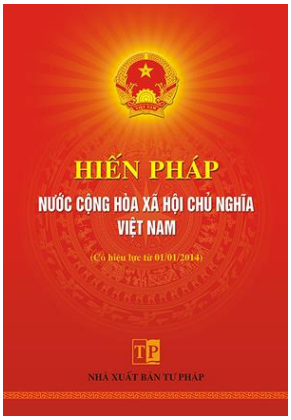
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM, ĐẠI HỌC HUẾ
KHOA TÀI NGUYÊN ĐẤT VÀ MÔI TRƯỜNG NÔNG NGHIỆP

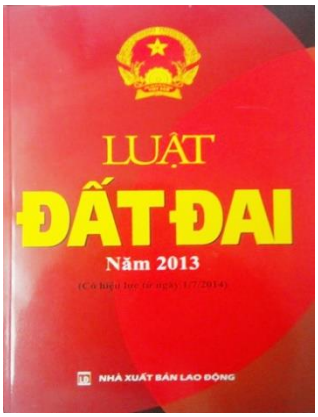
—0O0—

ThS. NGUYỄN PHÚC KHOA

BÀI GIẢNG

QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN





NĂM 2020

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

1.1. Một số vấn đề chung trong quản lý hành chính nhà nước về đất đai

1.1.1. Quản lý hành chính nhà nước

1.1.1.1. Một số khái niệm

a. Quản lý nhà nước

Quản lý nhà nước xuất hiện cùng với sự ra đời của Nhà nước và nội hàm của quản lý nhà nước thay đổi phụ thuộc vào chế độ chính ùị, lịch sử, đặc điểm văn hóa và trình độ phát triển kinh tế xã hội của mỗi một quốc gia. Quản lý nhà nước được thực hiện bởi toàn bộ hoạt động của các cơ quan trong bộ máy nhà nước nhằm thực hiện chức năng đối nội và đối ngoại của nhà nước.

So với quản lý của các tổ chức khác thì quản lý nhà nước có những đặc điểm khác biệt sau đây:

Chủ thể quản lý nhà nước là các cơ quan, cá nhân trong bộ máy nhà nước được trao quyền.

Đối tượng quản lý của Nhà nước là tất cả các cá nhân, tổ chức sinh sống và hoạt động trong phạm vi lãnh thổ quốc gia, công dân làm việc bên ngoài lãnh thổ quốc gia.

Quản lý nhà nước là quản lý toàn diện trên tất cả các lĩnh vực đời sống xã hội.

Quản lý nhà nước mang tính quyền lực nhà nước, sử dụng công cụ pháp luật, chính sách để quản lý xã hội.

Mục tiêu của quản lý nhà nước là phục vụ nhân dân, duy trì sự ổn định và phát triển của toàn xã hội.

Qua đó có thể thấy rằng quản lý nhà nước là một dạng quản lý xã hội đặc biệt, mang tính quyền lực nhà nước và sử dụng pháp luật và chính sách để điều chỉnh hành vi của cá nhân, tổ chức trên tất cả các mặt của đời sống xã hội do các cơ quan trong bộ máy nhà nước thực hiện, nhằm phục vụ nhân dân, duy trì sự ổn định và phát triển của xã hội.

Bên cạnh đó, theo từ điển Luật học: Quản lý nhà nước là hoạt động thực thi quyền lực nhà nước do các cơ quan nhà nước thực hiện nhằm xác lập một trật tự ổn định và phát triển xã hội theo những mục tiêu mà tầng lớp cầm quyền theo đuổi.

Quản lý nhà nước được hiểu theo nghĩa rộng bao gồm toàn bộ hoạt động của cả bộ máy nhà nước từ lập pháp, hành pháp đến tư pháp vận hành như một thực thể thống nhất. Theo nghĩa hẹp là hướng dẫn chấp pháp, điều hành, quản lý hành chính do cơ

quan hành pháp thực hiện bảo đảm bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước.

b. Hành chính

Thuật ngữ "hành chính" được định nghĩa theo nhiều cách khác nhau. Thuật ngữ "hành chính" có gốc từ tiếng La tinh "Administratio", tiếng Anh là "Administration" và tiếng Pháp là "Administration" có nghĩa là quản lý, lãnh đạo.

Theo gốc nghĩa Hán Việt thì "hành chính" có nghĩa là sự thi hành những chính sách và pháp luật của chính phủ, tức là hoạt động quản lý hành chính nhà nước.

Từ điển Oxford định nghĩa hành chính là "một hành động thi hành", "quản lý các công việc" hoặc hướng dẫn hoặc giảm sát sự thực hiện, sử dụng hoặc điều khiển. Theo gốc Latinh, ban đầu hành chính bắt nguồn từ "minor", nghĩa là "phục vụ", sau này là "ministrate", nghĩa là "điều hành).

Hành chính là hoạt động chấp hành và điều hành trong quản lý một hệ thống theo những quy định định trước nhắm đạt mục tiêu của hệ thống.

c. Quản lý hành chính nhà nước

Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động chấp hành, điều hành của cơ quan hành chính nhà nước, của các cơ quan nhả nước khác và các tổ chức được nhà nước ủy quyền quản lý trên cơ sở của luật và để thi hành luật nhằm thực hiện chức năng tổ chức, quản lý, điều hành các quá trình xã hội của nhà nước. Nói cách khác, quản lý hành chính nhà nước (nói tắt là quản lý nhà nước) chính là quản lý nhà nước trong lĩnh vực hành pháp - được thực hiện bởi ít nhất một bên có thẩm quyền hành chính nhà nước trong quan hệ chấp hành, điều hành.

Quản lý hành chính nhà nước trước hết và chủ yếu được thực hiện bởi hệ thống cơ quan hành chính nhà nước: Chính phủ và các cơ quan chính quyền địa phương các cấp, không kể một số tổ chức thuộc nhà nước mà không nằm trong cơ cấu quyền lực như các doanh nghiệp.

1.1.1.2. Đặc điểm của quản lý hành chính nhà nước

a. Hoạt động vừa mang tính chấp hành, vừa mang tính điều hành

Các cơ quan hành chính nhà nước thực thi quyền hành pháp, không có quyền lập pháp và tư pháp nhưng góp phần quan trọng vào qui trình lập pháp và tư pháp. Tính chấp hành của hoạt động quản lý hành chính nhà nước được thể hiện ở sự thực hiện trên thực tế các văn bản hiến pháp, luật, pháp lệnh và nghị quyết của cơ quan lập pháp-cơ quan dân cử.

Tính điều hành của hoạt động quản lý hành chính nhà nước thể hiện ở chỗ là để đảm bảo cho các văn bản pháp luật của cơ quan quyền lực được thực hiện trên thực tế thì các chủ thể của quản lý hành chính nhà nước phải tiến hành các hoạt động tổ chức và chỉ

đạo trực tiếp đối với các đối tượng quản lý thuộc quyền.

Để đảm bảo sự thống nhất của hai yếu tố này đòi hỏi rất nhiều yêu cầu. Trong đó, quản lý hành chính nhà nước trước hết phải bảo đảm việc chấp hành văn bản của cơ quan dân cử đại diện cho ý chí và nguyện vọng của nhân dân, từ đó mà thực hiện quản lý điều hành. Mọi hoạt động chấp hành và điều hành đều phải xuất phát từ mục đích nhằm phục vụ cho nhân dân, đảm bảo đời sống xã hội cho nhân dân về mọi mặt, tương ứng với các lĩnh vực trong quản lý hành chính nhà nước.

b. Hoạt động mang tính chủ động và sáng tạo

Điều này thể hiện ở việc các chủ thể quản lý hành chính căn cứ vào tình hình, đặc điểm của từng đối tượng quản lý để đề ra các biện pháp quản lý thích hợp. Tính chủ động sáng tạo còn thể hiện rõ nét trong hoạt động xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật hành chính để điều chỉnh các hoạt động quản lý nhà nước. Tính chủ động sáng tạo được quy định bởi chính bản thân sự phức tạp, đa dạng, phong phú của đối tượng quản lý và đòi hỏi các chủ thể quản lý phải áp dụng biện pháp giải quyết mọi tình huống phát sinh một cách có hiệu quả nhất. Tuy nhiên, chủ động và sáng tạo không vượt ra ngoài phạm vi của nguyên tắc pháp chế xã hội chủ nghĩa và ký luật nhà nước. Để đạt được điều này, đòi hỏi tôn trọng triệt để tất cả các nguyên tắc trong hệ thống cảc nguyên tắc quản lý hành chính nhà nước.

c. Bảo đảm về phương diện tể chức bộ máy hành chính nhà nước

Trước hết là bộ máy cơ quan nhà nước - đây là hệ thống cơ quan nhiều về số lượng, biên chế; phức tạp về cơ cấu tổ chức; đa dạng về chức năng, nhiệm vụ cũng như phương pháp hoạt động; có cơ sở vật chất to lớn, có đối tượng quản lý đông đảo, đa dạng, chủ thể chủ yếu là cơ quan hành chính nhà nước, đó là điều kiện quan trọng để thực hiện nhiệm vụ quản lý. Các cơ quan hành chính trực tiếp xử lý công việc hàng ngày của Nhà nước, thường xuyên tiếp xúc với dân, giải quyết các yêu cầu của dân, là cầu nối quan trọng của Đảng, nhà nước với nhân dân. Nhân dân đánh giá chế độ, đánh giá Đảng trước hết thông qua hoạt động của bộ máy hành chính.

d. Hoạt động có mục tiêu chiến lược, chương trình và có kế hoạch để thực hiên mục tiêu

Công tác quản lý hành chính nhà nước là hoạt động có mục đích và định hướng. Vì vậy, phải có chương trình, kế hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm. Có các chỉ tiêu vừa mang tính định hướng, vừa mang tính pháp lệnh; có hệ thống pháp luật vừa được áp dụng thực thi triệt để cho hoạt động quản lý, vừa tạo hành lang pháp lý cho hoạt động đặt dưới sự quản lý ấy.

*e. Tính chuyên môn hoá **và** nghề nghiệp cao*

Đó chính là nghiệp vụ của một nền hành chính văn minh, hiện đại. Khi nói đến một "nền kinh tế tri thức"- nền kinh tế mà ở đó giá trị của tri thức, của sự hiểu biết được đặt lên hàng đầu-thì đội ngũ quản lý nền kinh té tri thức ấy phải có một tầm vóc tương

xứng. Quản lý nhà nước khác với hoạt động chính trị ở trình độ kiến thức chuyên môn và kỹ năng quản lý thực tiễn làm tiêu chuẩn hàng đầu.

f. Tính không vụ lợi

Quản lý hành chính nhà nước lấy việc phục vụ lợi ích công làm động cơ và mục đích của hoạt động. Quản lý hành chính nhà nước không phải vì lợi ích thù lao, càng không theo đuổi mục đích kinh doanh lợi nhuận. Cán bộ hành chính vì vậy phải bảo đảm "cần kiệm, liêm chính, chí công, vô tư".

1.1.2. Quản lý hành chính nhà nước về đất đai

1.1.2.1**.** Khái niệm

Quản lý hành chính nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai; đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất; phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch; kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất đai; điều tiết các nguồn lợi từ đất đai.

Đất đai đóng vai trò vô cùng quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển của mỗi hình thái kinh tế xã hội. Hoạt động trên thực tế của các cơ quan nhà nước nhằm bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai rất phong phú, đa dạng và được thể hiện bằng văn bản từ luật đất đai năm 1987 cho đến luật đất đai năm 2013. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai được tập trung vào bốn lĩnh vực cơ bản.

Thứ nhất, Nhà nước nắm chắc tình hình đất đai, tức là Nhà nước biết rõ các thông tin chính xác về số lượng đất đai, về chất lượng đất đai, về hiện trạng của việc quản lý và sử dụng đất đai.

Thứ hai, Nhà nước thực hiện việc phân phối và tái phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch và kế hoạch chung thống nhất. Để thực hiện việc phân phối và tái phân phối lại quỹ đất, Nhà nước tiến hành chuyển giao quyền sử dụng đất giữa các chủ thể khác nhau, thực hiện việc điều chỉnh giữa các loại đất, giữa các vùng kinh tế. Bên cạnh đó, Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển quyền sử dụng đất và thu hồi đất.

Thứ ba, Nhà nước thường xuyên thanh tra, kiểm tra và giám sát chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Trên cơ sở đó, Nhà nước sẽ tiến hành xử lý và giải quyết các vi phạm, bất cập trong lĩnh vực đất đai.

Thứ tư, Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai. Hoạt động này được thực hiện thông qua các chính sách tài chính về đất đai như: thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế liên quan đến việc sử dụng đất

1.1.2.2. Vai trò quản lý hành chính nhà nước về đất đai

Đất đai là một trong những nhu cầu thiết yếu của loài người do đó việc tăng

cường năng lực và hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai là việc làm cần thiết. Vai trò của quản lý nhà nước về đất đai được thể hiện.

Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có cơ sở khoa học nhằm góp phần phục vụ cho mục đích kinh tế - xã hội của đất nước; đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, đạt hiệu quả cao và tiết kiệm; giúp cho Nhà nước quản lý chặt chẽ về đất đai, giúp người sử dụng đất có các biện pháp hữu hiệu để bảo vệ và sử dụng đất đai có hiệu quả cao.

Thông qua công tác đánh giá, phân hạng đất, Nhà nước nắm chắc toàn bộ quỹ đất đai về số lượng và chất lượng để làm căn cứ cho các biện pháp kinh tế - xã hội có hệ thống, có căn cứ khoa học nhằm sử dụng đất đai có hiệu quả và hợp lý.

