hứa thưởng

1. Người đã công khai hứa thưởng phải trả thưởng cho người đã thực hiện công việc theo yêu cầu của người hứa thưởng.
2. Công việc được hứa thưởng phải cụ thể, có thể thực hiện được, không bị pháp luật cấm, không trái đạo đức xã hội.

Điều 591. Rút lại tuyên bố hứa thưởng

Khi chưa đến hạn bắt đầu thực hiện công việc thì người hứa thưởng có quyền rút lại tuyên bố hứa thưởng của mình. Việc rút lại tuyên bố hứa thưởng phải được thực hiện theo cách thức và trên phương tiện mà việc hứa thưởng đã được công bố.

Điều 592. Trả thưởng

1. Trong trường hợp một công việc được hứa thưởng do một người thực hiện thì khi công việc hoàn thành, người thực hiện công việc đó được nhận thưởng.
2. Khi một công việc được hứa thưởng do nhiều người cùng thực hiện nhưng mỗi người thực hiện độc lập với nhau thì người hoàn thành đầu tiên được nhận thưởng.
3. Trong trường hợp nhiều người cùng hoàn thành công việc được hứa thưởng vào cùng một thời điểm thì phần thưởng được chia đều cho những người đó.
4. Trong trường hợp nhiều người cùng cộng tác để thực hiện công việc được hứa thưởng do người hứa thưởng yêu cầu thì mỗi người được nhận một phần của phần thưởng, tương ứng với phần đóng góp của mình.

Điều 593. Thi có giải

1. Người tổ chức các cuộc thi văn hoá, nghệ thuật, thể thao, khoa học, kỹ thuật và các cuộc thi khác không trái pháp luật, đạo đức xã hội phải công bố điều kiện dự thi, thang điểm, các giải thưởng và mức thưởng của mỗi giải.
2. Việc thay đổi điều kiện dự thi phải được thực hiện theo cách thức đã công bố trong một thời gian hợp lý trước khi diễn ra cuộc thi.
3. Người đoạt giải có quyền yêu cầu người tổ chức thi trao giải thưởng đúng mức đã công bố.

Chương XIX THỰC HIỆN CÔNG VIỆC KHÔNG CÓ ỦY QUYỀN

Điều 594. Thực hiện công việc không có ủy quyền

Thực hiện công việc không có ủy quyền là việc một người không có nghĩa vụ thực hiện công việc nhưng đã tự nguyện thực hiện công việc đó, hoàn toàn vì lợi ích của người có công việc được thực hiện khi người này không biết hoặc biết mà không phản đối.

Điều 595. Nghĩa vụ thực hiện công việc không có ủy quyền

1. Người thực hiện công việc không có ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc phù hợp với khả năng, điều kiện của mình.
2. Người thực hiện công việc không có ủy quyền phải thực hiện công việc như công việc của chính mình; nếu biết hoặc đoán biết được ý định của người có công việc thì phải thực hiện công việc phù hợp với ý định đó.
3. Người thực hiện công việc không có ủy quyền phải báo cho người có công việc được thực hiện về quá trình, kết quả thực hiện công việc nếu có yêu cầu, trừ trường hợp người có công việc đã biết hoặc người thực hiện công việc không có ủy quyền không biết nơi cư trú của người đó.
4. Trong trường hợp người có công việc được thực hiện chết thì người thực hiện công việc không có ủy quyền phải tiếp tục thực hiện công việc cho đến khi người thừa kế hoặc người đại diện của người có công việc được thực hiện đã tiếp nhận.
5. Trong trường hợp có lý do chính đáng mà người thực hiện công việc không có ủy quyền không thể tiếp tục đảm nhận công việc thì phải báo cho người có công việc được thực hiện, người đại diện hoặc người thân thích của người này hoặc có thể nhờ người khác thay mình đảm

nhận việc thực hiện công việc.

Điều 596. Nghĩa vụ thanh toán của người có công việc được thực hiện

1. Người có công việc được thực hiện phải tiếp nhận công việc khi người thực hiện công việc không có ủy quyền bàn giao công việc và thanh toán các chi phí hợp lý mà người thực hiện công việc không có ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc, kể cả trong trường hợp công việc không đạt được kết quả theo ý muốn của mình.

2. Người có công việc được thực hiện phải trả cho người thực hiện công việc không có ủy quyền một khoản thù lao khi người này thực hiện công việc chu đáo, có lợi cho mình, trừ trường hợp người thực hiện công việc không có ủy quyền từ chối.

Điều 597. Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại

1. Khi người thực hiện công việc không có ủy quyền cố ý gây thiệt hại trong khi thực hiện công việc thì phải bồi thường thiệt hại cho người có công việc được thực hiện.

2. Nếu người thực hiện công việc không có ủy quyền do vô ý mà gây thiệt hại trong khi thực hiện công việc thì căn cứ vào hoàn cảnh đảm nhận công việc, người đó có thể được giảm mức bồi thường.

Điều 598. Chấm dứt thực hiện công việc không có ủy quyền

Việc thực hiện công việc không có ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Theo yêu cầu của người có công việc được thực hiện;
2. Người có công việc được thực hiện, người thừa kế hoặc người đại diện của người có công việc được thực hiện tiếp nhận công việc;
3. Người thực hiện công việc không có ủy quyền không thể tiếp tục thực hiện công việc theo quy định tại khoản 5 Điều 595 của Bộ luật này;
4. Người thực hiện công việc không có ủy quyền chết.

Chương XX

NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ DO CHIẾM HỮU, SỬ DỤNG TÀI SẢN, ĐƯỢC LỢI VỀ TÀI SẢN KHÔNG CÓ CĂN CỨ PHÁP LUẬT

Điều 599. Nghĩa vụ hoàn trả

1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật

thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp tài sản đó; nếu không tìm được chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp tài sản đó thì phải giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này.

2. Người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật làm cho người khác bị thiệt hại thì phải hoàn trả khoản lợi đó cho người bị thiệt hại, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này.

Điều 600. Tài sản hoàn trả

1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản mà không có căn cứ pháp luật phải hoàn trả toàn bộ tài sản đã thu được.

2. Trong trường hợp tài sản hoàn trả là vật đặc định thì phải hoàn trả đúng vật đó; nếu vật đặc định đó bị mất hoặc hư hỏng thì phải đền bù bằng tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trong trường hợp tài sản hoàn trả là vật cùng loại, nhưng bị mất hoặc hư hỏng thì phải trả vật cùng loại hoặc đền bù bằng tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật phải hoàn trả cho người bị thiệt hại khoản lợi về tài sản đó bằng hiện vật hoặc bằng tiền.

Điều 601. Nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức

1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật và không ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 247 của Bộ luật này.

Điều 602. Quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả

Trong trường hợp người chiếm hữu, người sử dụng tài sản mà không có căn cứ pháp luật đã giao tài sản cho người thứ ba thì khi bị chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp tài sản yêu cầu hoàn trả, người thứ ba có nghĩa vụ hoàn trả tài sản đó, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác; nếu tài sản đó đã được trả bằng tiền hoặc có đền bù thì người thứ ba có quyền yêu cầu người đã giao tài sản cho mình bồi thường thiệt hại.

Điều 603. Nghĩa vụ thanh toán

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp, người bị thiệt hại được hoàn trả tài sản thì phải thanh toán những chi phí cần thiết mà người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình đã bỏ ra để bảo quản, làm tăng giá trị của tài sản.

Chương XXI

TRÁCH NHIỆM BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI NGOÀI HỢP ĐỒNG

Mục 1

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 604. Căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại

1. Người nào do lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của cá nhân, xâm phạm danh dự, uy tín, tài sản của pháp nhân hoặc chủ thể khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

2. Trong trường hợp pháp luật quy định người gây thiệt hại phải bồi thường cả trong trường hợp không có lỗi thì áp dụng quy định đó.

Điều 605. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại

1. Thiệt hại phải được bồi thường toàn bộ và kịp thời. Các bên có thể thỏa thuận về mức bồi thường, hình thức bồi thường bằng tiền, bằng hiện vật hoặc thực hiện một công việc, phương thức bồi thường một lần hoặc nhiều lần, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Người gây thiệt hại có thể được giảm mức bồi thường, nếu do lỗi vô ý mà gây thiệt hại quá lớn so với khả năng kinh tế trước mắt và lâu dài của mình.

3. Khi mức bồi thường không còn phù hợp với thực tế thì người bị thiệt hại hoặc người gây thiệt hại có quyền yêu cầu Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác thay đổi mức bồi thường.

Điều 606. Năng lực chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cá nhân

1. Người từ đủ mười tám tuổi trở lên gây thiệt hại thì phải tự bồi thường.

2. Người chưa thành niên dưới mười lăm tuổi gây thiệt hại mà còn cha, mẹ thì cha, mẹ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại; nếu tài sản của cha, mẹ không đủ để bồi thường mà con chưa thành niên gây thiệt hại có tài sản riêng thì lấy tài sản đó để bồi thường phần còn thiếu, trừ trường hợp quy định tại Điều 621 của Bộ luật này.

Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi gây thiệt hại thì phải bồi thường

bằng tài sản của mình; nếu không đủ tài sản để bồi thường thì cha, mẹ phải bồi thường phần còn thiếu bằng tài sản của mình.

3. Người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự gây thiệt hại mà có người giám hộ thì người giám hộ đó được dùng tài sản của người được giám hộ để bồi thường; nếu người được giám hộ không có tài sản hoặc không đủ tài sản để bồi thường thì người giám hộ phải bồi thường bằng tài sản của mình; nếu người giám hộ chứng minh được mình không có lỗi trong việc giám hộ thì không phải lấy tài sản của mình để bồi thường.

Điều 607. Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại

Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác bị xâm phạm.

Mục 2 XÁC ĐỊNH THIẾT HẠI

Điều 608. Thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

Trong trường hợp tài sản bị xâm phạm thì thiệt hại được bồi thường bao gồm:

1. Tài sản bị mất;
2. Tài sản bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng;
3. Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản;
4. Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại.

Điều 609. Thiệt hại do sức khỏe bị xâm phạm

1. Thiệt hại do sức khỏe bị xâm phạm bao gồm:

a) Chi phí hợp lý cho việc cứu chữa, bồi dưỡng, phục hồi sức khỏe và chức năng bị mất, bị giảm sút của người bị thiệt hại;

b) Thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút của người bị thiệt hại; nếu thu nhập thực tế của người bị thiệt hại không ổn định và không thể xác định được thì áp dụng mức thu nhập trung bình của lao động cùng loại;

c) Chi phí hợp lý và phần thu nhập thực tế bị mất của người chăm sóc người bị thiệt hại trong thời gian điều trị; nếu người bị thiệt hại mất khả năng lao động và cần có người thường xuyên chăm sóc thì thiệt hại bao gồm cả chi phí hợp lý cho việc chăm sóc người bị thiệt hại.

2. Người xâm phạm sức khỏe của người khác phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều này và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần mà người đó gánh chịu. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không quá ba mươi tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định.

Điều 610. Thiệt hại do tính mạng bị xâm phạm

1. Thiệt hại do tính mạng bị xâm phạm bao gồm:

- a) Chi phí hợp lý cho việc cứu chữa, bồi dưỡng, chăm sóc người bị thiệt hại trước khi chết;
- b) Chi phí hợp lý cho việc mai táng;
- c) Tiền cấp dưỡng cho những người mà người bị thiệt hại có nghĩa vụ cấp dưỡng.

2. Người xâm phạm tính mạng của người khác phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều này và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần cho những người thân thích thuộc hàng thừa kế thứ nhất của người bị thiệt hại, nếu không có những người này thì người mà người bị thiệt hại đã trực tiếp nuôi dưỡng, người đã trực tiếp nuôi dưỡng người bị thiệt hại được hưởng khoản tiền này. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không quá sáu mươi tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định.

Điều 611. Thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm

1. Thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín của cá nhân bị xâm phạm, thiệt hại do danh dự, uy tín của pháp nhân, chủ thể khác bị xâm phạm bao gồm:

- a) Chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại;
- b) Thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

2. Người xâm phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của người khác phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều này và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần mà người đó gánh chịu. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không quá mười tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định.

Điều 612. Thời hạn hưởng bồi thường thiệt hại do tính mạng, sức khỏe bị xâm phạm

1. Trong trường hợp người bị thiệt hại mất hoàn toàn khả năng lao động thì người bị thiệt hại được hưởng bồi thường cho đến khi chết.

2. Trong trường hợp người bị thiệt hại chết thì những người mà người này có nghĩa vụ cấp dưỡng khi còn sống được hưởng tiền cấp dưỡng trong thời hạn sau đây:

a) Người chưa thành niên hoặc người đã thành thai là con của người chết và còn sống sau khi sinh ra được hưởng tiền cấp dưỡng cho đến khi đủ mười tám tuổi, trừ trường hợp người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi đã tham gia lao động và có thu nhập đủ nuôi sống bản thân;

b) Người đã thành niên nhưng không có khả năng lao động được hưởng tiền cấp dưỡng cho đến khi chết.

Mục 3

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI TRONG MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 613. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp vượt quá giới hạn phòng vệ chính đáng

1. Người gây thiệt hại trong trường hợp phòng vệ chính đáng không phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

2. Người gây thiệt hại do vượt quá giới hạn phòng vệ chính đáng phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

Điều 614. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết

1. Người gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết không phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

2. Trong trường hợp thiệt hại xảy ra do vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết thì người gây thiệt hại phải bồi thường phần thiệt hại xảy ra do vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết cho người bị thiệt hại.

3. Người đã gây ra tình thế cấp thiết dẫn đến thiệt hại xảy ra thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

Điều 615. Bồi thường thiệt hại do người dùng chất kích thích gây ra

1. Người do uống rượu hoặc do dùng chất kích thích khác mà lâm vào tình trạng mất khả năng nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường.

2. Khi một người cố ý dùng rượu hoặc chất kích thích khác làm cho người khác lâm vào

tình trạng mất khả năng nhận thức và làm chủ được hành vi của họ mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

Điều 616. Bồi thường thiệt hại do nhiều người cùng gây ra

Trong trường hợp nhiều người cùng gây thiệt hại thì những người đó phải liên đới bồi thường cho người bị thiệt hại. Trách nhiệm bồi thường của từng người cùng gây thiệt hại được xác định tương ứng với mức độ lỗi của mỗi người; nếu không xác định được mức độ lỗi thì họ phải bồi thường thiệt hại theo phần bằng nhau.

Điều 617. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp người bị thiệt hại có lỗi

Khi người bị thiệt hại cũng có lỗi trong việc gây thiệt hại thì người gây thiệt hại chỉ phải bồi thường phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình; nếu thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại thì người gây thiệt hại không phải bồi thường.

Điều 618. Bồi thường thiệt hại do người của pháp nhân gây ra

Pháp nhân phải bồi thường thiệt hại do người của mình gây ra trong khi thực hiện nhiệm vụ được pháp nhân giao; nếu pháp nhân đã bồi thường thiệt hại thì có quyền yêu cầu người có lỗi trong việc gây thiệt hại phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật.

Điều 619. Bồi thường thiệt hại do cán bộ, công chức gây ra

Cơ quan, tổ chức quản lý cán bộ, công chức phải bồi thường thiệt hại do cán bộ, công chức của mình gây ra trong khi thi hành công vụ.

Cơ quan, tổ chức quản lý cán bộ, công chức có trách nhiệm yêu cầu cán bộ, công chức phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật, nếu cán bộ, công chức có lỗi trong khi thi hành công vụ.

Điều 620. Bồi thường thiệt hại do người có thẩm quyền của cơ quan tiến hành tố tụng gây ra

Cơ quan tiến hành tố tụng phải bồi thường thiệt hại do người có thẩm quyền của mình gây ra khi thực hiện nhiệm vụ trong quá trình tiến hành tố tụng.

Cơ quan tiến hành tố tụng có trách nhiệm yêu cầu người có thẩm quyền đã gây thiệt hại phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật, nếu người có thẩm quyền có lỗi trong khi thi hành nhiệm vụ.

Điều 621. Bồi thường thiệt hại do người dưới mười lăm tuổi, người mất năng lực hành vi dân sự gây ra trong thời gian trường học, bệnh viện, tổ chức khác trực tiếp quản lý

1. Người dưới mười lăm tuổi trong thời gian học tại trường mà gây thiệt hại thì trường học phải bồi thường thiệt hại xảy ra.

2. Người mất năng lực hành vi dân sự gây thiệt hại cho người khác trong thời gian bệnh viện, tổ chức khác trực tiếp quản lý thì bệnh viện, tổ chức khác phải bồi thường thiệt hại xảy ra.

3. Trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, nếu trường học, bệnh viện, tổ chức khác chứng minh được mình không có lỗi trong quản lý thì cha, mẹ, người giám hộ của người dưới mười lăm tuổi, người mất năng lực hành vi dân sự phải bồi thường.

Điều 622. Bồi thường thiệt hại do người làm công, người học nghề gây ra

Cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác phải bồi thường thiệt hại do người làm công, người học nghề gây ra trong khi thực hiện công việc được giao và có quyền yêu cầu người làm công, người học nghề có lỗi trong việc gây thiệt hại phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật.

Điều 623. Bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra

1. Nguồn nguy hiểm cao độ bao gồm phương tiện giao thông vận tải cơ giới, hệ thống tải điện, nhà máy công nghiệp đang hoạt động, vũ khí, chất nổ, chất cháy, chất độc, chất phóng xạ, thú dữ và các nguồn nguy hiểm cao độ khác do pháp luật quy định.

Chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ phải tuân thủ các quy định bảo quản, trông giữ, vận chuyển, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ theo đúng các quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra; nếu chủ sở hữu đã giao cho người khác chiếm hữu, sử dụng thì những người này phải bồi thường, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ phải bồi thường thiệt hại cả khi không có lỗi, trừ các trường hợp sau đây:

a) Thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi cố ý của người bị thiệt hại;

b) Thiệt hại xảy ra trong trường hợp bất khả kháng hoặc tình thế cấp thiết, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp nguồn nguy hiểm cao độ bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật thì người đang chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ trái pháp luật phải bồi thường thiệt hại.

Khi chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ cũng có lỗi trong việc để nguồn nguy hiểm cao độ bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật thì phải

liên đới bồi thường thiệt hại.

Điều 624. Bồi thường thiệt hại do làm ô nhiễm môi trường

Cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác làm ô nhiễm môi trường gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp người gây ô nhiễm môi trường không có lỗi.

Điều 625. Bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra

1. Chủ sở hữu súc vật phải bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra cho người khác; nếu người bị thiệt hại hoàn toàn có lỗi trong việc làm súc vật gây thiệt hại cho mình thì chủ sở hữu không phải bồi thường.

2. Trong trường hợp người thứ ba hoàn toàn có lỗi làm cho súc vật gây thiệt hại cho người khác thì người thứ ba phải bồi thường thiệt hại; nếu người thứ ba và chủ sở hữu cùng có lỗi thì phải liên đới bồi thường thiệt hại.

3. Trong trường hợp súc vật bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật gây thiệt hại thì người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật phải bồi thường;

4. Trong trường hợp súc vật thả rông theo tập quán mà gây thiệt hại thì chủ sở hữu súc vật đó phải bồi thường theo tập quán nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Điều 626. Bồi thường thiệt hại do cây cối gây ra

Chủ sở hữu phải bồi thường thiệt hại do cây cối đổ, gãy gây ra, trừ trường hợp thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại hoặc do sự kiện bất khả kháng.

Điều 627. Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra

Chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại, nếu để nhà cửa, công trình xây dựng khác đó bị sụp đổ, hư hỏng, sụt lún gây thiệt hại cho người khác, trừ trường hợp thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại hoặc do sự kiện bất khả kháng.

Điều 628. Bồi thường thiệt hại do xâm phạm thi thể

1. Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác xâm phạm thi thể phải bồi thường thiệt hại.

2. Thiệt hại do xâm phạm thi thể gồm chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại.

3. Người xâm phạm thi thể phải bồi thường một khoản tiền theo quy định tại khoản 2 Điều

này và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần cho những người thân thích thuộc hàng thừa kế thứ nhất của người chết, nếu không có những người này thì người trực tiếp nuôi dưỡng người chết được hưởng khoản tiền này. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không quá ba mươi tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định.

Điều 629. Bồi thường thiệt hại do xâm phạm mồ mả

Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác gây thiệt hại đến mồ mả của người khác phải bồi thường thiệt hại. Thiệt hại do xâm phạm mồ mả gồm chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại.

Điều 630. Bồi thường thiệt hại do vi phạm quyền lợi của người tiêu dùng

Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác sản xuất, kinh doanh không bảo đảm chất lượng hàng hoá mà gây thiệt hại cho người tiêu dùng thì phải bồi thường.

PHẦN THỨ TƯ THỪA KẾ

Chương XXII NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 631. Quyền thừa kế của cá nhân

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; hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Điều 632. Quyền bình đẳng về thừa kế của cá nhân

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.

Điều 633. Thời điểm, địa điểm mở thừa kế

1. Thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố một người là đã chết thì thời điểm mở thừa kế là ngày được xác định tại khoản 2 Điều 81 của Bộ luật này.

2. Địa điểm mở thừa kế là nơi cư trú cuối cùng của người để lại di sản; nếu không xác định được nơi cư trú cuối cùng thì địa điểm mở thừa kế là nơi có toàn bộ hoặc phần lớn di sản.

Điều 634. Di sản

Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản

chung với người khác.

Điều 635. Người thừa kế

Người thừa kế là cá nhân phải là người còn sống vào thời điểm mở thừa kế hoặc sinh ra và còn sống sau thời điểm mở thừa kế nhưng đã thành thai trước khi người để lại di sản chết. Trong trường hợp người thừa kế theo di chúc là cơ quan, tổ chức thì phải là cơ quan, tổ chức tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.

Điều 636. Thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người thừa kế

Kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Điều 637. Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại

1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế.

3. Trong trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Trong trường hợp Nhà nước, cơ quan, tổ chức hưởng di sản theo di chúc thì cũng phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại như người thừa kế là cá nhân.

Điều 638. Người quản lý di sản

1. Người quản lý di sản là người được chỉ định trong di chúc hoặc do những người thừa kế thỏa thuận cử ra.

2. Trong trường hợp di chúc không chỉ định người quản lý di sản và những người thừa kế chưa cử được người quản lý di sản thì người đang chiếm hữu, sử dụng, quản lý di sản tiếp tục quản lý di sản đó cho đến khi những người thừa kế cử được người quản lý di sản.

3. Trong trường hợp chưa xác định được người thừa kế và di sản chưa có người quản lý thì di sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Điều 639. Nghĩa vụ của người quản lý di sản

1. Người quản lý di sản quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 638 của Bộ luật này có các nghĩa vụ sau đây:

a) Lập danh mục di sản; thu hồi tài sản thuộc di sản của người chết mà người khác đang chiếm hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Bảo quản di sản; không được bán, trao đổi, tặng cho, cầm cố, thế chấp và định đoạt tài sản bằng các hình thức khác, nếu không được những người thừa kế đồng ý bằng văn bản;

c) Thông báo về di sản cho những người thừa kế;

d) Bồi thường thiệt hại, nếu vi phạm nghĩa vụ của mình mà gây thiệt hại;

đ) Giao lại di sản theo yêu cầu của người thừa kế.