Thông qua việc ban hành và tổ chức thực hiện pháp luật đất đai, tạo ra cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các tổ chức và cá nhân trong những quan hệ về đất đai. Ngoài ra, thông qua việc ban hành và thực hiện hệ thống chính sách về đất đai, Nhà nước kích thích các tổ chức và cá nhân sử dụng đầy đủ, hợp lý và tiết kiệm đất đai nhằm nâng cao khả năng sinh lợi của đất đai, từ đó góp phần thực hiện mục tiêu kinh tế - xã hội của cả nước và bảo vệ môi trường sinh thái.

Thông qua việc kiểm tra, giám sát quản lý và sử dụng đất đai, Nhà nước nắm chắc tình hình diễn biến về sử dụng đất đai, từ đó, phát hiện những vi phạm và giải quyết những vi phạm pháp luật về đất đai.

1.1.2.3. Mục đích, yêu cầu

Quản lý hành chính nhà nước về đất đai nhằm mục đích:

Bảo vệ quyền sở hữu của nhà nước đối với đất đai, bảo vệ quyền vả lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Đảm bảo sử dụng hợp lý quỹ đất đai của quốc gia.

Tăng cường hiệu quả sử dụng đất.

Bảo vệ đất, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

Yêu cầu của quản lý hành chính nhà nước về đất đai là phải đăng ký, thống kê đất đai đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật đất đai ở từng địa phương theo các cấp hành chính.

1.1.2.4. Nguyên tắc

a. Đảm bảo sự quản lý tập trung thống nhất của Nhà nước

Điều 53, Hiến pháp nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 quy định: "Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý". Bên cạnh đó, xuyên suốt từ luật đất đai năm 1987 đến luật đất đai năm 2013 quy định:

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý". Có thể thấy rằng, đất đai là tài sản quốc gia, là lãnh thổ bất khả xâm phạm của cả dân tộc. Do đó, không thể có bất kỳ một cá nhân hay một nhóm người nào có thể chiếm hữu tài sản chung thành của riêng và tùy ý áp đặt quyền định đoạt cá nhân đối với tài sản chung đó. Chỉ có Nhà nước - người đại diện hợp pháp duy nhất của mọi tầng lớp nhân dân mới được giao quyền trong việc quản lý đất đai.

Nhà nước thống nhất quản lý đất đai trên cơ sở thành lập hệ thống cơ quan quản lý nhà nước thống nhất từ trung ương xuống địa phương và giao nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho các cơ quan này thực hiện. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai bao gồm: Chính phủ và uỷ ban nhân dân các cấp (hệ thống cơ quan hành chính nhà nước); hệ thống cơ quan quản lý đất đai chuyên ngành (Bộ Tài nguyên và Môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường ở địa phương). Trong đó, hệ thống cơ quan hành chính nhà nước thực hiện việc quản lý nhà nước về đất đai; hệ thống cơ quan quản lý đất đai chuyên ngành có nhiệm vụ giúp hệ thống cơ quan hành chính nhà nước trong việc quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước và ở từng địa phương.

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.

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.

Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

Uỷ 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 theo pháp luật quy định.

b. Đảm bảo sự kết hợp quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai

Điều 4, Luật đất đai năm 2013 quy định: "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử đụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này". Với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài thông qua các hình thức giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Nhà nước vẫn thực hiện quyền sử dụng đất đai của mình một cách gián tiếp, cụ thể:

Thông qua việc xây dựng, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phân

định mục đích sử dụng cho từng loại đất cụ thể.

Thông qua việc xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất buộc các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện trong quá trình sử dụng đất.

Như vậy, việc kết hợp giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai không chỉ mang lại hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước về đất đai mà còn góp phần nâng cao trách nhiệm của các người sử dụng đất. Bên cạnh đó, trong quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất phải đóng góp một phần lợi Ích mà họ thu được từ việc sử dụng đất đai dưới dạng những nghĩa vụ vật chất cho Nhà nước thông qua hình thức như: nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ, nộp tiền sử dụng đất,...

c. Đảm bảo sự kết hợp hài hòa các lợi ích

Đất đai phản ảnh mối quan hệ về lợi ích của cá nhân, tập thể và lợi ích của cộng đồng xã hội. Đối với các tổ chức kinh tế, đất đai là yếu tố sản xuất; trong khi đó, đối với các tổ chức chính trị xã hội, đất đai là cơ sở, là nền móng để tồn tại và phát triển. Mặt khác, đất đai là tài sản quốc gia, phản ánh lợi ích chung của toàn xã hội. Neu chỉ coi trọng lợi ích của Nhà nước, xem nhẹ lợi ích của người sử dụng đất thì không động viên được người sử dụng đất phát huy tính tích cực, sáng tạo trong sự phát triển đất nước. Ngược lại, nếu chỉ chú ý đến lợi ích của người sử dụng đất thì sẽ làm ảnh hưởng đến lợi ích của quốc gia. Do đó, việc kết hợp hài hòa các lợi ích, không để lợi ích này lấn át hoặc triệt tiêu lợi ích khác là việc làm cần thiết trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Để kết hợp hài hòa các lợi ích trên cần thực hiện các vấn đề cơ bản như: xây dựng và thực hiện tốt chiến lược phát triển kinh tế - xã hội; xây dựng và thực hiện tốt các quy hoạch, kế hoạch về đất đai; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; thực hiện tốt các công cụ luật pháp, kiên quyết xử lý các hành vi xâm phạm lợi ích cá nhân.

d. Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường

Tiết kiệm và hiệu quả là một trong những nguyên tắc quản lý kinh tế cơ bản, bởi vì bất cứ một hoạt động nào dù là kinh tế, chính trị hay xã hội đều cần phải được thực hiện trên cơ sở này. Thực chất quản lý đất đai cũng là một dạng của quản lý kinh tế do đó cũng tuân theo nguyên tắc này.

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện tồn tại cơ bản gắn liền với hoạt động của con người, của tổ chức chính trị, kinh tế - xã hội và của Nhà nước. Mặt khác, đất đai có giới hạn về diện tích, trong khi đó dân số ngày một tăng lên, điều này gây áp lực lớn đến việc quản lý và sử dụng đất đai.

Sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường là một trong những nguyên tắc quan trọng trong công tác quản lý đất đai. Yêu cầu cơ bản của nguyên tắc này là công tác quản lý hành chính nhà nước về đất đai đòi hỏi các tổ chức và cá nhân phải thực hiện tốt nhiệm vụ của mình trong việc sử dụng đất đai với chi phí thấp nhất. Bên

cạnh đó, cần xây dựng và thực hiện các quy hoạch và kế hoạch về đất đai có tính khả thi cao, từ đó góp phần phục vụ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội.

Người sử dụng đất

Điều 5, Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất bao gồm:

- Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;

Hộ gia đình, cá nhân trong nước;

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;

Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

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;

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Đất đai

Điều 10, Luật đất đai 2013 quy định căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại.

Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất rừng phòng hộ; Đất rừng đặc dụng; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất làm muối; Đất nông nghiệp khác bao gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất tròng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất xây dựng trụ sở cơ quan; Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; Đất xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác; Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; Đất phi nông nghiệp khác bao gồm đất làm nhà nchỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

1.1.2.6. Phương pháp

a. Phương pháp hành chính

Phương pháp hành chính là phương pháp tác động mang tính trực tiếp dựa vào mối quan hệ tổ chức của hệ thống quản lý, mà thực chất đó là mối quan hệ giữa quyền uy và phục tùng.

Phương pháp quản lý hành chính nhà nước về đất đai của Nhà nước là các cách thức tác động trực tiếp của Nhà nước đến các chủ thể trong quan hệ đất đai, bao gồm các chủ thể là cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước và các chủ thể là người sử dụng đất bằng các biện pháp, các quyết định mang tính mệnh lệnh, bắt buộc. Nó đòi hỏi người sử dụng đất phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật đất đai nói riêng, quy định của pháp luật nói chung. Các quyết định hành chính có thể tập trung vào các lĩnh vực sau:

Quyết định hành chính về giao đất, cho thuê đất;

Quyết định hành chính về công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Quyết định hành chính về thu hồi đất;

Quyết định hành chính về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Quyết định hành chính về việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực đất đai, tài nguyên và môi trường;

Quyết định hành chính về việc xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai, tài nguyên và môi trường.

Khi sử dụng phương pháp hành chính phải gắn chặt chẽ quyền hạn và trách nhiệm của các cấp quản lý nhà nước về đất đai khi ra quyết định.

b. Phương pháp kinh tế

Phương pháp kinh tế là phương pháp Nhà nước đưa ra các biện pháp tác động đến quyền lợi, lợi ích kinh tế và quy định nghĩa vụ, trách nhiệm kinh tế đối với chủ thể quản lý và sử dụng đất.

Điều 107 Luật đất đai 2013 quy định như sau: Chính phủ quy định chi tiết 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. Các khoản thu lài chính từ đất đai bao gồm:

Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

Thuế sử dụng đất;

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

Tiền thu từ việc 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;

Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

c. Phương pháp thanh tra, kiểm tra, giám sát

Phương pháp thanh tra, kiểm tra, giám sát là hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai. Trong đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu ữách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương. Phương pháp này nhằm mục đích:

Phát hiện và kiến nghị với cơ quan quản lý đất đai sửa chữa những thiếu sót trong quá trình quản lý nhằm hoàn thiện cơ chế quản lý, hoàn chỉnh các chế độ, thể lệ về quản lý và sử dụng đất đai.

Giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đảm bảo sử

dụng đất đúng mục đích và mang lại hiệu quả cao.

Phát hiện và ngăn chặn kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, từ đó, đảm bảo thực hiện đúng đắn các chính sách, pháp luật đất đai, tăng cường trách nhiệm đối với cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất.

Bảo vệ quyền lợi của Nhà nước với tư cách là người đại diện cho chủ sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, duy ùì trật tự ổn định, đoàn kết trong nội bộ nhân dân.

1.1.2.7. Các công cụ quản lý

a. Công cụ pháp luật

Pháp luật là công cụ duy trì trật tự an toàn xã hội trong lĩnh vực đất đai. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, gắn chặt với lợi ích vật chất và tinh thần của người sử dụng đất. Do đó, công tác quản lý và sử dụng đất đai hiện nay đang đối mặt với nhiều thách thức về tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai của cơ quan quản lý và người sử dụng đất. Trong đỏ, có nhiều trường hợp phải dùng đến pháp luật để cưỡng chế thì mới có thể giải quyết được.

Pháp luật là công cụ bắt buộc các tổ chức và cá nhân thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và các nghĩa vụ khác. Trong sử dụng đất đai, nghĩa vụ nộp thuế là nghĩa vụ bắt buộc, nhưng không phải lúc nào nghĩa vụ đó cũng được thực hiện một cách đầy đủ. Thực tế cho thấy, có rất nhiều trường hợp phải dùng biện pháp cưỡng chế và bắt buộc thì nghĩa vụ đó mới được thực hiện. Điều này không những để duy trì trật tự xã hội, mà còn để người sử dụng đất thấy được trách nhiệm và nghĩa vụ của mình trong việc.

Công cụ pháp luật góp phần bảo đảm sự bình đẳng, công bằng giữa những người sử dụng đất. Thông qua những điều khoản bắt buộc, các chính sách miễn giảm, thưởng, phạt cho phép Nhà nước thực hiện được quyền bình đẳng, sự công bằng cũng như giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích trong lĩnh vực đất đai giữa những người sử dụng đất.

Pháp luật là công cụ tạo điều kiện cho các công cụ quản lý khác, các chế độ, chính sách của Nhà nước được thực hiện có hiệu quả hon. Trong hệ thống pháp luật của Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam có các công cụ pháp luật liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến quản lý đất đai cụ thể như: Hiến pháp, Luật đất đai, Luật dân sự, các pháp lệnh, các nghị định, các quyết định, các thông tư, các chỉ thị, các nghị quyết... của Nhà nước, của Chính phủ, của các Bộ, các ngành có liên quan đến đất đai một cách trực tiếp hoặc gián tiếp và các văn bản quản lý của các cấp, các ngành ở chính quyền địa phương.

b. Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch, kế hoạch là công cụ quản lý quan trọng và là nội dung không thể thiếu trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Thực tế cho thấy, đất đai là nguồn tài

nguyên thiên nhiên phong phú và đa dạng, tuy nhiên nó không phải là nguồn tài nguyên vô tận. Trong khi đó, nhu cầu của xã hội trong việc sử dụng đất ngày càng tăng cao. Do đó, Nhà nước không thể cho phép các nhu cầu đó phát triển một cách tự phát mà phải có kế hoạch, điều tiết cho phù hợp với quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm mục đích:

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở khoa học của quá trình xây dựng các chiến lược về khai thác, sử dụng đất, là tiền đề cho việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần đảm bảo cho sự quản lý tập trung, thống nhất của Nhà nước toong lĩnh vực đất đai.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm soát được mọi diễn biến về tình hình đất đai, sử dụng đất hiệu quả và tiết kiệm.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ hữu hiệu giúp các cơ quan Nhà nước bố trí, sắp xếp các loại đất đai phu hợp với từng đối tượng quản lý và sử dụng. Điều này giúp cho người sử dụng đất xác định rõ phạm vi ranh giới và chủ quyền về các loại đất trên vùng lãnh thổ của mình, từ đó có thể yên tâm đầu tư, khai thác phần đất đai của mình, góp phần mang lại hiệu quả sử dụng đất cao hơn.

c. Công cụ tài chính

Tài chính là tổng hợp các mối quan hệ kinh tế, phát sinh trong quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các nguồn lực tài chính của các chủ thể kinh tế, xã hội. Đối với đất đai, công cụ tài chính đóng vai trò vô cùng quan trọng. Cụ thể:

Tài chính là công cụ để các đối tượng sử dụng đất đai thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của mình. Bên cạnh đó, tài chính là công cụ quan trọng thúc đẩy người sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả. Bằng các công cụ như: thuế, bảng giá đất, phí và lệ phí trong sử dụng đất. Nhà nước sẽ thúc đẩy các đối tượng sử dụng đất đai phải tự điều chỉnh nhằm lựa chọn phương hướng, mục tiêu, quy mô diện tích, yị trí... sao cho phù hợp với điều kiện của mình để nâng cao hiệu quả trong quá trình sử dụng đất.