2. Người đang chiếm hữu, sử dụng, quản lý di sản quy định tại khoản 2 Điều 638 của Bộ luật này có các nghĩa vụ sau đây:

a) Bảo quản di sản; không được bán, trao đổi, tặng cho, cầm cố, thế chấp và định đoạt tài sản bằng các hình thức khác;

b) Thông báo về di sản cho những người thừa kế;

c) Bồi thường thiệt hại, nếu vi phạm nghĩa vụ của mình mà gây thiệt hại;

d) Giao lại di sản theo thỏa thuận trong hợp đồng với người để lại di sản hoặc theo yêu cầu của người thừa kế.

Điều 640. Quyền của người quản lý di sản

1. Người quản lý di sản quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 638 của Bộ luật này có các quyền sau đây:

a) Đại diện cho những người thừa kế trong quan hệ với người thứ ba liên quan đến di sản thừa kế;

b) Được hưởng thù lao theo thỏa thuận với những người thừa kế.

2. Người đang chiếm hữu, sử dụng, quản lý di sản quy định tại khoản 2 Điều 638 của Bộ luật này có các quyền sau đây:

a) Được tiếp tục sử dụng di sản theo thỏa thuận trong hợp đồng với người để lại di sản hoặc được sự đồng ý của những người thừa kế;

b) Được hưởng thù lao theo thỏa thuận với những người thừa kế.

Điều 641. Việc thừa kế của những người có quyền thừa kế di sản của nhau mà chết cùng thời điểm

Trong trường hợp những người có quyền thừa kế di sản của nhau đều chết cùng thời điểm hoặc được coi là chết cùng thời điểm do không thể xác định được người nào chết trước (sau đây gọi là chết cùng thời điểm) thì họ không được thừa kế di sản của nhau và di sản của mỗi người do người thừa kế của người đó hưởng, trừ trường hợp thừa kế thế vị theo quy định tại Điều 677 của Bộ luật này.

Điều 642. Từ chối nhận di sản

1. Người thừa kế có quyền từ chối nhận di sản, trừ trường hợp việc từ chối nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác.

2. Việc từ chối nhận di sản phải được lập thành văn bản; người từ chối phải báo cho những người thừa kế khác, người được giao nhiệm vụ phân chia di sản, cơ quan công chứng hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có địa điểm mở thừa kế về việc từ chối nhận di sản.

3. Thời hạn từ chối nhận di sản là sáu tháng, kể từ ngày mở thừa kế. Sau sáu tháng kể từ ngày mở thừa kế nếu không có từ chối nhận di sản thì được coi là đồng ý nhận thừa kế.

Điều 643. Người không được quyền hưởng di sản

1. Những người sau đây không được quyền hưởng di sản:

a) Người bị kết án về hành vi cố ý xâm phạm tính mạng, sức khỏe hoặc về hành vi ngược đãi nghiêm trọng, hành hạ người để lại di sản, xâm phạm nghiêm trọng danh dự, nhân phẩm của người đó;

b) Người vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nuôi dưỡng người để lại di sản;

c) Người bị kết án về hành vi cố ý xâm phạm tính mạng người thừa kế khác nhằm hưởng một phần hoặc toàn bộ phần di sản mà người thừa kế đó có quyền hưởng;

d) Người có hành vi lừa dối, cưỡng ép hoặc ngăn cản người để lại di sản trong việc lập di chúc; giả mạo di chúc, sửa chữa di chúc, hủy di chúc nhằm hưởng một phần hoặc toàn bộ di sản trái với ý chí của người để lại di sản.

2. Những người quy định tại khoản 1 Điều này vẫn được hưởng di sản, nếu người để lại di sản đã biết hành vi của những người đó, nhưng vẫn cho họ hưởng di sản theo di chúc.

Điều 644. Tài sản không có người thừa kế thuộc Nhà nước

Trong trường hợp không có người thừa kế theo di chúc, theo pháp luật hoặc có nhưng không được quyền hưởng di sản, từ chối nhận di sản thì tài sản còn lại sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản mà không có người nhận thừa kế thuộc Nhà nước.

Điều 645. Thời hiệu khởi kiện về thừa kế

Thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản, xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là mười năm, kể từ thời điểm mở thừa kế.

Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại là ba năm, kể từ thời điểm mở thừa kế.

Chương XXIII THỪA KẾ THEO DI CHỨC

Điều 646. Di chúc

Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết.

Điều 647. Người lập di chúc

1. Người đã thành niên có quyền lập di chúc, trừ trường hợp người đó bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức và làm chủ được hành vi của mình.
2. Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể lập di chúc, nếu được cha, mẹ hoặc người giám hộ đồng ý.

Điều 648. Quyền của người lập di chúc

Người lập di chúc có các quyền sau đây:

1. Chỉ định người thừa kế; truất quyền hưởng di sản của người thừa kế;
2. Phân định phần di sản cho từng người thừa kế;
3. Dành một phần tài sản trong khối di sản để di tặng, thờ cúng;
4. Giao nghĩa vụ cho người thừa kế;

5. Chỉ định người giữ di chúc, người quản lý di sản, người phân chia di sản.

Điều 649. Hình thức của di chúc

Di chúc phải được lập thành văn bản; nếu không thể lập được di chúc bằng văn bản thì có thể di chúc miệng.

Người thuộc dân tộc thiểu số có quyền lập di chúc bằng chữ viết hoặc tiếng nói của dân tộc mình.

Điều 650. Di chúc bằng văn bản

Di chúc bằng văn bản bao gồm:

1. Di chúc bằng văn bản không có người làm chứng;
2. Di chúc bằng văn bản có người làm chứng;
3. Di chúc bằng văn bản có công chứng;
4. Di chúc bằng văn bản có chứng thực.

Điều 651. Di chúc miệng

1. Trong trường hợp tính mạng một người bị cái chết đe dọa do bệnh tật hoặc các nguyên nhân khác mà không thể lập di chúc bằng văn bản thì có thể di chúc miệng.

2. Sau ba tháng, kể từ thời điểm di chúc miệng mà người di chúc còn sống, minh mẫn, sáng suốt thì di chúc miệng mặc nhiên bị hủy bỏ.

Điều 652. Di chúc hợp pháp

1. Di chúc được coi là hợp pháp phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép;

b) Nội dung di chúc không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của pháp luật.

2. Di chúc của người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi phải được lập thành văn bản và phải được cha, mẹ hoặc người giám hộ đồng ý.

3. Di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc của người không biết chữ phải được người làm chứng lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực.

4. Di chúc bằng văn bản không có công chứng, chứng thực chỉ được coi là hợp pháp, nếu có đủ các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Di chúc miệng được coi là hợp pháp, nếu người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng của mình trước mặt ít nhất hai người làm chứng và ngay sau đó những người làm chứng ghi chép lại, cùng ký tên hoặc điểm chỉ. Trong thời hạn năm ngày, kể từ ngày người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng thì di chúc phải được công chứng hoặc chứng thực.

Điều 653. Nội dung của di chúc bằng văn bản

1. Di chúc phải ghi rõ:

- a) Ngày, tháng, năm lập di chúc;
- b) Họ, tên và nơi cư trú của người lập di chúc;
- c) Họ, tên người, cơ quan, tổ chức được hưởng di sản hoặc xác định rõ các điều kiện để cá nhân, cơ quan, tổ chức được hưởng di sản;
- d) Di sản để lại và nơi có di sản;
- đ) Việc chỉ định người thực hiện nghĩa vụ và nội dung của nghĩa vụ.

2. Di chúc không được viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu; nếu di chúc gồm nhiều trang thì mỗi trang phải được đánh số thứ tự và có chữ ký hoặc điểm chỉ của người lập di chúc.

Điều 654. Người làm chứng cho việc lập di chúc

Mọi người đều có thể làm chứng cho việc lập di chúc, trừ những người sau đây:

- 1. Người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của người lập di chúc;
- 2. Người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan tới nội dung di chúc;
- 3. Người chưa đủ mười tám tuổi, người không có năng lực hành vi dân sự.

Điều 655. Di chúc bằng văn bản không có người làm chứng

Người lập di chúc phải tự tay viết và ký vào bản di chúc.

Việc lập di chúc bằng văn bản không có người làm chứng phải tuân theo quy định tại Điều 653 của Bộ luật này.

Điều 656. Di chúc bằng văn bản có người làm chứng

Trong trường hợp người lập di chúc không thể tự mình viết bản di chúc thì có thể nhờ người khác viết, nhưng phải có ít nhất là hai người làm chứng. Người lập di chúc phải ký hoặc điểm chỉ vào bản di chúc trước mặt những người làm chứng; những người làm chứng xác nhận chữ ký, điểm chỉ của người lập di chúc và ký vào bản di chúc.

Việc lập di chúc phải tuân theo quy định tại Điều 653 và Điều 654 của Bộ luật này.

Điều 657. Di chúc có công chứng hoặc chứng thực

Người lập di chúc có thể yêu cầu công chứng hoặc chứng thực bản di chúc.

Điều 658. Thủ tục lập di chúc tại cơ quan công chứng hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

Việc lập di chúc tại cơ quan công chứng hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải tuân theo thủ tục sau đây:

1. Người lập di chúc tuyên bố nội dung của di chúc trước công chứng viên hoặc người có thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Công chứng viên hoặc người có thẩm quyền chứng thực phải ghi chép lại nội dung mà người lập di chúc đã tuyên bố. Người lập di chúc ký hoặc điểm chỉ vào bản di chúc sau khi xác nhận bản di chúc đã được ghi chép chính xác và thể hiện đúng ý chí của mình. Công chứng viên hoặc người có thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn ký vào bản di chúc;

2. Trong trường hợp người lập di chúc không đọc được hoặc không nghe được bản di chúc, không ký hoặc không điểm chỉ được thì phải nhờ người làm chứng và người này phải ký xác nhận trước mặt công chứng viên hoặc người có thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Công chứng viên, người có thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chứng nhận bản di chúc trước mặt người lập di chúc và người làm chứng.

Điều 659. Người không được công chứng, chứng thực di chúc

Công chứng viên, người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không được công chứng, chứng thực đối với di chúc, nếu họ là:

1. Người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của người lập di chúc;
2. Người có cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con là người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp

luật;

3. Người có quyền, nghĩa vụ về tài sản liên quan tới nội dung di chúc.

Điều 660. Di chúc bằng văn bản có giá trị như di chúc được công chứng, chứng thực

Di chúc bằng văn bản có giá trị như di chúc được công chứng hoặc chứng thực bao gồm:

1. Di chúc của quân nhân tại ngũ có xác nhận của thủ trưởng đơn vị từ cấp đại đội trở lên, nếu quân nhân không thể yêu cầu công chứng hoặc chứng thực;

2. Di chúc của người đang đi trên tàu biển, máy bay có xác nhận của người chỉ huy phương tiện đó;

3. Di chúc của người đang điều trị tại bệnh viện, cơ sở chữa bệnh, điều dưỡng khác có xác nhận của người phụ trách bệnh viện, cơ sở đó;

4. Di chúc của người đang làm công việc khảo sát, thăm dò, nghiên cứu ở vùng rừng núi, hải đảo có xác nhận của người phụ trách đơn vị;

5. Di chúc của công dân Việt Nam đang ở nước ngoài có chứng nhận của cơ quan lãnh sự, đại diện ngoại giao Việt Nam ở nước đó;

6. Di chúc của người đang bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, người đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở giáo dục, cơ sở chữa bệnh có xác nhận của người phụ trách cơ sở đó.