Tài chính là công cụ quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất và kết hợp hài hòa các lợi ích. Trong thực tế, tùy theo từng đối tượng sử dụng đất khác nhau mà có các mức đóng thuế khác nhau. Ví dụ: người nào sử dụng đất đai ở vị trí thuận lợi cho kinh doanh, đi lại... thì CÓ mức đóng thuế cao hơn so với những người sử dụng đất đai ở những vị trí không thuận lợi. Tuy nhiên, để giải quyết khó khăn cho các đối tượng sử dụng đất nghèo khó, Nhà nước còn sử dụng nhiều chính sách hỗ trợ khác như: trợ giá nhà ở, miễn giảm thuế nhằm góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

Tài chính là một trong những công cụ cơ bản để Nhà nước đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và điều tiết các nguồn lợi từ đất đai.

1.1.2.8. Chức năng

a. Chức năng định hướng

Định hướng cho hoạt động quản lý đất đai là tất yếu khách quan với bất kỳ nhà nước nào. Với chức năng định hướng, các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai phải xây dựng và trình cấp có thẩm quyền mục tiêu quản lý, phân phối và sử dụng đất đai đảm bảo sự thống nhất và phù hợp với hiến pháp và pháp luật. Đồng thời, dự thảo các chính sách, thể chế về quản lý và sử dụng đất đai, trình cấp có thẩm quyền ban hành nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong hiện tại và tương lai. Trên cơ sở các văn bản pháp quy đó, các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai các cấp có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn cho các chủ sử dụng đất thực hiện việc sử dụng đất một cách hợp lý và mang lại hiệu quả cao.

b. Chức năng điều tiết

Chức năng này được thể hiện rổ trong việc điều tiết giá cả, điều tiết khung giá đất... Đối với lĩnh vực đất đai, chức năng điều tiết nhằm mục tiêu hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường. Để thực hiện chức năng điều tiết, các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai phải đề xuất được những quy định mang tính pháp quy và những biện pháp mang tính khả thi trong việc sử dụng đất dựa trên các mục tiêu định hướng để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c. Chức năng kiểm soát

Nhà nước thực hiện chức năng kiểm soát nhằm mục tiêu quản lý đất đai hiệu quả và tiết kiệm thông qua một số nội dung như: thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật, chính sách và các quy định trong việc sử dụng đất đai của người sử dụng đất; giám sát việc quản lý và sử dụng các nguồn lực, nguồn tài nguyên của các chủ thể quản lý nhà nước về đất đai, chủ thể sử dụng đất.

1.2. Quá trình phát triển của quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam

1.2.1. Hệ thống quản lý đất đai trên thế giới

Đất đai có một vị trí hết sức đặc biệt với con người, xã hội. Đất đai luôn được xem là tài sản quý giá của tất cả các quốc gia hay chế độ nào trên thế giới. Chính vì vậy, tất cả các quốc gia đều ra sức bảo vệ toàn vẹn lãnh thổ của mình trước các nước xâm lược. Tất cả các hoạt động sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt nhằm phát triển kinh tế xã hội được diễn ra trên đất và liên quan đến đất, dựa vào tiềm năng của đất.

Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai trên thế giới cho thấy mục tiêu và cách tiếp cận khoa học quản lý đất đai ở các quốc gia có sự khác nhau. Hệ thống quản lý nhà nước thể hiện thể chế chính trị, trình độ phát triển kinh tế - xã hội, truyền thống và đặc điểm tự nhiên của các quốc gia. Cho đến nay, việc định nghĩa khoa học quản lý đất đai, xác định đối tượng nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu chỉ mang tính quan điểm và khu vực và

chưa có sự thống nhất chung. Nghiên cứu về hệ thống quản lý đất đai các nước trên thế giới cho thấy, chủ yếu tồn tại ba hệ thống quản lý đất đai.

Thứ nhất, hệ thống chính quyền địa phương đóng vai trò là chủ sở hữu và phân phối đất đai lớn nhất, có trách nhiệm sử dụng đất công bằng, có hiệu quả nhất. Vì vậy các quy định pháp luật, chính sách quản lý đất đai dựa trên chế độ sở hữu đất đai của chính quyền địa phương, và được điều tiết và thực hiện trong phạm vi thành phố mình. Các đối tượng còn lại sử dụng các phương thưc cho thuê là chủ yếu. Chính sách này được thực hiện tại các nước như Phần Lan, Thụy Sỹ, Canađa, Ấn độ và một số nước khác.

Thứ hai, hệ thống thị trường đất đai mở, trong đó chính quyền địa phương sử dụng mềm dẻo công cụ điều tiết quan hệ tài sản đất đai dựa vào chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản tạo nên ảnh hưởng tích cực cho nền kinh tế. Chính sách này thường được áp dụng tại các thành phố như Tây Ban Nha, Bồ Đào Nha, đảo Síp.

Thứ ba, hệ thống chính sách quản lý bất động sản, là sự dung hòa của 2 hình mẫu trên, thực thi ở Mỹ, Đức, Vương quốc Anh, Ý và Phần Lan. Ví dụ, ở Phần Lan người ta cho rằng xét theo khía cạnh hiệu qủa kinh tế thì bất động sản, đất đai thuộc sở hữu của thành phố càng nhiều càng tốt. Ở thủ đô Hensinki đất đai thuộc sở hữu của thành phố chiếm hơn 60% đất đai của toàn thành phố. Trong trường hợp thâm hụt ngân sách trầm trọng chính quyền thành phố có thể tổ chức bán đấu giá đất đai thuộc sở hữu thành phố.

Mỗi nước sử dụng hệ thống quản lý đất đai thiết lập riêng cho mình, nhưng đều có bốn điểm chung là có thể khái quát thành bốn chức năng chính:

+ Chức năng xác định giá trị kinh tế của đất đai để thu thuế và quản lý tài chính đất đai;

+ Chức năng xác định giá trị pháp lý của đất đai để bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu, người sử dụng và những người có liên quan;

+ Chức năng xác định những mục đích sử dụng được phép đối với đất đai theo từng thời kỳ sao cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đai;

+ Chức năng cung cấp thông tin về đất đai phục vụ nhu cầu quản lý của nhà nước và nhu cầu sử dụng của cộng đồng.

1.2.1.1. Hệ thống quản lý đất đai ở Cộng hòa liên bang Đức

Cộng hòa Liên bang Đức tồn tại hai hình thức sở hữu đất đai: (i) Đất đai thuộc sở hữu tư nhân chiếm 95% diện tích đất đai, trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp nhưng việc sử dụng đất phải tuân thủ quyền lợi của quốc gia; (ii) Diện tích đất còn lại thuộc sở hữu Nhà nước chủ yếu là đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng, đất nhà thờ, đất của các công trình giáo dục.

Mô hình hệ thông cơ quan quản lý đất đai ở Đức rất khác với Việt Nam với hai hệ thống cơ quan chính là Tòa án hành chính các cấp và Cơ quan quản lý đất đai.

- Cơ quan quản lý đất đai thì không có sự thống nhất chung trên toàn đất nước, mỗi bang lại có các cơ quan quản lý khác nhau. Cụ thể, Ủy ban nhân dân (vùng Baravia) hoặc Hội đồng nhân dân quận và thành phố (Nhiznhei Sacsonhi);

- Tòa án hành chính các cấp thì ở Đức thành lập Tòa án nông nghiệp bao gồm Chánh án toàn án và hai luật sư về các vấn đề chung. Nhiệm kỳ của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về đất đai được ấn định trong thời gian 4 năm. Tòa án Nhân dân tối cao của Cộng hòa liên bang về đất đai được coi là cấp thứ bậc thứ hai ở Cộng hòa liên bang Đức. Trong quá trình làm việc, những luật sư về nông nghiệp điều hành công việc bằng các chính sách, pháp luật hiện hành, Luật dân sư, và các điều khoản trong Hiến pháp dân sự của Cộng hòa Liên bang Đức.

1.2.1.2. Hệ thống quản lý đất đai ở Cộng hòa Pháp

Các chính sách quản lý đất đai ở Cộng hòa Pháp được xây dựng dựa trên nguyên tắc chỉ đạo quy hoạch không gian, bao gồm chỉ đạo quản lý, sử dụng đất và hình thành công cụ quản lý đất đai. Nguyên tắc đầu tiên là phân biệt không gian công cộng và không gian tư nhân. Ở Pháp việc sở hữu đất đai tồn tại hai hình thức chủ yếu là sở hữu Nhà nước và sở hữu tư nhân. Hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở Pháp được thiết kế theo mô hình quản lý theo hệ thống liên ngành. Có nhiều cơ quan ở các lĩnh vực khác nhau cùng đồng thời tham gia quản lý.

- Tổng cục thuế quản lý về thuế đất đai và địa chính. Địa chính là công việc thuộc hành chính quốc gia có vai tr vô cùng quan trọng. Nó định giá các tài sản trên đất, kiểm kê biến động thuế đất, xác định cơ sở đánh thuế. Về nhiệm vụ pháp lý và đất đai của địa chính chủ yếu nhất là nhiệm vụ thông tin dựa trên nghiệp vụ chuyên môn về công tác đo đạc và xây dựng các loại bản đồ. Ở Pháp đã hình thành một hệ thống lưu trữ địa chính có tính chính xác cao và dễ tiếp cận, khai thác thông tin, cơ sở dữ liệu.

- Cơ quan quốc gia thực hiện nhiệm vụ xây dựng, quản lý quy hoạch, lập quy hoạch phát triển đất đai;

- Viện địa lý quốc gia thực chiện việc đo đạc và lập bản đồ;

- Sở Đất đai quản lý việc đăng ký đất đai công khai;

- Sở Quản lý tài sản thế chấp quản lý về việc thế chấp đất vay vốn;

- Trung tâm thông tin đất đai và thuế có chức năng quản lý, cung cấp thông tin về đất đai, địa chính và thuế.

1.2.1.3. Hệ thống quản lý đất đai ở Vương quốc Thái Lan

Đất đai ở Thái Lan được chia làm bốn loại chính: (i) Đất rừng do Cục lâm nghiệp Hoàng gia quản lý theo các văn bản pháp luật của Nhà nước (chiếm 50,6% diện tích đất tự nhiên); (ii) Đất đai nhà nước hay bất động sản của Chính phủ do Cục Ngân khố, Bộ Tài chính quản lý theo Luật Bất động sản. Loại đất này do cac cơ quan của Chính phủ sử

dụng kể cả đất của các trường học và Chính phủ cũng sẵn sang cho thuê loại đất này; (iii) Đất đai của cơ quan hành chính và của các xí nghiệp nhà nước do các cơ quan của Chính phủ quản lý bao gồm cả đất đai mà Nhà nươc giao cho các tổ chức tôn giáo sử dụng; (iv) Đất công cộng được quản lý theo Luật đất đai và Cục quản lý đất đai Thái Lan.

Hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở Thái Lan được chia làm hai cấp là trung ương và địa phương. Ở trung ương là Cục quản lý đất đai thuộc Bộ Nội vụ có chức năng, nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đo đạc, kiểm tra, bảo vệ đất đai của Nhà nước; thanh tra, giám sát việc cấp giấy phép, định giá đất, giao đất, làm thư ký cho Ủy ban giao đất quốc gia. Ở địa phương, mỗi tỉnh có một văn phòng đất đai cấp tỉnh và các chi nhánh của nó (75 văn phòng đất đai và 223 chi nhánh); mỗi huyện cũng có một văn phòng đất đai cấp huyện và chi nhánh của nó (794 văn phòng, 81 chi nhánh).

1.2.1.4. Hệ thống quản lý đất đai ở Trung Quốc

Ở nước CHND Trung Hoa có hai hình thức sở hữu đất đai: đất đai thuộc sở hữu nhà nước do Quốc vụ viện trực tiếp thay mặt Nhà nước để quản lý và đất đai thuộc sở hữu tập thể nông dân.

Vấn đề quản lý Nhà nước về đất đai của Trung Quốc tương đối phức tạp do Bộ Đất đai và Tài nguyên thành lập sau nên một số loại đất như đất canh tác do Bộ nông nghiệp quản lý, đất trồng rừng lại do Bộ Lâm nghiệp quản lý, Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý thị trường nhà đất, Bộ Tài chính chịu trách nhiệm về chính sach thi từ đất và chi cho đất. Đây là đặc điểm khác biệt so với Việt Nam, khi việc quản lý Nhà nước về đất được giao cho một có quan quản lý thống nhất, đó là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về cơ bản, mô hình hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của Trung Quốc và Việt Nam có nhiều điểm tương đồng. Hệ thống này được thành lập thống nhất từ trung ương xuống địa phương.