Điều 661. Di chúc do công chứng viên lập tại chỗ ở

1. Người lập di chúc có thể yêu cầu công chứng viên tới chỗ ở của mình để lập di chúc.

2. Thủ tục lập di chúc tại chỗ ở được tiến hành như thủ tục lập di chúc tại cơ quan công chứng theo quy định tại Điều 658 của Bộ luật này.

Điều 662. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc

1. Người lập di chúc có thể sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc vào bất cứ lúc nào.

2. Trong trường hợp người lập di chúc bổ sung di chúc thì di chúc đã lập và phần bổ sung có hiệu lực pháp luật như nhau; nếu một phần của di chúc đã lập và phần bổ sung mâu thuẫn nhau thì chỉ phần bổ sung có hiệu lực pháp luật.

3. Trong trường hợp người lập di chúc thay thế di chúc bằng di chúc mới thì di chúc trước

bị hủy bỏ.

Điều 663. Di chúc chung của vợ, chồng

Vợ, chồng có thể lập di chúc chung để định đoạt tài sản chung.

Điều 664. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc chung của vợ, chồng

1. Vợ, chồng có thể sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc chung bất cứ lúc nào.
2. Khi vợ hoặc chồng muốn sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc chung thì phải được sự đồng ý của người kia; nếu một người đã chết thì người kia chỉ có thể sửa đổi, bổ sung di chúc liên quan đến phần tài sản của mình.

Điều 665. Gửi giữ di chúc

1. Người lập di chúc có thể yêu cầu cơ quan công chứng lưu giữ hoặc gửi người khác giữ bản di chúc.
2. Trong trường hợp cơ quan công chứng lưu giữ bản di chúc thì phải bảo quản, giữ gìn theo quy định của pháp luật về công chứng.
3. Cá nhân giữ bản di chúc có các nghĩa vụ sau đây:
 - a) Giữ bí mật nội dung di chúc;
 - b) Giữ gìn, bảo quản bản di chúc; nếu bản di chúc bị thất lạc, hư hại thì phải báo ngay cho người lập di chúc;
 - c) Giao lại bản di chúc cho người thừa kế hoặc người có thẩm quyền công bố di chúc, khi người lập di chúc chết. Việc giao lại bản di chúc phải được lập thành văn bản, có chữ ký của người giao, người nhận và trước sự có mặt của hai người làm chứng.

Điều 666. Di chúc bị thất lạc, hư hại

1. Kể từ thời điểm mở thừa kế, nếu bản di chúc bị thất lạc hoặc bị hư hại đến mức không thể hiện được đầy đủ ý chí của người lập di chúc và cũng không có bằng chứng nào chứng minh được ý nguyện đích thực của người lập di chúc thì coi như không có di chúc và áp dụng các quy định về thừa kế theo pháp luật.
2. Trong trường hợp di sản chưa chia mà tìm thấy di chúc thì di sản được chia theo di chúc.

Điều 667. Hiệu lực pháp luật của di chúc

1. Di chúc có hiệu lực pháp luật từ thời điểm mở thừa kế.
2. Di chúc không có hiệu lực pháp luật toàn bộ hoặc một phần trong các trường hợp sau đây:
 - a) Người thừa kế theo di chúc chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc;
 - b) Cơ quan, tổ chức được chỉ định là người thừa kế không còn vào thời điểm mở thừa kế.

Trong trường hợp có nhiều người thừa kế theo di chúc mà có người chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc, một trong nhiều cơ quan, tổ chức được chỉ định hưởng thừa kế theo di chúc không còn vào thời điểm mở thừa kế thì chỉ phần di chúc có liên quan đến cá nhân, cơ quan, tổ chức này không có hiệu lực pháp luật.

3. Di chúc không có hiệu lực pháp luật, nếu di sản để lại cho người thừa kế không còn vào thời điểm mở thừa kế; nếu di sản để lại cho người thừa kế chỉ còn một phần thì phần di chúc về phần di sản còn lại vẫn có hiệu lực.

4. Khi di chúc có phần không hợp pháp mà không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại thì chỉ phần đó không có hiệu lực pháp luật.

5. Khi một người để lại nhiều bản di chúc đối với một tài sản thì chỉ bản di chúc sau cùng có hiệu lực pháp luật.

Điều 668. Hiệu lực pháp luật của di chúc chung của vợ, chồng

Di chúc chung của vợ, chồng có hiệu lực từ thời điểm người sau cùng chết hoặc tại thời điểm vợ, chồng cùng chết.

Điều 669. Người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc

Những người sau đây vẫn được hưởng phần di sản bằng hai phần ba suất của một người thừa kế theo pháp luật, nếu di sản được chia theo pháp luật, trong trường hợp họ không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc chỉ cho hưởng phần di sản ít hơn hai phần ba suất đó, trừ khi họ là những người từ chối nhận di sản theo quy định tại Điều 642 hoặc họ là những người không có quyền hưởng di sản theo quy định tại khoản 1 Điều 643 của Bộ luật này:

1. Con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng;
2. Con đã thành niên mà không có khả năng lao động.

Điều 670. Di sản dùng vào việc thờ cúng

1. Trong trường hợp người lập di chúc có để lại một phần di sản dùng vào việc thờ cúng thì phần di sản đó không được chia thừa kế và được giao cho một người đã được chỉ định trong di chúc quản lý để thực hiện việc thờ cúng; nếu người được chỉ định không thực hiện đúng di chúc hoặc không theo thỏa thuận của những người thừa kế thì những người thừa kế có quyền giao phần di sản dùng vào việc thờ cúng cho người khác quản lý để thờ cúng.

Trong trường hợp người để lại di sản không chỉ định người quản lý di sản thờ cúng thì những người thừa kế cử một người quản lý di sản thờ cúng.

Trong trường hợp tất cả những người thừa kế theo di chúc đều đã chết thì phần di sản dùng để thờ cúng thuộc về người đang quản lý hợp pháp di sản đó trong số những người thuộc diện thừa kế theo pháp luật.

2. Trong trường hợp toàn bộ di sản của người chết không đủ để thanh toán nghĩa vụ tài sản của người đó thì không được dành một phần di sản dùng vào việc thờ cúng.

Điều 671. Di tặng

1. Di tặng là việc người lập di chúc dành một phần di sản để tặng cho người khác. Việc di tặng phải được ghi rõ trong di chúc.

2. Người được di tặng không phải thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với phần được di tặng, trừ trường hợp toàn bộ di sản không đủ để thanh toán nghĩa vụ tài sản của người lập di chúc thì phần di tặng cũng được dùng để thực hiện phần nghĩa vụ còn lại của người này.

Điều 672. Công bố di chúc

1. Trong trường hợp di chúc bằng văn bản được lưu giữ tại cơ quan công chứng thì công chứng viên là người công bố di chúc.

2. Trong trường hợp người để lại di chúc chỉ định người công bố di chúc thì người này có nghĩa vụ công bố di chúc; nếu người để lại di chúc không chỉ định hoặc có chỉ định nhưng người được chỉ định từ chối công bố di chúc thì những người thừa kế còn lại thỏa thuận cử người công bố di chúc.

3. Sau thời điểm mở thừa kế, người công bố di chúc phải sao gửi di chúc tới tất cả những người có liên quan đến nội dung di chúc.

4. Người nhận được bản sao di chúc có quyền yêu cầu đối chiếu với bản gốc của di chúc.

5. Trong trường hợp di chúc được lập bằng tiếng nước ngoài thì bản di chúc đó phải được dịch ra tiếng Việt và phải có công chứng.

Điều 673. Giải thích nội dung di chúc

Trong trường hợp nội dung di chúc không rõ ràng dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau thì người công bố di chúc và những người thừa kế phải cùng nhau giải thích nội dung di chúc dựa trên ý nguyện đích thực trước đây của người chết, có xem xét đến mối quan hệ của người chết với người thừa kế theo di chúc. Khi những người này không nhất trí về cách hiểu nội dung di chúc thì coi như không có di chúc và việc chia di sản được áp dụng theo quy định về thừa kế theo pháp luật.

Trong trường hợp có một phần nội dung di chúc không giải thích được nhưng không ảnh hưởng đến các phần còn lại của di chúc thì chỉ phần không giải thích được không có hiệu lực.

Chương XXIV

THỪA KẾ THEO PHÁP LUẬT

Điều 674. Thừa kế theo pháp luật

Thừa kế theo pháp luật là thừa kế theo hàng thừa kế, điều kiện và trình tự thừa kế do pháp luật quy định.

Điều 675. Những trường hợp thừa kế theo pháp luật

1. Thừa kế theo pháp luật được áp dụng trong những trường hợp sau đây:

- a) Không có di chúc;
- b) Di chúc không hợp pháp;
- c) Những người thừa kế theo di chúc đều chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc; cơ quan, tổ chức được hưởng thừa kế theo di chúc không còn vào thời điểm mở thừa kế;
- d) Những người được chỉ định làm người thừa kế theo di chúc mà không có quyền hưởng di sản hoặc từ chối quyền nhận di sản.

2. Thừa kế theo pháp luật cũng được áp dụng đối với các phần di sản sau đây:

- a) Phần di sản không được định đoạt trong di chúc;
- b) Phần di sản có liên quan đến phần của di chúc không có hiệu lực pháp luật;

c) Phần di sản có liên quan đến người được thừa kế theo di chúc nhưng họ không có quyền hưởng di sản, từ chối quyền nhận di sản, chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc; liên quan đến cơ quan, tổ chức được hưởng di sản theo di chúc, nhưng không còn vào thời điểm mở thừa kế.

Điều 676. Người thừa kế theo pháp luật

1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:

a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;

b) Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;

c) Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột, chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.

2. Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau.

3. Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

Điều 677. Thừa kế thế vị

Trong trường hợp con của người để lại di sản chết trước hoặc cùng một thời điểm với người để lại di sản thì cháu được hưởng phần di sản mà cha hoặc mẹ của cháu được hưởng nếu còn sống; nếu cháu cũng chết trước hoặc cùng một thời điểm với người để lại di sản thì chắt được hưởng phần di sản mà cha hoặc mẹ của chắt được hưởng nếu còn sống.

Điều 678. Quan hệ thừa kế giữa con nuôi và cha nuôi, mẹ nuôi và cha đẻ, mẹ đẻ

Con nuôi và cha nuôi, mẹ nuôi được thừa kế di sản của nhau và còn được thừa kế di sản theo quy định tại Điều 676 và Điều 677 của Bộ luật này.

Điều 679. Quan hệ thừa kế giữa con riêng và bố dượng, mẹ kế

Con riêng và bố dượng, mẹ kế nếu có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như cha con, mẹ con thì được thừa kế di sản của nhau và còn được thừa kế di sản theo quy định tại Điều 676 và Điều 677 của Bộ luật này.

Điều 680. Việc thừa kế trong trường hợp vợ, chồng đã chia tài sản chung, đang xin ly hôn, đã kết hôn với người khác

1. Trong trường hợp vợ, chồng đã chia tài sản chung khi hôn nhân còn tồn tại mà sau đó một người chết thì người còn sống vẫn được thừa kế di sản.
2. Trong trường hợp vợ, chồng xin ly hôn mà chưa được hoặc đã được Tòa án cho ly hôn bằng bản án hoặc quyết định chưa có hiệu lực pháp luật, nếu một người chết thì người còn sống vẫn được thừa kế di sản.
3. Người đang là vợ hoặc chồng của một người tại thời điểm người đó chết thì dù sau đó đã kết hôn với người khác vẫn được thừa kế di sản.

Chương XXV

THANH TOÁN VÀ PHÂN CHIA DI SẢN

Điều 681. Hợp mặt những người thừa kế

1. Sau khi có thông báo về việc mở thừa kế hoặc di chúc được công bố, những người thừa kế có thể hợp mặt để thỏa thuận những việc sau đây:
 - a) Cử người quản lý di sản, người phân chia di sản, xác định quyền, nghĩa vụ của những người này, nếu người để lại di sản không chỉ định trong di chúc;
 - b) Cách thức phân chia di sản.