- Ở trung Ương là Bộ Đất đai và Tài nguyên có một số chức năng cơ bản như: soạn thảo pháp luật, pháp quy liên quan; tổ chức xây dựng và thực hiện quy hoạch đất đai quốc gia; giám sát, kiểm sát việc chấp hành pháp luật về đất đai;

- Ở cấp tỉnh có Sở Đất đai và Tài nguyên;

- Ở cấp huyện có Cục Đất đai và Tài nguyên;

- Ở cấp xã, thị trấn có Phòng Đất đai và Tài nguyên;

- Ở thôn có cán bộ về quản lý đất đai;

Bộ phận quản lý đất đai, tài nguyên ở chính quyền các cấp phụ trách công tác quản lý đất đai, tài nguyên trong đơn vị hành chính cấp đó.

1.2.2. Hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam

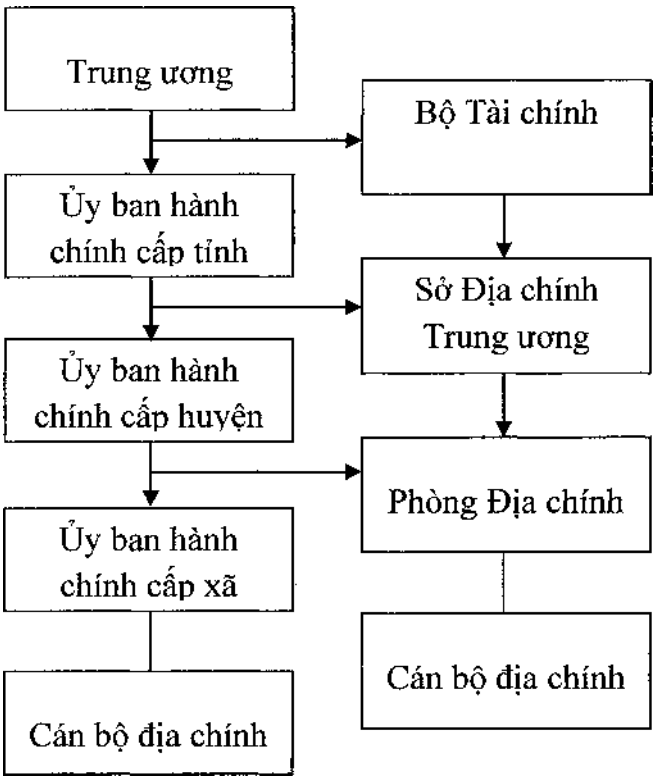
1.2.2.1. Quản lý đất đai thời phong kiến Việt Nam và trong thời kỳ Pháp thuộc

Hệ thống quản lý đất đai sơ khai của Nhà Hồ (1400-1407) là hệ thống quản lý đất đai đầu tiên của nước ta. Việc hình thành hệ thống quản lý đất đai thời kỳ này đã thể hiện được quyền lực của Nhà nước đối với ruộng đất và bao hàm được những điểm lớn của nội dung quản lý hành chính và dân sự đối với thửa đất. Trên cơ sở đó, hệ thống quản lý đất đai của nước ta được phát triển và hoàn thiện dưới thời Nhà Hậu Lê, Nhà Nguyễn, tạo tiền đề cho việc quản lý ruộng đất thống nhất và hiệu quả. Công trình đo đạc, thành lập địa bạ trên quy mô toàn quốc của Nhà Nguyễn là công trình to lớn và có ý nghĩa nhất trong lịch sử quản lý đất đai thời phong kiến Việt Nam, đóng góp phần quan trọng trong việc hoạch định các chính sách về quản lý đất đai và phát ùiển kinh tế - xã hội Việt Nam ở thế ký thứ XIX.

Trong thời kỳ Pháp thuộc, với Hiệp ước Giáp thân ký với triều đình Huế năm 1884, Pháp đã cơ bản hoàn thành việc xâm lược Việt Nam. Pháp chia nước ta thành ba xứ với các chế độ cai trị khác nhau. Tuy nhiên, hệ thống quản lý đất đai ở ba xứ về cơ bản có sự giống nhau, **về** cơ bản, hệ thống quản lý đất đai của Pháp ở ba miền của Việt Nam là một hệ thống tương đối tiên tiến với những thành phần rất cơ bản, thể hiện rõ được vai trò của hai trong ba công cụ quản lý là pháp luật và kinh tế. Các bản đồ dùng trong quản lý đất đai tuy ở một số nơi chưa đảm bảo chất lượng, song về cơ bản các bản đồ trên được đo vẽ hoàn chỉnh, đảm bảo độ chính xác, ngay cả ở tỷ lệ lớn (1/500 và 1/200). Hồ sơ Địa chính dạng hỗn hợp địa bạ và bằng khoán cũng là một bước tiến quan trọng trong việc xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại sau này.

1.2.2.2. Quản lý đất đai sau cách mạng tháng Tám năm 1945

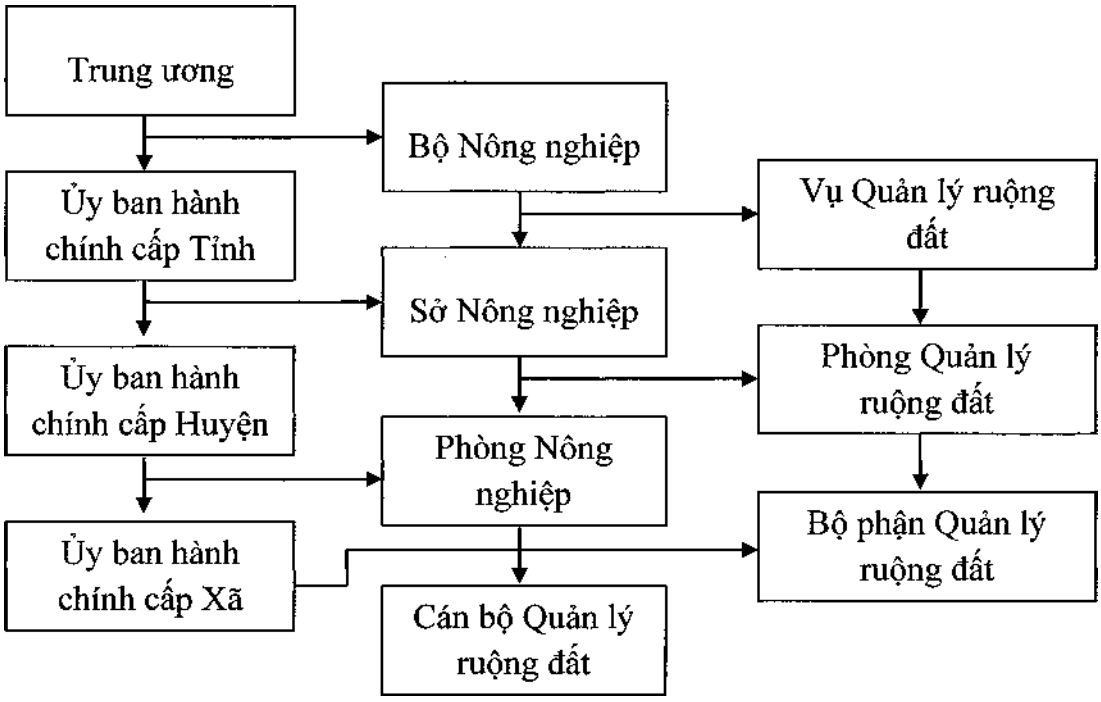
Giai đoạn từ 1945 - 1954, Cách mạng Tháng Tám thành công, nước Việt Nam dân chủ Cộng hoà ra đời đã đặt nền móng cho việc thể chế hoá các chủ trương, đường lối, chính sách đất đai của Đảng, xây dựng hệ thống pháp luật đất đai và tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai, tạo tiền đề cho chế độ quản lý đất đai kiểu mới. Trong giai đoạn này, quản lý đất đai đã đạt được một số thành tựu nhất định, cụ thể. (i) Thiết lập được hệ thống quản lý đất đai chính theo sắc lệnh số 112/SL ngày 11/7/1950 của Chủ tịch nước Việt Nam dân chủ cộng hòa về việc hợp nhất Nha Thuế trực thu, Nha Trước bạ công sản Điền thổ và Nha Địa chính thành một cơ quan lấy tên là Nha Công sản - Trực thu - Địa chính; (ii) Thực hiện giảm tô, chia lại công điền, công thổ và thực hiện bước một cải cách ruộng đất; (iii) Khuyến khích phát triển kinh tế, nhất là kinh tế nông nghiệp.



Hình 1. **Tổ chức ngành địa chính trong giai đoạn 1945 – 1954**

Nguồn: Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945-2010), 2012.

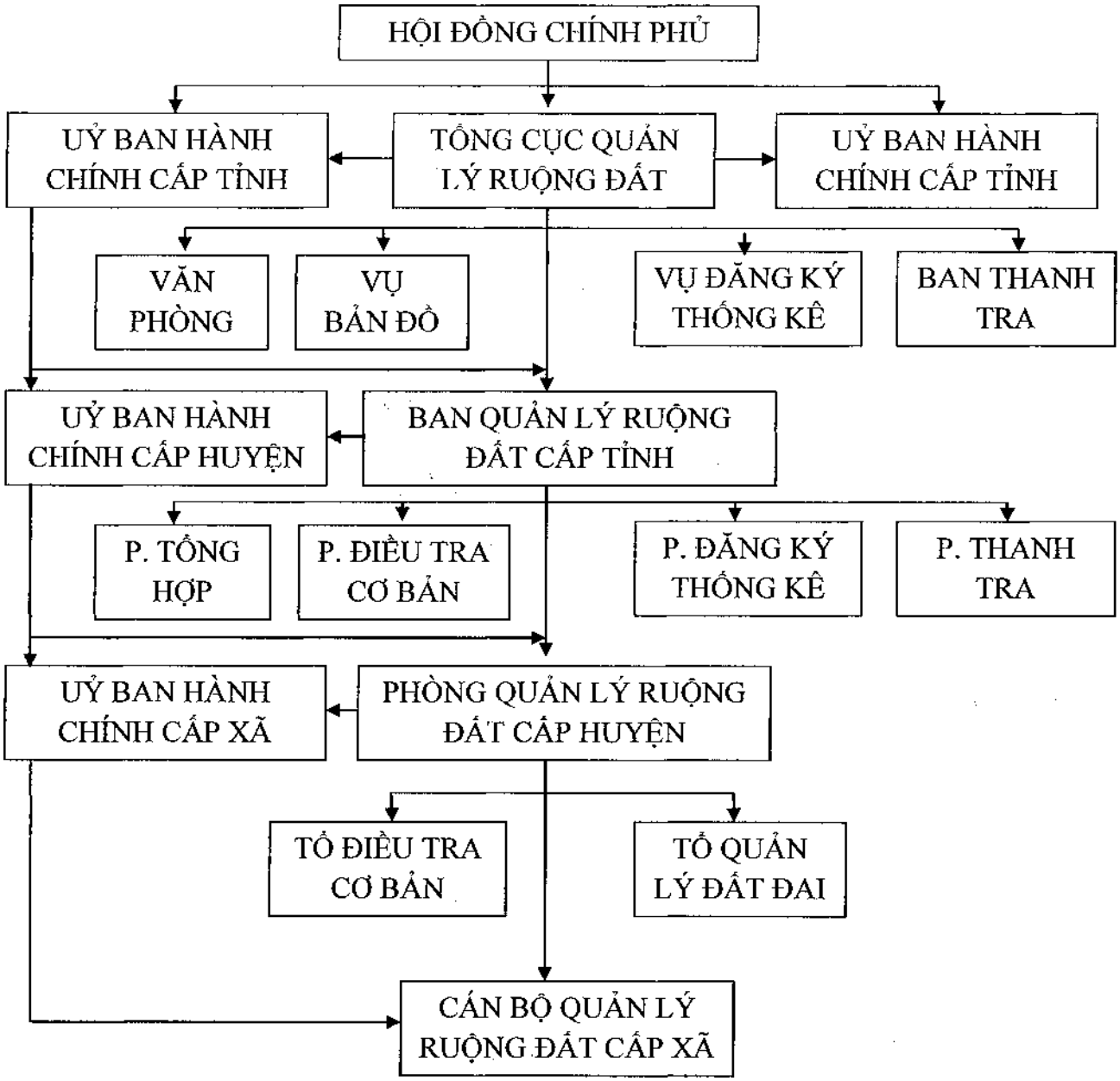
Giai đoạn từ 1954-1975, chính sách đất đai ở miền Bắc tập trung vào ba vấn đề chính sau: (i) Hoàn thành cải cách ruộng đất, khôi phục kinh tế nông nghiệp; (ii) Cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với thành phần kinh tế cá thể và kinh tế tư bản tư nhân; (iii) Xây dựng hợp tác xã nông nghiệp, phát triển nông nghiệp. Bên cạnh đó, tổ chức bộ máy quản lý đất đai giai đoạn này đã được chú trọng và từng bước hoàn thiện. Thực hiện Chỉ thị số 334-TTg ngày 03/7/1958 của Thủ tướng Chính phủ về việc tái lập hệ thống địa chính trong Bộ Tài chính và Uỷ ban nhân dân các cấp, hệ thống cơ quan Địa chính đã được tái thiết lập trong Bộ Tài chính và Uỷ ban nhân dân các cấp. Theo Nghị định số 70-CP ngày 09/12/1960 của Hội đồng Chính phủ quy định nhiệm vụ tổ chức ngành Quản lý ruộng đất đã chuyển ngành Địa chính từ Bộ Tài chính sang Bộ Nông nghiệp và đổi tên thành ngành Quản lý ruộng đất. Theo Thông tư số 01/TT/LB ngày 11/3/1961 liên bộ Nông nghiệp - Nội vụ về việc quy định tạm thời tổ chức quản lý ruộng đất ở địa phương, bộ máy quản lý ruộng đất được thiết lập từ Trung ương đến cơ sở.