2. Mọi thỏa thuận của những người thừa kế phải được lập thành văn bản.

Điều 682. Người phân chia di sản

1. Người phân chia di sản có thể đồng thời là người quản lý di sản được chỉ định trong di chúc hoặc được những người thừa kế thỏa thuận cử ra.
2. Người phân chia di sản phải chia di sản theo đúng di chúc hoặc đúng thỏa thuận của những người thừa kế theo pháp luật.
3. Người phân chia di sản được hưởng thù lao, nếu người để lại di sản cho phép trong di chúc hoặc những người thừa kế có thỏa thuận.

Điều 683. Thứ tự ưu tiên thanh toán

Các nghĩa vụ tài sản và các khoản chi phí liên quan đến thừa kế được thanh toán theo thứ tự sau đây:

1. Chi phí hợp lý theo tập quán cho việc mai táng;
2. Tiền cấp dưỡng còn thiếu;
3. Tiền trợ cấp cho người sống nương nhờ;
4. Tiền công lao động;
5. Tiền bồi thường thiệt hại;
6. Thuế và các khoản nợ khác đối với Nhà nước;
7. Tiền phạt;
8. Các khoản nợ khác đối với cá nhân, pháp nhân hoặc chủ thể khác;
9. Chi phí cho việc bảo quản di sản;
10. Các chi phí khác.

Điều 684. *Phân chia di sản theo di chúc*

1. Việc phân chia di sản được thực hiện theo ý chí của người để lại di chúc; nếu di chúc không xác định rõ phần của từng người thừa kế thì di sản được chia đều cho những người được chỉ định trong di chúc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp di chúc xác định phân chia di sản theo hiện vật thì người thừa kế được nhận hiện vật kèm theo hoa lợi, lợi tức thu được từ hiện vật đó hoặc phải chịu phần giá trị của hiện vật bị giảm sút tính đến thời điểm phân chia di sản; nếu hiện vật bị tiêu hủy do lỗi của người khác thì người thừa kế có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

3. Trong trường hợp di chúc chỉ xác định phân chia di sản theo tỷ lệ đối với tổng giá trị khối di sản thì tỷ lệ này được tính trên giá trị khối di sản đang còn vào thời điểm phân chia di sản.

Điều 685. *Phân chia di sản theo pháp luật*

1. Khi phân chia di sản nếu có người thừa kế cùng hàng đã thành thai nhưng chưa sinh ra thì phải dành lại một phần di sản bằng phần mà người thừa kế khác được hưởng, để nếu người thừa kế đó còn sống khi sinh ra, được hưởng; nếu chết trước khi sinh ra thì những người thừa kế

khác được hưởng.

2. Những người thừa kế có quyền yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật; nếu không thể chia đều bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật và thỏa thuận về người nhận hiện vật; nếu không thỏa thuận được thì hiện vật được bán để chia.

Điều 686. Hạn chế phân chia di sản

Trong trường hợp theo ý chí của người lập di chúc hoặc theo thỏa thuận của tất cả những người thừa kế, di sản chỉ được phân chia sau một thời hạn nhất định thì chỉ khi đã hết thời hạn đó di sản mới được đem chia.

Trong trường hợp yêu cầu chia di sản thừa kế mà việc chia di sản ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của bên vợ hoặc chồng còn sống và gia đình thì bên còn sống có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần di sản mà những người thừa kế được hưởng nhưng chưa cho chia di sản trong một thời hạn nhất định, nhưng không quá ba năm, kể từ thời điểm mở thừa kế; nếu hết thời hạn do Tòa án xác định hoặc bên còn sống đã kết hôn với người khác thì những người thừa kế khác có quyền yêu cầu Tòa án cho chia di sản thừa kế.

Điều 687. Phân chia di sản trong trường hợp có người thừa kế mới hoặc có người thừa kế bị bác bỏ quyền thừa kế

1. Trong trường hợp đã phân chia di sản mà xuất hiện người thừa kế mới thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật, nhưng những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trong trường hợp đã phân chia di sản mà có người thừa kế bị bác bỏ quyền thừa kế thì người đó phải trả lại di sản hoặc thanh toán một khoản tiền tương đương với giá trị di sản được hưởng tại thời điểm chia thừa kế cho những người thừa kế, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

PHẦN THỨ NĂM

QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chương XXVI

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 688. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất

1. Đất đai thuộc hình thức sở hữu nhà nước, do Chính phủ thống nhất quản lý.

2. Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

3. Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 689. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất

1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

3. Việc thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 733 đến Điều 735 của Bộ luật này.

Điều 690. Giá chuyển quyền sử dụng đất

Giá chuyển quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

Điều 691. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất

1. Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

2. Khi chuyển quyền sử dụng đất, các bên có quyền thỏa thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

3. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 692. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương XXVII

HỢP ĐỒNG CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 693. *Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 694. *Nội dung của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*

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

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
4. Thời điểm chuyển giao đất;
5. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển đổi; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên được chuyển đổi;
6. Chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, nếu có;
7. Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển đổi;
8. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Điều 695. *Nghĩa vụ của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chuyển giao đất cho nhau đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
2. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn;
3. Chịu lệ phí về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà mình được chuyển đổi và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai;

4. Thanh toán tiền chênh lệch, nếu giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi của một bên cao hơn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 696. *Quyền của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên kia giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
2. Yêu cầu bên kia giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất;
3. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã chuyển đổi;
4. Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

Chương XXVIII

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 697. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 698. *Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
4. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng;
5. Giá chuyển nhượng;

6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
7. Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
8. Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất;
9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Điều 699. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
2. Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Điều 700. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật này.

Điều 701. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
2. Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
4. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 702. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

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

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

3. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng;

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

Chương XXIX

HỢP ĐỒNG THUÊ, THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 703. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

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

Điều 704. Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

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

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

Điều 705. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
3. Cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao, được thuê;
4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
5. Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
6. Báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

Điều 706. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất

Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả đủ tiền thuê;
2. Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;
3. Yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết.

Điều 707. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

Bên thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;
2. Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;
3. Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thỏa thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

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

5. Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 708. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

Bên thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

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

2. Được sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thỏa thuận;

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

4. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 426 của Bộ luật này;

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

Điều 709. Chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất

Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bên cho thuê có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất. Bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Điều 710. Bồi thường thiệt hại do đất bị thu hồi

1. Khi bên cho thuê hoặc bên thuê có ý vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến việc Nhà nước thu hồi đất thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

2. Trong trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang có hiệu lực nhưng do nhu cầu về quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế mà Nhà nước thu hồi đất thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trước thời hạn.

Trong trường hợp bên thuê đã trả tiền trước thì bên cho thuê phải trả lại cho bên thuê khoản tiền còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất; nếu bên thuê chưa trả tiền thì chỉ

phải trả tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất.

Bên cho thuê được Nhà nước bồi thường thiệt hại do thu hồi đất theo quy định của pháp luật, còn bên thuê được Nhà nước bồi thường thiệt hại về hoa lợi có trên đất.

Điều 711. Quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất khi một bên chết

1. Trong trường hợp bên cho thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết thì bên thuê vẫn được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê.

2. Trong trường hợp bên thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết thì thành viên trong hộ gia đình của người đó được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê nhưng phải báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 712. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất

Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên thuê vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

Điều 713. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê;

b) Theo thỏa thuận của các bên;

c) Nhà nước thu hồi đất;

d) Một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

đ) Bên thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết mà trong hộ gia đình của người đó không còn thành viên nào khác hoặc có nhưng không có nhu cầu tiếp tục thuê;

e) Diện tích đất thuê không còn do thiên tai;

g) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

Mục 2

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 714. *Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất*

Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì quy định tại các điều từ Điều 703 đến Điều 713 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Chương XXX

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 715. *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

Điều 716. *Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất*

1. Quyền sử dụng đất có thể được thế chấp một phần hoặc toàn bộ.
2. Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận.

Điều 717. *Nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất*

Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp;
2. Làm thủ tục đăng ký việc thế chấp; xóa việc đăng ký thế chấp khi hợp đồng thế chấp chấm dứt;

3. Sử dụng đất đúng mục đích, không làm huỷ hoại, làm giảm giá trị của đất đã thế chấp;
4. Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 718. Quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất

Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Được sử dụng đất trong thời hạn thế chấp;
2. Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất theo phương thức đã thỏa thuận;
3. Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp;
4. Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý;
5. Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp.

Điều 719. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Cùng với bên thế chấp đăng ký việc thế chấp;
2. Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

Điều 720. Quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Kiểm tra, nhắc nhở bên thế chấp quyền sử dụng đất bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
2. Được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Điều 721. Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp

Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì quyền sử dụng đất đã thế chấp

được xử lý theo thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án.

Chương XXXI

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 722. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 723. Nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

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

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Lý do tặng cho quyền sử dụng đất;
3. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
4. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
5. Thời hạn sử dụng đất còn lại của bên tặng cho;
6. Quyền của người thứ ba đối với đất được tặng cho;
7. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Điều 724. Nghĩa vụ của bên tặng cho quyền sử dụng đất

Bên tặng cho quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
2. Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 725. Nghĩa vụ của bên được tặng cho quyền sử dụng đất

Bên được tặng cho quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;
2. Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất được tặng cho;
3. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 726. Quyền của bên được tặng cho quyền sử dụng đất

Bên được tặng cho quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên tặng cho giao đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
2. Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn;
3. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương XXXII

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 727. Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất (sau đây gọi là bên góp vốn) góp phần vốn của mình bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 728. Nội dung của hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;

4. Thời hạn sử dụng đất còn lại của bên góp vốn;
5. Thời hạn góp vốn;
6. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn;
7. Quyền của người thứ ba đối với đất được góp vốn;
8. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Điều 729. Nghĩa vụ của bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Giao đất đúng thời hạn, đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng;
2. Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 730. Quyền của bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
2. Được chuyển nhượng, để thừa kế phần góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác;
3. Được nhận lại quyền sử dụng đất đã góp vốn theo thỏa thuận hoặc khi thời hạn góp vốn đã hết;
4. Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên nhận góp vốn không thực hiện việc thanh toán phần lợi nhuận đúng thời hạn hoặc thanh toán không đầy đủ.

Điều 731. Nghĩa vụ của bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thanh toán phần lợi nhuận cho bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;
2. Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất được góp vốn;

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

Điều 732. Quyền của bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

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

3. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận góp vốn là pháp nhân, trừ trường hợp góp vốn trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Chương XXXIII

THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 733. Thừa kế quyền sử dụng đất

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 734. Cá nhân để thừa kế quyền sử dụng đất

Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại Phần thứ tư của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Điều 735. Thừa kế quyền sử dụng đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để lại cho những người thừa kế theo quy định tại Phần thứ tư của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

PHẦN THỨ SÁU
QUYỀN SỞ HỮU TRÍ TUỆ VÀ CHUYỂN GIAO CÔNG NGHỆ

Chương XXXIV

QUYỀN TÁC GIẢ VÀ QUYỀN LIÊN QUAN

Mục 1

QUYỀN TÁC GIẢ

Điều 736. Tác giả

1. Người sáng tạo tác phẩm văn học, nghệ thuật, khoa học (sau đây gọi chung là tác phẩm) là tác giả của tác phẩm đó.

Trong trường hợp có hai người hoặc nhiều người cùng sáng tạo ra tác phẩm thì những người đó là các đồng tác giả.

2. Người sáng tạo ra tác phẩm phái sinh từ tác phẩm của người khác, bao gồm tác phẩm được dịch từ ngôn ngữ này sang ngôn ngữ khác, tác phẩm phóng tác, cải biên, chuyển thể, biên soạn, chú giải, tuyển chọn là tác giả của tác phẩm phái sinh đó.

Điều 737. Đối tượng quyền tác giả

Đối tượng quyền tác giả bao gồm mọi sản phẩm sáng tạo trong các lĩnh vực văn học, nghệ thuật, khoa học được thể hiện dưới bất kỳ hình thức và bằng bất kỳ phương tiện nào, không phân biệt nội dung, giá trị và không phụ thuộc vào bất kỳ thủ tục nào.

Điều 738. Nội dung quyền tác giả

1. Quyền tác giả bao gồm quyền nhân thân và quyền tài sản đối với tác phẩm.
2. Quyền nhân thân thuộc quyền tác giả bao gồm:
 - a) Đặt tên cho tác phẩm;
 - b) Đứng tên thật hoặc bút danh trên tác phẩm; được nêu tên thật hoặc bút danh khi tác phẩm được công bố, sử dụng;
 - c) Công bố hoặc cho phép người khác công bố tác phẩm;

d) Bảo vệ sự toàn vẹn của tác phẩm, không cho người khác sửa chữa, cắt xén, xuyên tạc tác phẩm.

3. Quyền tài sản thuộc quyền tác giả bao gồm:

a) Sao chép tác phẩm;

b) Cho phép tạo tác phẩm phái sinh;

c) Phân phối, nhập khẩu bản gốc và bản sao tác phẩm;

d) Truyền đạt tác phẩm đến công chúng;

đ) Cho thuê bản gốc hoặc bản sao chương trình máy tính.

Điều 739. Thời điểm phát sinh và hiệu lực quyền tác giả

1. Quyền tác giả phát sinh kể từ ngày tác phẩm được sáng tạo và được thể hiện dưới một hình thức vật chất nhất định.

2. Quyền nhân thân thuộc quyền tác giả tồn tại vô thời hạn, trừ quyền công bố hoặc cho phép người khác công bố tác phẩm do pháp luật về sở hữu trí tuệ quy định.

3. Quyền tài sản thuộc quyền tác giả tồn tại trong thời hạn do pháp luật về sở hữu trí tuệ quy định.

Điều 740. Chủ sở hữu quyền tác giả

1. Quyền nhân thân thuộc về tác giả.

2. Trong trường hợp tác phẩm được sáng tạo không phải trên cơ sở thực hiện nhiệm vụ hoặc hợp đồng giao việc thì quyền tài sản thuộc về tác giả.

3. Trong trường hợp tác phẩm được sáng tạo trên cơ sở thực hiện nhiệm vụ hoặc hợp đồng giao việc thì quyền tài sản thuộc về cơ quan, tổ chức giao nhiệm vụ hoặc bên giao việc theo hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp quyền tài sản không thuộc về tác giả thì tác giả có quyền nhận thù lao, nhuận bút do chủ sở hữu quyền tài sản chi trả theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.

Điều 741. Phân chia quyền của đồng tác giả

Trường hợp tác phẩm được các đồng tác giả sáng tạo, trong đó mỗi phần do từng đồng tác

giả sáng tạo có thể tách rời để sử dụng độc lập thì quy định tại Điều 740 của Bộ luật này được áp dụng cho từng phần tác phẩm được sử dụng độc lập đó, nếu các đồng tác giả không có thỏa thuận khác.

Điều 742. Chuyển giao quyền tác giả

1. Quyền nhân thân quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 738 của Bộ luật này không được chuyển giao.

Quyền nhân thân quy định tại điểm c khoản 2 Điều 738 của Bộ luật này có thể được chuyển giao với các điều kiện do pháp luật về sở hữu trí tuệ quy định.

2. Quyền tài sản có thể được chuyển giao toàn bộ hoặc từng phần theo hợp đồng hoặc để thừa kế, kế thừa.

Điều 743. Hợp đồng chuyển giao quyền tài sản thuộc quyền tác giả

Việc chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản thuộc quyền tác giả được thực hiện trên cơ sở hợp đồng. Hợp đồng chuyển giao quyền tác giả phải được lập thành văn bản.

Mục 2

QUYỀN LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN TÁC GIẢ

Điều 744. Đối tượng quyền liên quan đến quyền tác giả

Đối tượng quyền liên quan đến quyền tác giả (sau đây gọi là quyền liên quan) bao gồm cuộc biểu diễn của người biểu diễn; bản ghi âm, ghi hình; cuộc phát sóng của các tổ chức phát sóng và tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa.

Điều 745. Chủ sở hữu và nội dung quyền đối với cuộc biểu diễn

1. Quyền đối với cuộc biểu diễn bao gồm quyền nhân thân của người biểu diễn và quyền tài sản của người đầu tư để thực hiện cuộc biểu diễn.

2. Quyền nhân thân của người biểu diễn bao gồm quyền được nêu tên khi biểu diễn hoặc khi phát hành các bản ghi âm, ghi hình cuộc biểu diễn và quyền được bảo vệ sự toàn vẹn hình tượng biểu diễn.

3. Quyền tài sản của người đầu tư để thực hiện cuộc biểu diễn bao gồm quyền thực hiện và cấm người khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) Ghi âm, ghi hình cuộc biểu diễn;

- b) Sao chép, phân phối bản gốc hoặc bản sao bản ghi âm, ghi hình cuộc biểu diễn;
- c) Phát sóng hoặc truyền theo cách khác cuộc biểu diễn đến công chúng.

Điều 746. *Chủ sở hữu và nội dung quyền đối với bản ghi âm, ghi hình*

1. Quyền đối với bản ghi âm, ghi hình thuộc về người đầu tư để tạo ra bản ghi âm, ghi hình đó.
2. Quyền đối với bản ghi âm, ghi hình bao gồm quyền thực hiện và cấm người khác thực hiện các hành vi sau đây:
 - a) Sao chép toàn bộ hoặc một phần bản ghi âm, ghi hình;
 - b) Phân phối, nhập khẩu bản gốc hoặc bản sao bản ghi âm, ghi hình;
 - c) Cho thuê bản gốc hoặc bản sao bản ghi âm, ghi hình nhằm mục đích thương mại.

Điều 747. *Chủ sở hữu và nội dung quyền đối với cuộc phát sóng*

1. Quyền đối với cuộc phát sóng thuộc về tổ chức phát sóng.
2. Quyền đối với cuộc phát sóng bao gồm quyền thực hiện hoặc cấm người khác thực hiện các hành vi sau đây:
 - a) Ghi, sao chép bản ghi; phát sóng, phát lại một phần hoặc toàn bộ cuộc phát sóng;
 - b) Phân phối bản ghi hoặc bản sao bản ghi cuộc phát sóng.

Điều 748. *Chủ sở hữu và nội dung quyền đối với tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa*

1. Quyền đối với tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa thuộc về người đầu tiên phát tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa đó.
2. Quyền đối với tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa gồm quyền thực hiện, cho phép hoặc cấm người khác thực hiện các hành vi sau:
 - a) Sản xuất, lắp ráp, biến đổi, nhập khẩu, bán, cho thuê thiết bị hoặc hệ thống nhằm mục đích giải mã tín hiệu vệ tinh được mã hóa;
 - b) Thu, phân phối lại tín hiệu đã được giải mã khi không được người nắm giữ quyền đối

với tín hiệu vệ tinh được mã hóa cho phép.

Điều 749. Chuyển giao quyền liên quan

1. Các quyền tài sản thuộc quyền liên quan quy định tại các điều 745, 746, 747 và 748 của Bộ luật này có thể được chuyển giao.
2. Việc chuyển giao các quyền liên quan được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản.

Chương XXXV

QUYỀN SỞ HỮU CÔNG NGHIỆP VÀ QUYỀN ĐỐI VỚI GIỐNG CÂY TRỒNG

Điều 750. Đối tượng quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng

1. Đối tượng quyền sở hữu công nghiệp bao gồm sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, bí mật kinh doanh, nhãn hiệu, tên thương mại, chỉ dẫn địa lý.
2. Đối tượng quyền đối với giống cây trồng là vật liệu nhân giống và giống cây trồng.

Điều 751. Nội dung quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng

1. Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, quyền đối với giống cây trồng, bao gồm quyền nhân thân và quyền tài sản được quy định như sau:

a) Quyền nhân thân đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng thuộc về người đã trực tiếp tạo ra sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng bằng lao động sáng tạo của mình, bao gồm quyền được đứng tên tác giả trong văn bằng bảo hộ do Nhà nước cấp, trong các tài liệu công bố, giới thiệu về sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng đó;

b) Quyền tài sản đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng thuộc về chủ sở hữu các đối tượng đó, bao gồm quyền sử dụng, cho phép hoặc cấm người khác sử dụng sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng đó.

2. Quyền sở hữu công nghiệp đối với bí mật kinh doanh thuộc về tổ chức, cá nhân có được thông tin tạo thành bí mật kinh doanh một cách hợp pháp và thực hiện việc bảo mật thông tin đó, bao gồm:

a) Khai thác, sử dụng bí mật kinh doanh;

b) Cho phép hoặc cấm người khác tiếp cận, sử dụng, tiết lộ bí mật kinh doanh.

3. Quyền sở hữu công nghiệp đối với nhãn hiệu, tên thương mại thuộc về chủ sở hữu nhãn hiệu, tên thương mại đó, bao gồm:

a) Sử dụng nhãn hiệu, tên thương mại trong kinh doanh;

b) Cho phép hoặc cấm người khác sử dụng nhãn hiệu trùng hoặc tương tự đến mức gây nhầm lẫn với nhãn hiệu của mình; cấm người khác sử dụng tên thương mại gây nhầm lẫn với hoạt động kinh doanh của mình.

4. Quyền sở hữu chỉ dẫn địa lý thuộc về Nhà nước. Quyền sử dụng chỉ dẫn địa lý nhằm chỉ dẫn xuất xứ, nguồn gốc của sản phẩm thuộc về tổ chức, cá nhân đáp ứng các điều kiện do pháp luật về sở hữu trí tuệ quy định.

5. Quyền chống cạnh tranh không lành mạnh thuộc về tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh trong điều kiện cạnh tranh.

Điều 752. Căn cứ xác lập quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng

1. Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, nhãn hiệu, chỉ dẫn địa lý, quyền đối với giống cây trồng được xác lập trên cơ sở quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện việc đăng ký các đối tượng đó theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.

2. Quyền sở hữu công nghiệp đối với tên thương mại được xác lập trên cơ sở sử dụng hợp pháp tên thương mại đó.

3. Quyền sở hữu công nghiệp đối với bí mật kinh doanh được xác lập trên cơ sở có được thông tin tạo thành bí mật kinh doanh một cách hợp pháp và sự bảo mật thông tin đó.

4. Quyền chống cạnh tranh không lành mạnh được xác lập trên cơ sở hoạt động cạnh tranh trong kinh doanh.

Điều 753. Chuyển giao quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng

1. Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, bí mật kinh doanh, nhãn hiệu, quyền đối với giống cây trồng có thể được chuyển giao toàn bộ hoặc một phần theo hợp đồng hoặc để thừa kế, kế thừa.

2. Quyền đối với tên thương mại chỉ được phép chuyển giao cùng với việc chuyển giao toàn bộ cơ sở kinh doanh và hoạt động kinh doanh dưới tên thương mại đó.

3. Quyền đối với chỉ dẫn địa lý không được chuyển giao.

4. Đối với hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu công nghiệp phát sinh trên cơ sở đăng ký thì chỉ khi hợp đồng đó được đăng ký mới có giá trị pháp lý đối với người thứ ba.