Hình 2. **Sơ đồ tổ chức ngành quản lý ruộng đất giai đoạn 1961 - 1979**

Nguồn: Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945-2010), 2012.

Giai đoạn 1976-1985, Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư đã ban hành nhiều nghị quyết, văn kiện thể hiện rõ chủ trương, đường lối của Đảng về vấn đề đất đai. Nội dung trọng tâm của chính sách đất đai trong giai đoạn này là hoàn thiện hợp tác xã quy mô toàn xã, tổ chức nông nghiệp sản xuất lớn, cải tạo nông nghiệp miền Nam và cải tiến quản lý hợp tác xã nông nghiệp. Bên cạnh đó, tiếp tục hoàn thiện khung pháp luật đất đai và cải tiến tổ chức bộ máy quản lý đất đai. Theo Nghị quyết số 548-NQ/QH ngày 24/5/1979 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tổng cục Quản lý ruộng đất và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai, ngày 09/11/1979, Hội đồng Chính phủ ban hành Nghị định số 404-CP quy định chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của Tổng cục Quản lý ruộng đất. Như vậy, hệ thống quản lý đất đai được thành lập ở bốn cấp gồm: cấp Trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

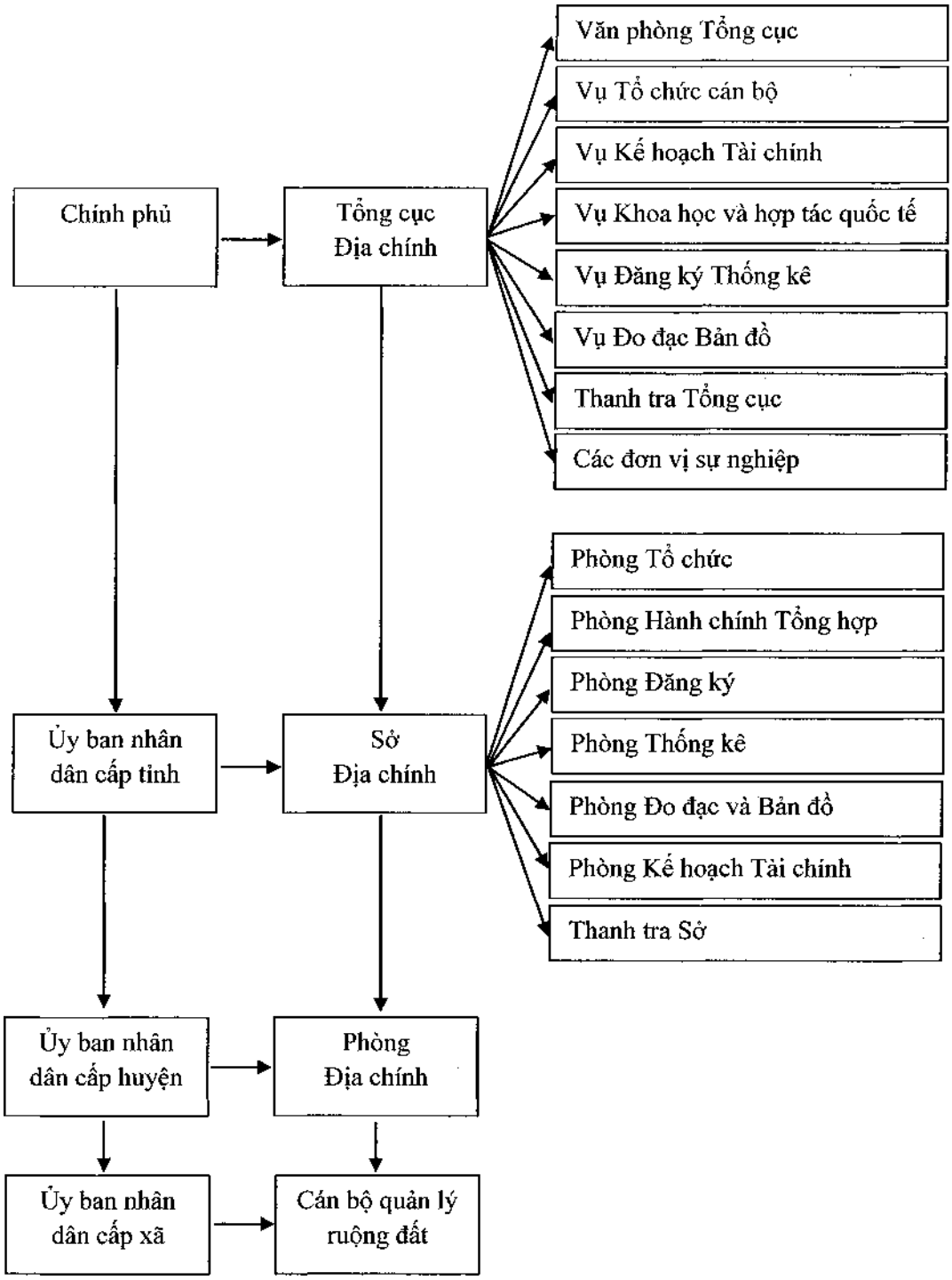


Hình 3. Sơ đồ tổ chức ngành quản lý ruộng đất giai đoạn 1976-1985

Nguồn: Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945-2010), 2012. 1.2.2.3.

1.2.2.3. Quản lý đất đai từ Luật đất đai năm 1987 đến trước Luật đất đai năm 2013

Thể chế hóa chủ trương, chính sách đất đai của Đảng, hệ thống pháp luật đất đai giai đoạn từ năm 1987 đến năm 2012 đã từng bước hoàn thiện phù hợp với yêu cầu đổi mới kinh tế và công tác quản lý nhà nước về đất đai. Năm 1987, Quốc hội đã ban hành Luật đất đai đầu tiên quy định các quan hệ đất đai trong nền kinh tế thị trường. Bắt đầu từ năm 1993, Luật đất đai được xây dựng ngày càng đầy đủ và phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước. Trên cơ sở đó, Luật đất đai năm 2003 đã kế thừa và bổ sung nhằm góp phần hoàn thiện và đưa luật đất đai đi vào thực tiễn cuộc sống. Đồng thời, hệ thống tổ chức bộ máy quản lý đất đai thời kỳ này được chú trọng và phát triển. Nghị định số 12/CP năm 1994 của Chính phủ đã thành lập Tổng cục Địa chính trên cơ sở hợp nhất và tổ chức lại Tổng cục Quản lý ruộng đất và Cục đo đạc bản đồ.



Hình 4. Sơ đồ tổ chức ngành quản đất đai giai đoạn 1994-2001

Nguồn: Giáo trình Quy hoạch và Quản lý đất đai, 2014.

Năm 2002, Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập theo Nghị quyết số 02/2002/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trên cơ sở hợp nhất Tổng cục Địa chính, Tổng cục Khí tượng - Thủy văn và các tổ chức thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản và Môi trường.

1.3. Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai

1.3.1. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

1.3.1.1. Khái niệm

Tập hợp nhiều yếu tố, đơn vị củng loại hoặc cùng chức năng, có quan hệ hoặc liên hệ với nhau chặt chẽ, làm thành một thể thống nhất.

Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ra đời gắn liền với sự xuất hiện của một hình thức quản lý đất đai của con người đó là quản lý nhà nước về đất đai. Hệ thống cơ quan này được Nhà nước thành lập và bằng pháp luật, Nhà nước quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn nhằm giúp Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ vốn đất đai trong cả nước theo quy hoạch, kế hoạch chung.

Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai là hệ thống cơ quan do Nhà nước thành lập thống nhất từ trung ương xuống địa phương có cơ cấu, tổ chức chặt chẽ và có mối quan hệ mật thiết với nhau theo quan hệ "song trùng trực thuộc " thực hiện chức năng, nhiệm vụ giúp Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước và ở mỗi địa phương theo quy hoạch, kế hoạch chung.

Hệ thống cơ quan này có đặc trưng là hệ thống cơ quan chuyên ngành được giao nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Trong hoạt động, cơ quan quản lý đất đai cấp dưới chịu sự chỉ đạo về chuyên môn, nghiệp vụ của cơ quan quản lý đất đai cấp trên. Đồng thời, chịu sự chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của UBND cùng cấp. Đây chính là tính chất "song trùng trực thuộc" trong hoạt động quản lý của hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

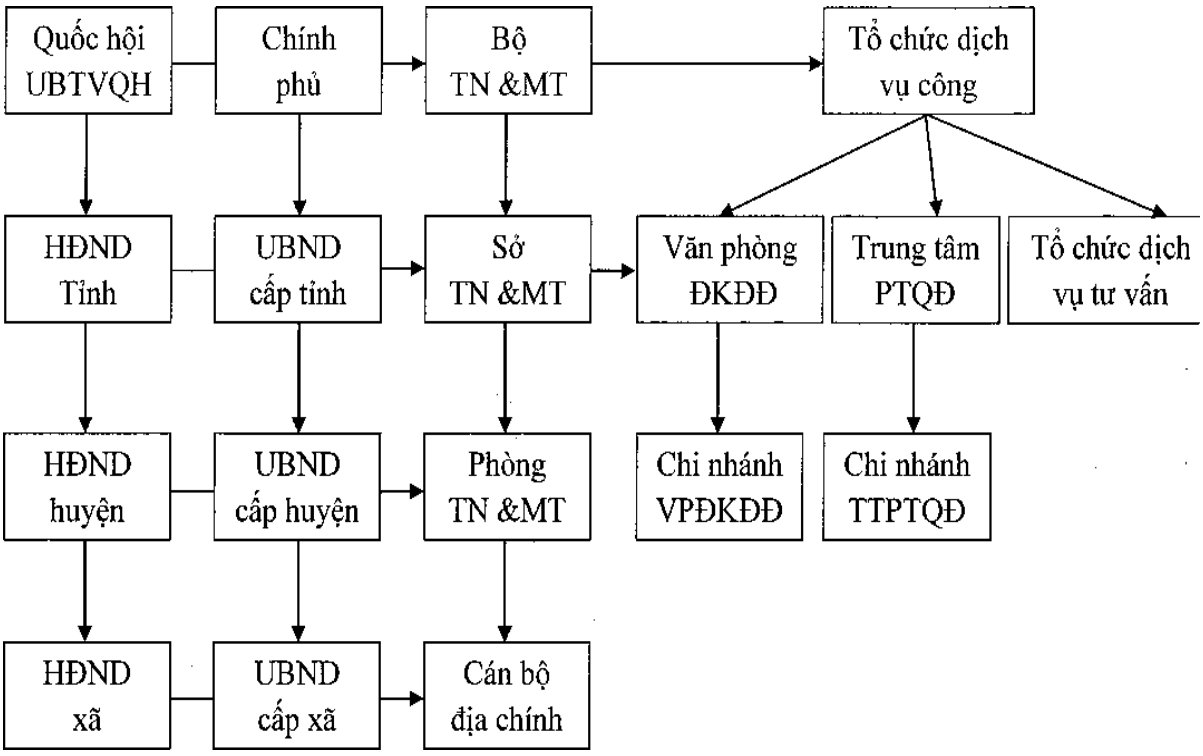
1.3.1.2. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

Theo quy định của Luật đất đai 2013, hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam bao gồm:

Hệ thống cơ quan quyền lực nhả nước bao gồm Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân cấp huyện, Hội đồng nhân dân cấp xã.

Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền chung gồm Chính phủ và ủy ban nhân dân các cấp: ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ủy ban nhân dân cấp huyện và ủy ban nhân dân cấp xã.

Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền riêng gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và công chức địa chính xã, phường, thị trấn. Bên cạnh đó, còn có các tổ chức dịch vụ công trong quản lý về sử dụng đất, bao gồm: Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác hoạt động dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất đai.



Hình 5. Sơ đồ hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

1.3.2. Vai trò của hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước

Hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước từ trung ương đến địa phương có vai trò vô cùng to lớn trong việc quản lý mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội của đất nước. Trong quản lý đất đai vai trò to lớn này chưa được đánh giá một cách đầy đủ và đúng mức. Các văn bản pháp luật đất đai trước đây đề cập một cách hình thức, mờ nhạt các thẩm quyền của Quốc hội, ủy ban thường vụ Quốc hội và hệ thống cơ quan quyền lực ở địa phương. Sau khi ban hành Luật đất đai đầu tiên và có hiệu lực từ ngày 08/1/1988 vai trò của cơ quan quyền lực Nhà nước đã được chú trọng và ghi nhận trong văn bản quy phạm pháp luật. Kế thừa tinh thần đó, Luật đất đai năm 1993 đã nêu cao vai trò quyết định trong các chính sách của cơ quan quyền lực Nhà nước trong quản lý Nhà nước về đất đai, và tương tự như Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013 tiếp tục khẳng định tính đặc thù của chế độ sở hữu đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Do vậy thẩm quyền của cơ quan đại diện cho nhân dân là tham gia vào hoạt động quản lý nhà nước về đất đai với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Các cơ quan này không làm thay chức năng quản lý nhà nước về đất đai của cơ quan quản lý mà tham gia hoạt động quản lý nhà nước về đất đai với tư cách giám sát việc quản lý và sử dụng đất của các cơ quan nhà nước, các tổ chức và mọi cá nhân sử dụng đất.

1.3.2.1. Vai trò của Quốc hội và cơ quan thường trực của Quốc hội

a. Quốc hội

Quốc hội là cơ quan đại biểu cao nhất của Nhân dân, cơ quan quyền lực nhà nước cao nhất của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Quốc hội thực hiện quyền, lập

hiến, quyền lập pháp, quyết định các vấn đề quan trọng của đất nước và giám sát tối cao đối với hoạt động của Nhà nước.