Chương XXXVI

CHUYỂN GIAO CÔNG NGHỆ

Điều 754. *Quyền chuyển giao công nghệ*

Tổ chức, cá nhân sau đây có quyền chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu công nghệ:

1. Chủ sở hữu công nghệ;

2. Tổ chức, cá nhân được chủ sở hữu công nghệ cho phép chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu công nghệ.

Điều 755. *Đối tượng chuyển giao công nghệ*

1. Đối tượng chuyển giao công nghệ bao gồm bí quyết kỹ thuật; kiến thức kỹ thuật về công nghệ dưới dạng phương án công nghệ, các giải pháp kỹ thuật, công thức, thông số kỹ thuật, bản vẽ, sơ đồ kỹ thuật, chương trình máy tính, thông tin dữ liệu về công nghệ chuyển giao; giải pháp hợp lý hóa sản xuất, đổi mới công nghệ, cấp phép đặc quyền kinh doanh và các đối tượng khác do pháp luật về chuyển giao công nghệ quy định.

2. Trường hợp công nghệ là đối tượng được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ thì việc chuyển giao công nghệ phải được thực hiện cùng với việc chuyển giao quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.

Điều 756. *Những công nghệ không được chuyển giao*

1. Công nghệ không đáp ứng các quy định của pháp luật về an toàn lao động, vệ sinh lao động, bảo đảm sức khỏe con người, bảo vệ môi trường.

2. Những trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 757. *Hợp đồng chuyển giao công nghệ*

1. Việc chuyển giao công nghệ được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản.

2. Hợp đồng chuyển giao công nghệ phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm

quyền trong trường hợp pháp luật có quy định.

3. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn, hủy bỏ hợp đồng chuyển giao công nghệ phải được lập thành hợp đồng bằng văn bản; đối với hợp đồng chuyển giao công nghệ quy định tại khoản 2 Điều này, việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn, hủy bỏ hợp đồng cũng phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

PHẦN THỨ BẢY

QUAN HỆ DÂN SỰ CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI

Điều 758. *Quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài*

Quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài là quan hệ dân sự có ít nhất một trong các bên tham gia là cơ quan, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là các quan hệ dân sự giữa các bên tham gia là công dân, tổ chức Việt Nam nhưng căn cứ để xác lập, thay đổi, chấm dứt quan hệ đó theo pháp luật nước ngoài, phát sinh tại nước ngoài hoặc tài sản liên quan đến quan hệ đó ở nước ngoài.

Điều 759. *Áp dụng pháp luật dân sự Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, điều ước quốc tế, pháp luật nước ngoài và tập quán quốc tế*

1. Các quy định của pháp luật dân sự Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được áp dụng đối với quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác.

2. Trong trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

3. Trong trường hợp Bộ luật này, các văn bản pháp luật khác của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên dẫn chiếu đến việc áp dụng pháp luật nước ngoài thì pháp luật của nước đó được áp dụng, nếu việc áp dụng hoặc hậu quả của việc áp dụng không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; trường hợp pháp luật nước đó dẫn chiếu trở lại pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì áp dụng pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Pháp luật nước ngoài cũng được áp dụng trong trường hợp các bên có thỏa thuận trong hợp đồng, nếu sự thỏa thuận đó không trái với quy định của Bộ luật này và các văn bản pháp luật khác của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

4. Trong trường hợp quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài không được Bộ luật này, các văn bản pháp luật khác của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã

hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên hoặc hợp đồng dân sự giữa các bên điều chỉnh thì áp dụng tập quán quốc tế, nếu việc áp dụng hoặc hậu quả của việc áp dụng không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 760. Căn cứ áp dụng pháp luật đối với người không quốc tịch, người nước ngoài có hai hay nhiều quốc tịch nước ngoài

1. Trong trường hợp Bộ luật này hoặc các văn bản pháp luật khác của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam dẫn chiếu đến việc áp dụng pháp luật của nước mà người nước ngoài là công dân thì pháp luật áp dụng đối với người không quốc tịch là pháp luật của nước nơi người đó cư trú; nếu người đó không có nơi cư trú thì áp dụng pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Trong trường hợp Bộ luật này hoặc các văn bản pháp luật khác của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam dẫn chiếu đến việc áp dụng pháp luật của nước mà người nước ngoài là công dân thì pháp luật áp dụng đối với người nước ngoài có hai hay nhiều quốc tịch nước ngoài là pháp luật của nước mà người đó có quốc tịch và cư trú vào thời điểm phát sinh quan hệ dân sự; nếu người đó không cư trú tại một trong các nước mà người đó có quốc tịch thì áp dụng pháp luật của nước mà người đó có quốc tịch và có quan hệ gắn bó nhất về quyền và nghĩa vụ công dân.

Điều 761. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là người nước ngoài

1. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định theo pháp luật của nước mà người đó có quốc tịch.

2. Người nước ngoài có năng lực pháp luật dân sự tại Việt Nam như công dân Việt Nam, trừ trường hợp pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có quy định khác.

Điều 762. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là người nước ngoài

1. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định theo pháp luật của nước mà người đó là công dân, trừ trường hợp pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có quy định khác.

2. Trong trường hợp người nước ngoài xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự tại Việt Nam thì năng lực hành vi dân sự của người nước ngoài được xác định theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 763. Xác định người không có, mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự

1. Việc xác định người không có năng lực hành vi dân sự, mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự phải tuân theo pháp luật của nước mà người đó có quốc

tịch.

2. Trong trường hợp người nước ngoài cư trú tại Việt Nam thì việc xác định người đó không có, mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 764. *Xác định người mất tích hoặc chết*

1. Việc xác định một người mất tích hoặc chết phải tuân theo pháp luật của nước mà người đó có quốc tịch vào thời điểm trước khi có tin tức cuối cùng về việc mất tích hoặc chết.

2. Trong trường hợp người nước ngoài cư trú tại Việt Nam thì việc xác định người đó mất tích hoặc chết phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 765. *Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài*

1. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài được xác định theo pháp luật của nước nơi pháp nhân đó được thành lập, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong trường hợp pháp nhân nước ngoài xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự tại Việt Nam thì năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân được xác định theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 766. *Quyền sở hữu tài sản*

1. Việc xác lập, thực hiện, thay đổi, chấm dứt quyền sở hữu tài sản, nội dung quyền sở hữu đối với tài sản được xác định theo pháp luật của nước nơi có tài sản đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này.

2. Quyền sở hữu đối với động sản trên đường vận chuyển được xác định theo pháp luật của nước nơi động sản được chuyển đến, nếu không có thỏa thuận khác.

3. Việc phân biệt tài sản là động sản hoặc bất động sản được xác định theo pháp luật của nước nơi có tài sản.

4. Việc xác định quyền sở hữu đối với tàu bay dân dụng và tàu biển tại Việt Nam phải tuân theo pháp luật về hàng không dân dụng và pháp luật về hàng hải của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Điều 767. Thừa kế theo pháp luật có yếu tố nước ngoài

1. Thừa kế theo pháp luật phải tuân theo pháp luật của nước mà người để lại di sản thừa kế có quốc tịch trước khi chết.

2. Quyền thừa kế đối với bất động sản phải tuân theo pháp luật của nước nơi có bất động

sản đó.

3. Di sản không có người thừa kế là bất động sản thuộc về Nhà nước nơi có bất động sản đó.

4. Di sản không có người thừa kế là động sản thuộc về Nhà nước mà người để lại di sản thừa kế có quốc tịch trước khi chết.

Điều 768. Thừa kế theo di chúc

1. Năng lực lập di chúc, thay đổi và hủy bỏ di chúc phải tuân theo pháp luật của nước mà người lập di chúc là công dân.

2. Hình thức của di chúc phải tuân theo pháp luật của nước nơi lập di chúc.

Điều 769. Hợp đồng dân sự

1. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng được xác định theo pháp luật của nước nơi thực hiện hợp đồng, nếu không có thỏa thuận khác.

Hợp đồng được giao kết tại Việt Nam và thực hiện hoàn toàn tại Việt Nam thì phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Trong trường hợp hợp đồng không ghi nơi thực hiện thì việc xác định nơi thực hiện hợp đồng phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Hợp đồng liên quan đến bất động sản ở Việt Nam phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 770. Hình thức của hợp đồng dân sự

1. Hình thức của hợp đồng phải tuân theo pháp luật của nước nơi giao kết hợp đồng. Trong trường hợp hợp đồng được giao kết ở nước ngoài mà vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo pháp luật của nước đó, nhưng không trái với quy định về hình thức hợp đồng theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì hình thức hợp đồng được giao kết ở nước ngoài đó vẫn được công nhận tại Việt Nam.

2. Hình thức hợp đồng liên quan đến việc xây dựng hoặc chuyển giao quyền sở hữu công trình, nhà cửa và các bất động sản khác trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân theo pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 771. *Giao kết hợp đồng dân sự vắng mặt*

Trong trường hợp giao kết hợp đồng vắng mặt thì việc xác định nơi giao kết hợp đồng phải tuân theo pháp luật của nước nơi cư trú của cá nhân hoặc nơi có trụ sở chính của pháp nhân là bên đề nghị giao kết hợp đồng.

Thời điểm giao kết hợp đồng vắng mặt được xác định theo pháp luật của nước của bên đề nghị giao kết hợp đồng nếu bên này nhận được trả lời chấp nhận của bên được đề nghị giao kết hợp đồng.

Điều 772. *Giao dịch dân sự đơn phương*

Trong quan hệ giao dịch đơn phương, quyền và nghĩa vụ của bên tự nguyện thực hiện quan hệ giao dịch đơn phương được xác định theo pháp luật của nước nơi cư trú hoặc nơi có hoạt động chính của bên đó.

Điều 773. *Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*

1. Việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng được xác định theo pháp luật của nước nơi xảy ra hành vi gây thiệt hại hoặc nơi phát sinh hậu quả thực tế của hành vi gây thiệt hại.

2. Việc bồi thường thiệt hại do tàu bay, tàu biển gây ra ở không phận quốc tế hoặc biển cả được xác định theo pháp luật của nước mà tàu bay, tàu biển mang quốc tịch, trừ trường hợp pháp luật về hàng không dân dụng và pháp luật về hàng hải của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có quy định khác.

3. Trong trường hợp hành vi gây thiệt hại xảy ra ở ngoài lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người gây thiệt hại và người bị thiệt hại đều là công dân hoặc pháp nhân Việt Nam thì áp dụng pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 774. *Quyền tác giả có yếu tố nước ngoài*

Quyền tác giả của người nước ngoài, pháp nhân nước ngoài đối với tác phẩm lần đầu tiên được công bố, phổ biến tại Việt Nam hoặc được sáng tạo và thể hiện dưới hình thức nhất định tại Việt Nam được bảo hộ theo quy định của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Điều 775. *Quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng có yếu tố nước ngoài*

Quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng của người nước ngoài, pháp nhân nước ngoài đối với các đối tượng của quyền sở hữu công nghiệp, đối tượng của quyền đối với giống cây trồng đã được Nhà nước Việt Nam cấp văn bằng bảo hộ hoặc công nhận được bảo

hộ theo quy định của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Điều 776. Chuyển giao công nghệ có yếu tố nước ngoài

Việc chuyển giao công nghệ giữa cá nhân, pháp nhân Việt Nam với người nước ngoài, pháp nhân nước ngoài, việc chuyển giao công nghệ từ nước ngoài vào Việt Nam và từ Việt Nam ra nước ngoài, phải tuân theo quy định của Bộ luật này, các văn bản pháp luật khác của Việt Nam về chuyển giao công nghệ và điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc pháp luật của nước ngoài, nếu việc áp dụng hoặc hậu quả của việc áp dụng đó không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 777. Thời hiệu khởi kiện

Thời hiệu khởi kiện đối với quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài được xác định theo pháp luật của nước mà pháp luật nước đó được áp dụng để điều chỉnh quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài tương ứng.

Bộ luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005.

Chủ tịch quốc hội

Đã ký

Nguyễn Văn An

LUẬT
CỦA QUỐC HỘI NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM
SỐ 13/2003/QH11 VỀ ĐẤT ĐAI

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Luật này quy định về quản lý và sử dụng đất đai.

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm:

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai;
2. Người sử dụng đất;
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan.
2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà nước giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
2. Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó.
4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất là việc xác lập quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới.

5. Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này.

6. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất.

7. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

8. Hồ sơ địa giới hành chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính.

9. Bản đồ địa giới hành chính là bản đồ thể hiện các mốc địa giới hành chính và các yếu tố địa vật, địa hình có liên quan đến mốc địa giới hành chính.

10. Bản đồ hành chính là bản đồ thể hiện ranh giới các đơn vị hành chính kèm theo địa danh và một số yếu tố chính về tự nhiên, kinh tế, xã hội.

11. Thừa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

12. Hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất.

13. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

14. Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

15. Sổ mục kê đất đai là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó.

16. Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

17. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo đơn vị hành chính.

18. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch.

19. Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

20. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

21. Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

22. Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

23. Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

24. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

25. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

26. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

27. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

28. Tổ chức sự nghiệp công là tổ chức do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 5. Sở hữu đất đai

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

2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất);

b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Định giá đất.

3. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai

1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai.

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

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

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

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

d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- g) Thống kê, kiểm kê đất đai;
- h) Quản lý tài chính về đất đai;
- i) Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
- k) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- l) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
- m) Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;
- n) Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả.

Điều 7. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai

1. Quốc hội ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc quản lý nhà nước về đất đai.

3. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

4. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 9. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất quy định trong Luật này bao gồm:

1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất;

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có đất để sản xuất; đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Điều 11. Nguyên tắc sử dụng đất

Việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất;

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;

3. Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 12. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học và công nghệ vào các việc sau đây:

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;

2. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng;

3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 13. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;

e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

3. Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa

Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Theo đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.

CHƯƠNG II QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC 1 LẬP, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ CÁC LOẠI BẢN ĐỒ VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 16. Địa giới hành chính

1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.

Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính.

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính

1. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm:

a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có);

b) Bản đồ địa giới hành chính;

c) Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính;

d) Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính;

đ) Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính;

e) Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính;

g) Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính;

h) Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

i) Thống kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới.

2. Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó, Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 18. Bản đồ hành chính

1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

2. Việc lập bản đồ hành chính được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 19. Bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

4. Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

MỤC 2 QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;

4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;

5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;

6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

7. Dân chủ và công khai;

8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;

d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;

đ) Định mức sử dụng đất;

e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;

g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;

b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;

đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;

c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp;

d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.

Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Ủy ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết).

6. Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.
2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.
4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:
 - a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;
 - b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;
 - c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;
 - d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.
2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.
3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất.
4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân;
2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng;
3. Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố.

Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

MỤC 3

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 31. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét 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.

Điều 32. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này;

2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

3. Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;

5. Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

7. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Điều 35. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
 - b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này;
 - c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

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

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

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

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

d) 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;

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

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất;

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì 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; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 37. Thảm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được ủy quyền.

MỤC 4 THU HỒI ĐẤT

Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

- a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
- b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- 7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- 8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- 9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- 10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- 11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;
- 12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ.

Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này.

2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

Điều 41. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi

thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này thì đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn được giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý, thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Điều 42. Bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này.

2. Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị; bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông thôn, trường hợp giá trị quyền sử dụng đất ở bị thu hồi lớn hơn đất ở được bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền đối với phần chênh lệch đó.

4. Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới.

5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi giá trị nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trong giá trị được bồi thường, hỗ trợ.

6. Chính phủ quy định việc bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi và việc hỗ trợ để thực hiện thu hồi đất.

Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường

1. Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 của Luật này;

g) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó;

c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật này.

3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều này được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi.

4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật này.

Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được uỷ quyền.

Điều 45. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Nhà nước trưng dụng đất có thời hạn trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp khác.

Hết thời hạn trưng dụng đất hoặc đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất, Nhà nước trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc trưng dụng đất gây ra.

2. Chính phủ quy định cụ thể về việc trưng dụng đất.

MỤC 5

ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất

Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;
3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;
4. Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất;
5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm:
 - a) Bản đồ địa chính;
 - b) Sổ địa chính;
 - c) Sổ mục kê đất đai;
 - d) Sổ theo dõi biến động đất đai.
2. Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất sau đây:
 - a) Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí;
 - b) Người sử dụng thửa đất;
 - c) Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất;
 - d) Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện;
 - đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất;
 - e) Biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho từng cá nhân, từng hộ gia đình, từng tổ chức đồng quyền sử dụng.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư và trao cho người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư đó.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cơ sở tôn giáo thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ sở tôn giáo và trao cho người có trách nhiệm cao nhất của cơ sở tôn giáo đó.

Chính phủ quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư, nhà tập thể.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thì không phải đổi giấy chứng nhận đó sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

5. Người 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 hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

7. Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này;

8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

9. Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai 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 hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà 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;

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 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, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

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, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. 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 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó;
- c) Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

Điều 52. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp.

Chính phủ quy định điều kiện được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn;
- b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;
- c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần.

2. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm năm của cả nước;

d) Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai năm năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm năm của cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định biểu mẫu và hướng dẫn phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai.

MỤC 6
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

Điều 54. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

1. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Chính phủ quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 55. Giá đất

Giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây:

1. Do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 của Luật này;

2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;
3. Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định

1. Việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:
 - a) Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp;
 - b) Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau;
 - c) Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.
2. Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liền kề giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
3. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.
4. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.

Điều 57. Tư vấn giá đất

1. Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất.
2. Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định.
3. Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:
 - a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
 - b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
 - c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

- d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
 - đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
 - e) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.
2. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.
3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.
4. Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu.

Điều 59. Giá trị quyền sử dụng đất trong tài sản của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được tính vào giá trị tài sản giao cho tổ chức đó; tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.
2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì số tiền đó được ghi vào giá trị vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp; doanh nghiệp có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.
3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất đó sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.
4. Chính phủ quy định cụ thể việc tính giá trị quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 60. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:
 - a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;
 - b) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
 - c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
 - d) Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch;
 - đ) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai;
 - e) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.
2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

MỤC 7

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

1. Đất mà Luật này cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
2. Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản.

Điều 62. Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản nếu người sử dụng đất đó có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật này.

Đối với trường hợp đất mà Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì phải đầu tư vào đất theo đúng dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 63. Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản

Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng các biện pháp sau đây:

1. Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất;
2. Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;
3. Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản;
4. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
5. Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

MỤC 8

TỔ CHỨC CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở.

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; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.

Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

CHƯƠNG III CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

MỤC 1 THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật này;
3. Đất ở;
4. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này;
6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại Điều 99 của Luật này;
8. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
9. Đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn

Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 70 của Luật này là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật này là năm mươi năm.

Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi năm.

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất;

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này là không quá chín mươi chín năm.

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất;

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

Điều 68. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 69. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

MỤC 2 ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm héc ta.

5. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.

Điều 71. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại;

b) Đối với những địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng;

d) Thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 66 và Điều 67 của Luật này.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Đất được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số;

b) Cộng đồng dân cư được giao đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 72. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý sử dụng.

Điều 73. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

2. Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả thì Nhà nước thu hồi đất để giao cho địa phương đưa vào sử dụng theo quy định của Luật này.

Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước

1. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước, hạn chế chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao.

2. Người sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 75. Đất rừng sản xuất

1. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

4. Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 76. Đất rừng phòng hộ

1. Đất rừng phòng hộ bao gồm:

- a) Đất rừng phòng hộ đầu nguồn;
- b) Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay;
- c) Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;
- d) Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

2. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

4. Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao, được giao khoán đất rừng phòng hộ.

Điều 77. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán đất rừng đặc dụng; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng; giao đất, cho thuê đất

vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Điều 78. Đất có mặt nước nội địa

Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp;

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.

Điều 79. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối theo quy định sau đây:

- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;
- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
- d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển.

2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó quản lý.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa sử dụng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

Điều 81. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 70 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại;

b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

MỤC 3

ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hoá nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 84. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê;

c) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của Chính phủ.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.

Điều 86. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị bao gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn bao gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Đất cho dự án chỉnh trang, xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới bao gồm đất để mở rộng, xây dựng đường và đất hai bên đường phù hợp với yêu cầu bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.

Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại

giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.

Điều 88. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công;

b) Đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công.

2. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

Điều 89. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đất cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất làm căn cứ quân sự;

c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

d) Đất làm ga, cảng quân sự;

đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

e) Đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

- g) Đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí;
- h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;
- i) Đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
- k) Đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

l) Đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

Điều 90. Đất khu công nghiệp

1. Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.

2. Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

3. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả

tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại Điều 110 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại Điều 113 của Luật này.

Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu công nghệ cao.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế mở, khu kinh tế cửa khẩu và các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử

dụng cho khu kinh tế bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau trong khu vực riêng biệt nhằm khuyến khích đặc biệt cho các hoạt động đầu tư và xuất khẩu.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu kinh tế.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu kinh tế.

4. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

5. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế.

Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.

2. Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.

Điều 95. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

2. Đất để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường;

c) Khi kết thúc việc khai thác nguyên liệu, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao.

3. Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Điều 98. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

1. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 100. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ

1. Việc sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc xây dựng, mở rộng các công trình của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 102. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

MỤC 4

ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

CHƯƠNG IV QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

MỤC 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về 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 bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
6. 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 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- 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. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

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

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

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

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

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 108. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

MỤC 2

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 109. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 111 của Luật này;

c) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

MỤC 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ;

4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

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

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không

thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này;

7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này;

b) Trường hợp chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 114 của Luật này.

Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân trước đây đã cho cơ quan nhà nước mượn đất, nay có nhu cầu sử dụng thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho mượn. Hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này;

b) Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất;

c) Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các phương thức sau đây:

a) Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng;

b) Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng.

3. Chính phủ quy định cụ thể về việc giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

MỤC 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;
- d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;
- c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;
- d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;
- đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;
- e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ; người mua nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

Điều 121. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

- a) Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam;
- b) Người có công đóng góp với đất nước;
- c) Những nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước;
- d) Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam;
- đ) Các đối tượng khác theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;
- b) Bán nhà ở gắn liền với đất ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này;
- c) Thế chấp nhà ở gắn liền với đất ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- d) Để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật về dân sự; trường hợp người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này hoặc cá nhân nước ngoài thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;
- đ) Tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.

CHƯƠNG V

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nơi đã nộp hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý và chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất,

thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cho thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau:

a) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

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

Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh vào hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận bảo lãnh, bên nhận thế chấp.

2. Việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, người đã thế chấp, đã được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gửi đơn xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh đến nơi đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh và thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh; trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật;

b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

1. Việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới đó.

2. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn; trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chấp thuận;

c) Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật này;

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố mất tích; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

3. Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này gửi đơn xin xóa đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xóa đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được quy định như sau:

a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG VI

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC 1

THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

1. Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác.

3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây:

a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình;

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra

1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;

b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

MỤC 2

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 135. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai.

Thời hạn hoà giải là ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn.

Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.

Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau:

a) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính

1. Tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì do Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai

1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau:

a) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân;

c) Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

3. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật này.

Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

MỤC 3 XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát.

Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.

Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác

Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 140 và Điều 141 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 145. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Luật này thay thế Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001.

Bãi bỏ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

Điều 146. Hướng dẫn thi hành

1. Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.