Theo Khoản 1, Điều 21, Luật đất đai 2013, Quốc hội thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn.

Ban hành pháp luật, nghị quyết về đất đai;

Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

Thực hiện quyền quyết định và giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

b. Ủy ban thường vụ Quốc hội

Ủy ban thường vụ Quốc hội với tư cách là cơ quan thường trực của Quốc hội. Trong lĩnh vực đất đai, ủy ban thường vụ Quốc hội thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn.

Ra pháp lệnh về những vấn đề có liên quan đến đất đai được Quốc hội giao; giải thích Hiến pháp, luật, pháp lệnh;

Giám sát việc thi hành Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của ủy ban Thường vụ Quốc hội có liên quan đến đất đai; giám sát hoạt động của Chính phủ, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước và cơ quan khác do Quốc hội thành lập có liên quan đến đất đai;

Đình chỉ việc thi hành văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao trái với Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội và trình Quốc hội quyết định việc bãi bỏ văn bản đó tại kỳ họp gần nhất có liên quan đến đất đai; bãi bỏ văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao trái với pháp lệnh, nghị quyết của ủy ban Thường vụ Quốc hội có liên quan đến đất đai;

Giám sát và hướng dẫn hoạt động của Hội đồng nhân dân có liên-quan đến đất đai; bãi bỏ nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trái với Hiến pháp, luật và văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên có liên quan đến đất đai;

Quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính dưới tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

1.3.2.2. Vai trò của cơ quan quyền lực nhà nước ở địa phương

Khoản 2, Điều 21, Luật đất đai 2013, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn.

Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định;

Giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

Như vậy, với các thẩm quyền được nêu trên, Luật đất đai 2013 đã thống nhất được vai trò quan trọng của hệ thống cơ quan quyền lực Nhà nước trong việc quyết định và giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất ở trung ương và ở từng địa phương.

1.3.3. Nguyên tắc tổ chức bộ máy hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

Tổ chức bộ máy hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

Tổ chức bộ máy hệ thống gọn nhẹ và hiệu quả cao. Tức là, tổ chức bộ máy quản lý của ngành phải thiết kế sao cho giảm bớt đầu mối, tập trung sự chỉ đạo và điều hành của ngành, không chồng chéo cũng không bỏ sót trong quả trình quản lý.

Tổ chức bộ máy hệ thống phải đảm bảo sự thống nhất quản lý, định hướng và điều hành sự phát triển toàn ngành, phù hợp với các quan hệ kinh tế.

Tổ chức bộ máy hệ thống phải tuân thủ theo nguyên tắc cân đối và phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong bộ máy.

Tổ chức bộ máy hệ thống phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh té và đáp ứng cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá của đất nước.

1.3.4. Hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai

Cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai đã trải qua ba thời kỳ, Tổng cục quản lý ruộng đất năm 1979 đến năm 1994, Tổng cục địa chính từ năm 1994 đến 2002 và Bộ Tài nguyên và Môi trường từ năm 2002. **về** cơ bản, hệ thống cơ quan quản lý đất đai ngày càng được tăng cường, từng bước phân cấp và phát huy tính tự chủ của địa phương. Điều 24, Luật đất đai 2013 xác định rõ hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai là một hệ thống thống nhất từ trung ương đến cơ sở, trong đó cơ quan quản lý 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 3 cấp, bao gồm: cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

1.3.4.1. Cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai

a. Bộ Tài nguyên và Môi trường

Nghị quyết số 02/2002/QH11 ban hành ngày 05/8/2002, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ hợp thứ nhất đã thông qua danh sách các bộ và cơ quan ngang bộ của Chính phủ, trong đó có Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập trên cơ sở hợp nhất các đơn vị Tổng cục Địa chính, Tổng cục Khí tượng Thuỷ văn, Cục Môi trường (Bộ Khoa học, Công nghệ và

Môi trường), Cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam và Viện Địa chất và Khoáng sản (Bộ Công nghiệp) và bộ phận quản lý tài nguyên nước thuộc Cục quản lý nước và công trình thuỷ lợi (Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn).

Trong quá trình thực hiện Luật đất đai 2003, Chính phủ đã ban hành các Nghị định quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường như Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ban hành ngày 11/11/2002, Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ban hành ngày 04/3/2008, Nghị định số 19/2010/NĐ-CP ban hành ngày 05/3/2010, Nghị định số 89/2010/NĐ-CP ban hành ngày 16/8/2010. Luật đất đai hiện hành 2013 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường được quy định tại Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ban hành ngày 04/3/2013. Vị trí, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Tài nguyên và Môi trường được quy định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan của Chính phủ, thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên 8 lĩnh vực: đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản, địa chất; môi trường; khí tượng thuỷ văn; biến đổi khí hậu; đo đạc và bản đồ; quản lý tổng hợp và thống nhất về biển và hải đảo; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các ngành, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ. Nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trên tất cả các lĩnh vực được phân định rõ và có quy định cụ thể.

Quản lý đất đai là một trong những lĩnh vực quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các vấn đề về nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức bộ máy của cơ quan Tài nguyên và Môi trường ở trung ương và địa phương chỉ đề cập cho ngành quản lý đất đai.

Bộ Tài nguyên và môi trường có các nhiệm vụ sau:

- Xây dựng và trình Chính phủ các văn bản có liên quan đến quản lý đất.

- Trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và tổ chức thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển dài hạn, 05 năm, hàng năm và các chương trình, dự án, công trình quan trọng quốc gia liên quan đến đất đai.

- Phê duyệt chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển thuộc phạm vi quản lý của Bộ, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện sau khi được phê duyệt.

- Ban hành quyết định, chỉ thị, thông tư và chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức thực hiện các văn bản khác về quản lý nhà nước về đất; thông tin, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về tài nguyên đất.

- Về đất đai:

+ Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, đề án, dự án về quản lý, sử dụng đất đai sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

+ Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước và các vùng; thẩm định quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

+ Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan xây dựng, trình Chính phủ ban hành, điều chỉnh khung giá các loại đất, nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất.

+ Hướng dẫn, kiểm tra việc điều tra khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng dữ liệu địa chính; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Hướng dẫn, kiểm tra và thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, đánh giá đất thuộc thẩm quyền.

+ Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các điều kiện, thủ tục về hoạt động dịch vụ công trong quản lý, sử dụng đất đai, cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

+ Hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Hướng dẫn, kiểm tra việc thu hồi đất, phát triển quỹ đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

+ Phát hành và quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Tổ chức điều tra, đánh giá tiềm năng và hiệu quả sử dụng đất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

+ Xây dựng hệ thống thông tin quốc gia, lưu trữ dữ liệu về đất đai.

+ Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật.

- Về đo đạc và bản đồ:

+ Xây dựng, hướng dẫn và tổ chức thực hiện chiến lược phát triển ngành đo đạc và bản đồ, quy hoạch, kế hoạch, đề án, dự án trọng điểm quốc gia về đo đạc và bản đồ cơ bản, đo đạc và bản đồ chuyên ngành sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác hạ tầng dữ liệu không gian địa lý, hệ thống quy chiếu quốc gia, hệ thống số liệu gốc quốc gia, hệ thống điểm đo đạc cơ sở quốc gia, hệ thống trạm định vị vệ tinh quốc gia, hệ thống không ảnh, hệ thống bản đồ địa hình quốc gia, cơ sở dữ liệu nền thông tin địa lý quốc gia.

+ Công bố và cung cấp thông tin, dữ liệu về đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

+ Hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện việc kiểm định, kiểm nghiệm thiết bị đo đạc và bản đồ theo chuẩn quốc gia.

+ Tham gia ý kiến về các nội dung đo đạc và bản đồ trong các chương trình, đề án, dự án, nhiệm vụ có sử dụng ngân sách nhà nước.

+ Tổ chức việc cấp, gia hạn và thu hồi giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ; kiểm tra việc xuất bản, phát hành bản đồ.

+ Thành lập, hiện chỉnh, xuất bản và phát hành các sản phẩm bản đồ theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức đo đạc, thành lập, cập nhật bản đồ và hồ sơ địa giới hành chính phục vụ việc phân định, điều chỉnh và quản lý địa giới hành chính theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức đo đạc, thành lập bản đồ và hồ sơ tài liệu phục vụ việc đàm phán, hoạch định, phân giới và quản lý đường biên giới quốc gia, các vùng biển, vùng đặc quyền kinh tế và thềm lục địa của Việt Nam; xây dựng cơ sở dữ liệu biên giới quốc gia.

+ Phối hợp với Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Ngoại giao đề xuất với Chính phủ về việc ký kết và thực hiện các hiệp định và thoả thuận thừa nhận lẫn nhau kết quả đánh giá sự phù hợp về đo đạc và bản đồ.

- Về viễn thám:

+ Xây dựng, hướng dẫn và tổ chức thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, đề án, dự án trọng điểm quốc gia về xây dựng cơ sở hạ tầng, ứng dụng viễn thám sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hướng dẫn và tổ chức thực hiện theo thẩm quyền việc ứng dụng viễn thám trong quan trắc, giám sát tài nguyên, môi trường, thiên tai và các lĩnh vực khác phục vụ công tác quản lý nhà nước, phát triển kinh tế - xã hội và an ninh - quốc phòng; việc lưu trữ, khai thác và sử dụng dữ liệu viễn thám quốc gia.

+ Xây dựng, khai thác Trạm thu và Trung tâm xử lý ảnh vệ tinh phục vụ các ngành thuộc khối dân sự theo quy chế phối hợp khai thác các cơ sở công nghệ viễn thám dùng chung của các Bộ, ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tổng hợp nhu cầu thu nhận dữ liệu viễn thám của các Bộ, ngành, địa phương, xây dựng kế hoạch thu nhận, xử lý dữ liệu viễn thám theo kế hoạch hằng năm, định kỳ năm năm để tổ chức thực hiện.

+ Xây dựng, cập nhật, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu viễn thám quốc gia, siêu dữ liệu viễn thám quốc gia; công bố và cung cấp cho các cơ quan, tổ chức cá nhân theo quy định của pháp luật.

+ Có ý kiến đối với các chương trình, đề án, dự án liên quan đến việc mua dữ liệu viễn thám do nước ngoài thu nhận sử dụng ngân sách nhà nước của các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Tổ chức thực hiện công tác thống kê, kiểm kê, lưu trữ tư liệu, số liệu về các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo, tổ chức nghiên cứu, ứng dụng, triển khai tiến bộ khoa học và công nghệ trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ; tổ chức biên tập, xuất bản các ấn phẩm về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật.

- Hợp tác quốc tế trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức chỉ đạo thực hiện việc ứng dụng công nghệ thông tin về các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ; xây dựng và phát triển cơ sở dữ liệu quốc gia về tài nguyên và môi trường.

- Tổ chức và chỉ đạo thực hiện chương trình cải cách hành chính của Bộ phù hợp với mục tiêu và nội dung chương trình cải cách hành chính nhà nước sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Chỉ đạo việc xây dựng, trình cấp có thẩm quyền quyết định và hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch phát triển mạng lưới tổ chức sự nghiệp, dịch vụ công và các cơ chế, chính sách về cung cấp các dịch vụ công, xã hội hoá các dịch vụ công trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- Quản lý các hội, tổ chức phi chính phủ hoạt động trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đại diện chủ sở hữu phần vốn của Nhà nước tại các doanh nghiệp thuộc Bộ theo quy định của pháp luật.

- Quản lý về tổ chức, bộ máy, biên chế công chức, vị trí việc làm, cơ cấu viên chức theo chức danh nghề nghiệp và số người làm việc trong đơn vị sự nghiệp công lập; quyết định luân chuyển, điều động, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng, kỷ luật; chế độ chính sách, đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức thuộc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Kiểm tra, thanh tra; giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị của công dân; thực hiện phòng, chống tham nhũng, tiêu cực và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ.

- Quản lý tài chính, tài sản được giao và quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước được cấp theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ

giao hoặc theo quy định của pháp luật.

Cơ cấu tổ chức:

Bộ Tài nguyên và Môi trường bao gồm 18 đơn vị hành chính giúp Bộ trưởng thực hiện chức năng quản lý nhà nước. Cụ thể, Vụ Hợp tác quốc tế, Vụ Kế hoạch, Vụ Khoa học và Công nghệ, Vụ Pháp chế, Vụ Tài chính, Vụ Thi đua Khen thưởng và Tuyên truyền, Vụ Tổ chức cán bộ, Thanh tra Bộ, Văn phòng Bộ, Tổng cục Biển và Hải đảo Việt Nam, Tổng cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam, Tổng cục Quản lý đất đai, Tổng cục Môi trường, Cục Công nghệ thông tin, Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam, Cục Khí tượng Thủy văn và Biến đổi khí hậu, Cục Quản lý tài nguyên nước, Cục Viễn thám quốc gia. Bên cạnh đó, 5 đơn vị sự nghiệp phục vụ chức năng quản lý nhà nước thuộc Bộ gồm: Viện Chiến lược Chính sách tài nguyên và môi trường, Báo Tài nguyên và Môi trường, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Khí tượng Thủy văn quốc gia, Trung tâm Quy hoạch và Điều tra tài nguyên nước quốc gia.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của các đơn vị trực thuộc Bộ. Trình Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của các Tổng cục trực thuộc Bộ, Trung tâm Khí tượng Thủy văn quốc gia và phê duyệt quyết định quy định danh sách các tổ chức sự nghiệp khác hiện có trực thuộc Bộ.

Khái quát về chức năng của một số đơn vị trong Bộ Tài nguyên và Môi trường:

- ***Vụ hợp tác quốc tế:*** có chức năng giúp Bộ trưởng quản lý, chỉ đạo thực hiện về hợp tác quốc tế thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- ***Vụ Kế hoạch***: có chức năng giúp Bộ trưởng quản lý và tổ chức thực hiện công tác kế hoạch thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- ***Vụ khoa học công nghệ:*** có chức năng giúp Bộ trưởng quản lý và chỉ đạo thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- ***Vụ pháp chế:*** là tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Bộ trưởng thực hiện việc quản lý nhà nước bằng pháp luật; tổ chức thực hiện công tác xây dựng pháp luật; thẩm định, rà soát, hệ thống hoá văn bản quy phạm pháp luật; phổ biến, giáo dục pháp luật; kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ.

- ***Vụ Tài chính***: có chức năng giúp Bộ trường quản lý và tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán, đầu tư xây dựng và thống kê thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- ***Vụ Thi đua - khen thưởng và tuyển truyền:*** có chức năng tham mưu, giúp Bộ trởng quản lý và chỉ đạo thực hiện công tác thi đua, khen thưởng, tuyên truyền, báo chí, xuất bản, in. phái hành, bảo tồn và bảo tàng thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

- ***Vụ Tổ chức cán bộ:*** có chức năng giúp Bộ trưởng xây dựng chính sách cán bộ

theo chức nàng, nhiệm vụ của từng bộ phận trong phạm vi quản lý của Bộ và thực hiện việc quản lý, phân phối, đào tạo bồi dưỡng cán bộ thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường theo chức năng nhiệm vụ dược Bộ trưởng giao.

- ***Thanh tra bộ****:* có chức năng giúp Bộ trưởng thanh tra, kiểm tra. giám sát các hoạt động của các cơ quan tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý sử dụng tài nguyên môi trường, nghiên cứu xử lý các vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng tài nguyên; giải quyết những tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong phạm vi quản lý của Bộ.

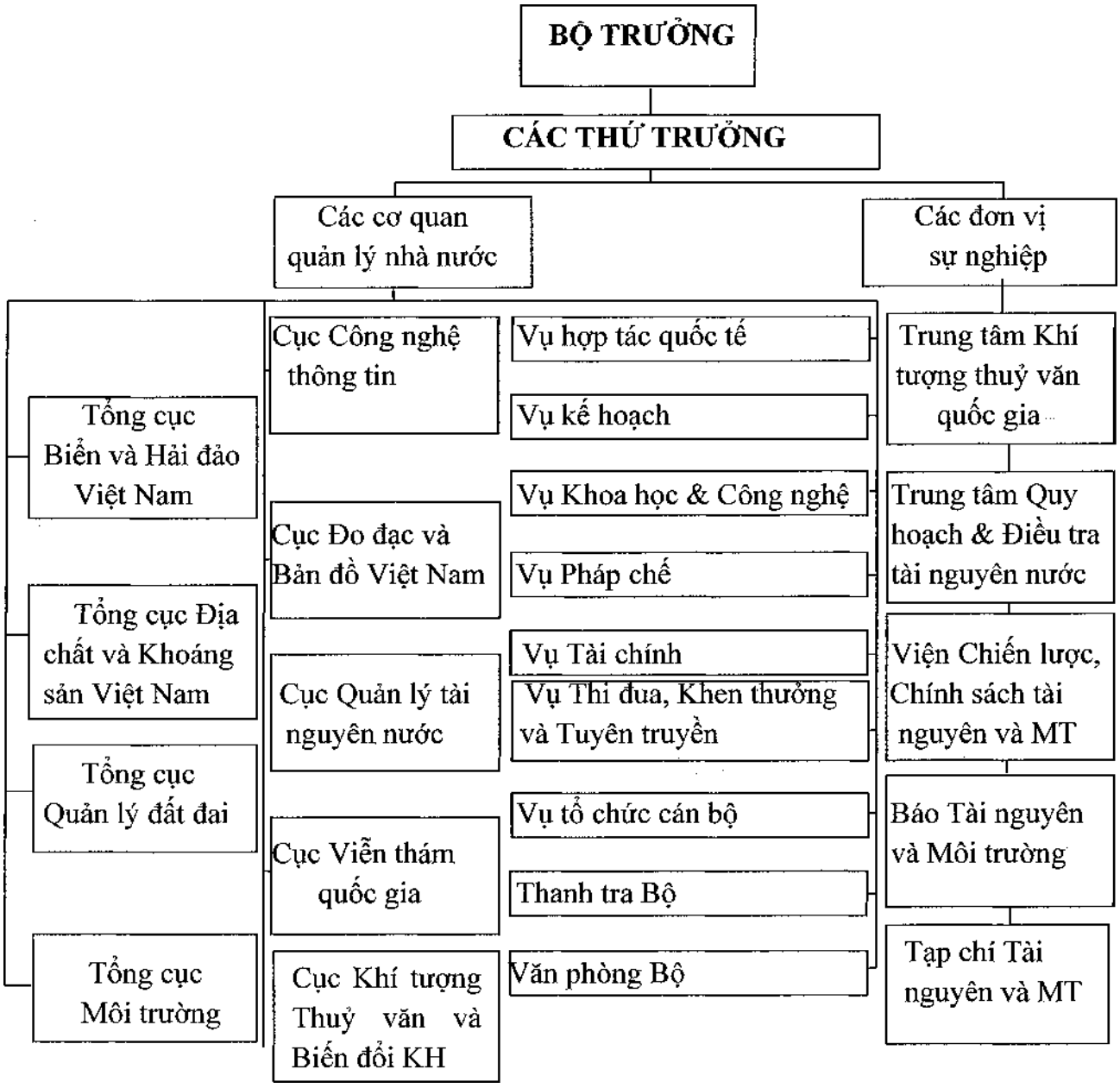
- ***Văn phòng bộ:*** là cơ quan tổng hợp và phối hợp các hoạt động trong Bộ Tài nguyên và Môi trường theo yêu cầu của Bộ trởng và tổ chức thực hiện các hoạt động hành chính, quản lý, văn phòng cơ quan. Ngoài cơ sở ở Hà Nội, Văn phòng Bộ Tài nguyên và Môi trường còn có cơ sở 2 ở thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Tổng cục quản lý đất đai:*** là tổ chức thực hiện chức năng tham mưu, giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước và thực hiện các dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

- ***Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam:*** có chức năng giúp Bộ trởng thống nhất quản lý nhà nước về đo đạc và bản đồ; quản lý hoạt động đo đạc và bản đồ cơ bản; tổ chức triển khai công tác đo đạc và bản đồ cơ bản trên đất liền, vùng trời, vùng biển thuộc quyền quản lý và tài phán của Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- ***Cục Viễn thám quốc gia:*** có chức năng tham mưu, giúp Bộ trưởng quản lý và thực thi các hoạt động về viễn thám phục vụ giám sát tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, phòng tránh thiên tai, phát triển kinh tế xã hội và an ninh, quốc phòng; thực hiện các dịch vụ về viễn thám theo quy định của pháp luật.

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan hành chính nhà nước hoạt động theo chế độ Thủ trưởng, Bộ trưởng chịu trách nhiệm cá nhân trước Thủ tướng Chính phủ về kết quả hoạt động của Bộ. Các Vụ trưởng là người giúp Bộ trưởng quản lý một số lĩnh vực được phân công và chịu trách nhiệm trước Bộ trưởng về kết quả công việc của mình.



***Hình 5.* Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường**

b. Sở Tài nguyên và Môi trường

Ngày 18/07/1994, Tổng cục địa chính ban hành thông tư số 470/TT-TCĐC về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức cơ quan địa chính các cấp ở địa phương.

Ngày 15/07/2003, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ ban hành thông tư liên tịch số 01/2003/TTLT-BTNMT-BNV về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường ở địa phương.

Ngày 15/07/2008, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ ban hành thông tư liên tịch số 03/2008/TTLT-BTNMT-BNV về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn về tài nguyên và mồi trường thuộc

Uỷ ban nhân dân các cấp.

Ngày 28/8/2014, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ ban hành thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Trên cơ sở đó, quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Vị trí và chức năng:

Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh có chức năng tham mưu, giúp ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường gồm: đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản, địa chất; môi trường; khí tượng thủy văn; biến đổi khí hậu; đo đạc bản đồ; quản lý tổng hợp và thống nhất về biển và hải đảo đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có biển, đảo; quản lý và tổ chức thực hiện các dịch vụ công về các lĩnh vực thuộc phạm vi chức năng của Sở; đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cơ cấu tổ chức:

Các tổ chức hành chính được thành lập thống nhất ở các Sở, gồm: Văn phòng; Thanh tra; Phòng Kế hoạch - Tài chính; Phòng Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám; Phòng Khí tượng Thủy văn và Biến đổi khí hậu; Phòng Khoáng sản; Phòng Tài nguyên nước; Chi cục Bảo vệ môi trường; Chi cục Quản lý đất đai; Chi cục Biển và Hải đảo đối với các tỉnh, thành phố có biển.

Các đơn vị sự nghiệp công lập gồm: Trung tâm Công nghệ thông tin và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Trung tâm Quan trắc tài nguyên và môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai; Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Sở Tài nguyên Môi trường có các nhiệm vụ chủ yếu sau:

Trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự thảo và văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của ủy ban nhân dân cấp tỉnh về lĩnh vực tài nguyên đất; dự thảo quy hoạch, kế hoạch 5 năm và hàng năm;

Trình Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự thảo và văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh về lĩnh vực đất đai; dự thảo quyết định thành lập, sáp nhập, giải thể, tổ chức lại các phòng nghiệp vụ, chi cục và đơn vị sự nghiệp thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; dự thảo các văn bản quy định cụ thể về quan hệ công tác giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với các Sở có liên quan và ủy ban nhân dân cấp huyện.

Hướng dẫn tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, đề án, dự án về tài nguyên và môi trường sau khi được phê duyệt; thông tin, tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến, giáo dục, theo dõi thi hành pháp luật và nâng cao nhận thức cộng đông vê tài nguyên và môi trường trên địa bàn.

Quản lý, tổ chức giám định, đăng ký, cấp giấy phép, văn bằng, chứng chỉ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ quản lý theo phân công, phân cấp hoặc ủy quyền của UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp tỉnh.

Về đất đai:

+ Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để ùình ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

+ Tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do ủy ban nhân dân cấp huyện trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã được phê duyệt.

+ Tham mưu giúp UBND cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất, công nhận đất ở cho hộ gia đình; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự khai phá đất để sản xuất nông nghiệp; hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được tách thửa và các nội dung khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Tổ chức thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo thẩm quyền; giúp Chủ tịch UBND cấp tỉnh thực hiện việc trưng dụng đất theo quy định.

+ Thực hiện việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất; lập, quản lý, cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với các tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

+ Tổ chức thực hiện và hướng dẫn kiểm tra việc điều tra đánh giá tài nguyên đất; điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá đất đai; lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính; thống kê, kiểm kê, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; xây dựng, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai.

+ Chủ trì việc tổ chức xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định; lập bản đồ giá đất; tham mưu giải quyết các trường hợp vướng mắc về giá đất.

+ Chủ trì việc tổ chức xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật trình UBND cấp tỉnh quyết định.

+ Xây dựng, quản lý, khai thác, cung cấp thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai theo quy định.

+ Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

+ Kiểm tra và tổ chức thực hiện việc phát triển quỹ đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về đo đạc và bản đồ:

+ Thẩm định hồ sơ và đề nghị Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam cấp, cấp bổ sung giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức, quản lý việc triển khai các hoạt động đo đạc và bản đồ theo quy hoạch, kế hoạch; giúp UBND cấp tỉnh kiểm tra, thẩm định chất lượng các công trình, sản phẩm đo đạc và bản đồ; quản lý hệ thống tư liệu đo đạc và bản đồ tại địa phương; quản lý việc bảo mật, lưu trữ, cung cấp khai thác sử dụng thông tin tư liệu đo đạc và bản đồ; quản lý việc bảo vệ các công trình xây dựng đo đạc và bản đồ theo quy định.

+ Quản lý và tổ chức thực hiện việc xây dựng, cập nhật, khai thác hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật đo đạc và bản đồ tại địa phương.

+ Theo dõi việc xuất bản, phát hành bản đồ và kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đình chỉ phát hành, thu hồi các ấn phẩm bản đồ có sai sót về thể hiện chủ quyền quốc gia, địa giới hành chính, địa danh thuộc địa phương; ấn phẩm bản đồ sai sót về kỹ thuật.

Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ quản lý nhà nước về đất đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, công chức chuyên môn về tài nguyên và môi trường thuộc ủy ban nhân dân cấp xã.

Thực hiện thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật; giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng chống tham nhũng theo quy định của pháp luật và phân công, ủy quyền của ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Thống kê, báo cáo tình hình quản lý, bảo vệ tài nguyên đất tại địa phương theo quy định của pháp luật.

c. *Phòng Tài nguyên và Môi trường*

Vị trí và chức năng:

Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân cấp huyện, có chức năng tham mưu, giúp ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường gồm: đất đai, tài nguyên nước, khoáng sản, môi trường, biến đổi khí hậu, biển và hải đảo đối với các huyện có biển, đảo; đồng thời chịu sự hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chịu trách nhiệm trước ủy ban nhân dân, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện và trước pháp luật về toàn bộ hoạt động của Phòng.

Phòng Tài nguyên và môi trường có một số nhiệm vụ chính sau:

Trình ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành các văn bản hướng dẫn việc thực hiện các quy hoạch, kế hoạch, chính sách, pháp luật của Nhà nước về quản lý tài nguyên đất; kiểm tra việc thực hiện sau khi ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành; thông tin, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về tài nguyên và môi trường; theo dõi thi hành pháp luật về tài nguyên và môi trường.

Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt.

Thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân cấp huyện.

Theo dõi biến động về đất đai; thực hiện việc lập, quản lý, cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai cấp huyện.

Tham gia xác định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cu theo quy định của pháp luật; tham mưu giúp Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định trung dụng đất, gia hạn trung dụng đất.

Tổ chức thục hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, bảo vệ tài nguyên, môi trường biển và hải đảo.

Theo dõi, kiểm tra các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về tài nguyên và môi trường; giải quyết khiếu nại, tố cáo; phòng, chống tham nhũng, lãng phí về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật và phân công của ủy ban nhân dân cấp huyện.

Hướng dẫn, kiểm tra chuyên môn, nghiệp vụ quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường đối với công chức chuyên môn về tài nguyên và môi trường thuộc ủy ban nhân dân cấp xã.

Thực hiện công tác thông tin, báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình thực hiện

nhiệm vụ được giao theo quy định của ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường

d. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn hay còn được gọi là công chức Địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường (đối với phường, thị trấn) hoặc công chức Địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường (đối với xã). Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của công chức địa chính cấp xã được quy định tại Điều 6, Thông tu 06/2012/TT-BNV về chức trách, tiêu chuẩn cụ thể, nhiệm vụ và tuyển dụng công chức xã, phường, thị trấn ngày 30 tháng 10 năm 2012, cụ thể nhu sau:

Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn là cán bộ chuyên môn, tham muu, giúp ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của ủy ban nhân dân cấp xã trong các lĩnh vực: Đất đai, tài nguyên, môi trường, xây dựng, đô thị, giao thông, nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới trên địa bàn theo quy định của pháp luật; đồng thời chịu sự hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

Nhiệm vụ và quyền hạn:

Thu thập thông tin, tổng hợp số liệu, lập sổ sách các tài liệu và xây dựng các báo cáo về đất đai, địa giới hành chính, tài nguyên, môi trường và đa dạng sinh học, công tác quy hoạch, xây dựng, đô thị, giao thông, nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

Tổ chức vận động nhân dân áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, bảo vệ môi trường trên địa bàn cấp xã;

Giám sát về kỹ thuật các công trình xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của ủy ban nhân dân cấp xã;

Chủ trì, phối hợp với công chức khác thực hiện các thủ tục hành chính trong việc tiếp nhận hồ sơ và thẩm tra để xác nhận nguồn gốc, hiện trạng đăng ký và sử dụng đất đai, tình trạng tranh chấp đất đai và biến động về đất đai trên địa bàn; xây dựng các hồ sơ, văn bản về đất đai và việc cấp phép cải tạo, xây dựng các công trình và nhà ở trên địa bàn để Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã quyết định hoặc báo cáo ủy ban nhân dân cấp trên xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật chuyên ngành và do Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã giao.

1.3.4.2. Các tổ chức sự nghiệp công lập trong quản lý và sử dụng đất

Trong quản lý nhà nước về đất đai những thủ tục hành chính liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thủ tục để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thủ tục hành chính thực hiện các quyền của người sử dụng đất

thường gây nhiều khó khăn cho người sử dụng đất. Vì vậy, một trong những mục tiêu của pháp luật đất đai là cải cách căn bản các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, đẩy nhanh tiến độ giao đất, cho thuê đất, bàn giao mặt bằng trong sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài, hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Do đó, bên cạnh việc tổ chức, kiện toàn hệ thống cơ quan quản lý chuyên ngành về đất đai, các tổ chức sự nghiệp công trong quản lý và sử dụng đất đã được lần đầu tiên quy định trong Luật đất đai 2003 với mục đích nhằm phúc đáp yêu cầu của công cuộc cải cách thủ tục thành chính trong quản lý và sử dụng đất, góp phần đẩy nhanh sự hình thành thị trường bất động sản có tổ chức và hoạt động giao dịch liên quan đến bất động sản. Qua hơn mười năm thực hiện, các tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất cho thấy sự thành công sự chuyển đổi nền hành chính công mang nặng tính quản lý sang nền hành chính mang tính chất phục vụ.

Khoản 26, Điều 3, Luật đất đai 2013 quy định. Tổ chức sự nghiệp công lập là tổ chức do 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 theo quy định của pháp luật. Theo đó, tổ chức sự nghiệp công bao gồm: văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức hoạt động tư vấn trong quản lý và sử dụng đất.

a. Văn phòng đăng ký đất đai

Căn cứ vào Luật đất đai 2003, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay gọi là Văn phòng đăng ký đất đai) được lần đầu tiên thành lập theo quy định tại Thông tư liên tịch của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ số 38/2004/TTLT-BTNMT- BNV ban hành ngày 31/12/2004 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Tổ chức phát triển quỹ đất. Tiếp theo là thông tư liên tịch số 05/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính ban hành ngày 15/3/2010 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức, biên chế và cơ chế tài chính của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Căn cứ vào thông tư này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thành lập ở hai cấp, gồm có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thực hiện các chức năng chính là đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng và quản lý hồ sơ địa chính. Thông qua chức năng, nhiệm vụ được xác định cụ thể trên của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Nhà nước đã thực hiện cải cách các thủ tục hành chính về đất đai theo cơ chế "một cửa".

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ra đời góp phần đơn giản hoá các thủ tục hành chính, giúp cơ quan quản lý nhà nước về đất đai giảm áp lực từ nhu cầu thực hiện cac thủ tục đất đai, mang lại nhiều lợi ích cho người sử dụng đất trong việc thực hiện cảc quyền vả thủ tục hành chính tại các cơ quan công quyền. Người sử dụng đất không còn

mất nhiều thời gian, công sức vào các thủ tục hành chính để được quyền sử dụng đất hoặc thủ tục để thực hiện quyền, họ sẽ nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đồng thời nhận những giấy tờ pháp lý cần thiết tại nơi này. Đây là bước phát triển mới trong việc minh bạch hoá các thủ tục hành chính tại cơ quan công quyền và tạo ra các tiện ích để phục vụ nhân dân của các cơ quan nhà nước.

Trong quá trình triển khai thực hiện hơn mười năm qua, hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện cơ bản đã làm tốt chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Song do điều kiện khó khăn nhiều mặt, nhất là sự phân tán, thiếu kết nối giữa hai cấp nên kết quả đạt được còn hạn chế. Nhằm khắc phục những tồn tại và tiến tới chuẩn hóa hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo mô hình của các nước trên thế giới, phù hợp với điều kiện công nghệ hiện đại, Luật Đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật ban hành ngày 15/05/2014 đã quy định rõ việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai với mô hình Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp. Trên cơ sở đó, Văn phòng đăng ký đất đai có vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể nhu sau:

Khoản 1, Điều 5, Luật đất đai 2013 quy định: *Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, cỏ trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.*

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xấy dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu;

Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

b. Tổ chức phát triển quỹ đất

Căn cứ vào Luật đất đai 2003, ngày 31/12/2004, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ đã ban hành thông tư liên tịch số 3 8/2004/TTLT-BTNMT-BNV hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Tổ chức phát triển quỹ đất. Ngày 08/1/2010, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính ban hành thông tư liên tịch số 01/2010/TTLT- BNV-BTC hướng

dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Luật đất đai 2013 và Khoản 2, Điều 5, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật ban hành ngày 15/05/2014, Tổ chức phát triển quỹ đất có vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể.

Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật; có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Đối với địa phương đã có Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện thì tổ chức lại Tổ chức phát triện quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện hiện có.

Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác.

Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

c. Tổ chức hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

Các tổ chức sự nghiệp có thu, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì được cấp phép hoạt động hoặc được đăng ký hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, Theo quy định của Khoản 3, Điều 5, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật ban hành ngày 15/05/2014, các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, bao gồm:

Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Tư vấn xác định giá đất;

Đấu giá quyền sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

CHƯƠNG 2. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

2.1. Cơ sở pháp lý thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Hiến pháp năm 2013 của nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Luật đất đai năm 2013 của Quốc hội nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định phương pháp định giá đất, khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 Quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Nghị định 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 Quy định về khung giá đất.

Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013, nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Nghị định số 12/2002/NĐ-CP ngày 22/1/2002 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ.

Thông tư số 13/2011/TT-BTNMT ngày 15/4/2011 quy định về ký hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/5/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính.

Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.

Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/9/2014 quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.

Thông tư số 35/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định việc điều tra, đánh giá đất đai.

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Thông tư 42/2014/ TT-BTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2014 Ban hành định mức kinh tế-kỹ thuật thông kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Thông tư 47/2014/ TT-BTNMT ngày 22 tháng 8 năm 2014 Quy định kỹ thuật thành lập bản đồ hành chính các cấp.

Thông tư số 48/2014/TT-BTNMT ngày 22/8/2014 quy định kỹ thuật về xác định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ tài chính quy định về thu tiền sử dụng đất.

Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 1 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Thông tư 60/2015/ TT-BTNMT ngày 15 tháng 12 năm 2015 Quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai.

Thông tư 33/2016/ TT-BTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2016 Ban hành định mức kinh tế-kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai.

Thông tư 33/2017/ TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 Quy định chi tiết nghị định số 01/2017/nđ-cp ngày 06 tháng 01 năm 2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai

Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ tài chính về sửa đổi một số điều trong Thông tư 76.

Quyết định số 12/2008/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành về việc quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân định địa giới hành chính và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

2.2. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

2.2.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện

Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện là một trong 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai, được quy định tại Điều 22, Luật đất đai 2013. Đây không phải là nội dung mới được quy định tại Luật đất đai 2013. Nội dung này đã được quy định tại Quyết định 201-CP ngày 1/7/1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước của Hội đồng Chính phủ: "Quy định các chế độ, thể lệ để quản lý việc sử dụng đất và tổ chức việc thực hiện các chế độ, thể lệ". Xuyên suốt các văn bản Luật đất đai các năm 1987, 1993 và 2003 nội dung này luôn thể hiện được vai trò quan trọng. Điều này cho thấy, ban hành văn bản và thực hiện các chính sách, pháp luật của nhà nước về đất đai là một trong những nội dung có ý nghĩa lớn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, góp phần quản lý đất đai hiệu quả và thống nhất. Luật đất đai là công cụ pháp lý quan trọng để Nhà nước quản lý, điều tiết các mối quan hệ về đất đai. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, Luật đất đai được thông qua là luật đất đai thứ tư trong lịch sử pháp lý Việt Nam.

Đổi mới đất nước đã được Nhà nước Việt Nam thực hiện năm 1986. Nhà nước tiến hành chủ trương giao đất nông nghiệp của hợp tác xã nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng ổn định lâu dài mà không thu tiền sử dụng đất. Luật Đất đai lần đầu tiên năm 1987 đã luật hóa chính sách này gắn với các điều kiện pháp lý bảo đảm quyền cho người sử dụng đất. Chính sách đổi mới này đã đưa Việt Nam từ tình trạng thiếu lương thực để trở thành một trong 3 nước xuất khẩu lúa gạo hàng đầu thế giới chỉ sau hơn 3 năm thực hiện.

Luật Đất đai năm 1993 đã cho phép hộ gia đình, cá nhân được thực hiện 5 quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp đối với đất nông nghiệp và đất ở, đồng thời quy định đất có giá do Nhà nước xác định. Đây được coi như một bước đổi mới rất quan trọng về mặt nhận thức lý luận kinh tế chính trị học về đất đai, tạo được

bước ban đầu khởi động thị trường quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, một nhược điểm quan trọng của Luật Đất đai 1993 là vẫn chỉ tập trung vào đất nông nghiệp (dùng thuật ngữ hiện hành gồm cả đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối), chưa hướng tới chính sách đất đai cho khu vực phi nông nghiệp, trong khi chỉ sau đó hơn nửa năm thì Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết về công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Điều này dẫn đến việc chính quyền các cấp không đủ công cụ để điều chỉnh quá trình chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất đai tử khu vực nông nghiệp sang khu vực phi nông nghiệp với mức chênh lệch địa tô rất lớn. Trong bối cảnh đó, ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành nhiều Pháp lệnh và Nghị định điều chỉnh nhằm khắc phục tình hình. Ngoài ra, vấn đề này cũng được luật hóa trong Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật đất đai ban hành năm 1998.

Năm 2001, Bộ Chính trị tổng kết 10 năm thi hành Luật Đất đai và ban hành Luật Đất đai vào tháng 11 năm 2003. Luật Đất đai 2003 có nhiều nội dung chủ yếu tập trung vào điều chỉnh các vấn đề: (i) giải quyết việc đòi lại đất cũ; (li) quy định rõ quyền và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; (iii) quá trình tiếp cận đất đai và chuyển đổi đất đai sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư; (iv) chế độ sử dụng đất phi nông nghiệp; (v) xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất hợp lý hơn; (vi) đổi mới các hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; (vii) xây dựng hệ thống tài chính đất đai và thị trường quyền sử dụng đất; (viii) cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai; (ix) đổi mới việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Có thể thấy rằng, tính đến thời điểm này, mặc dù quá trình đổi mới chậm hơn nhu cầu thực tế, nhưng hệ thống pháp luật đất đai của nước ta đã đóng góp phần tích cực vào công cuộc phát triển kinh tế - xã hội đất nước. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đã đạt được, hàng loạt vấn đề về chính sách, pháp luật đất đai vẫn còn đang bất cập so với yêu cầu của thực tiễn phát triển. Những bấp cập trong vấn đề thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; quy hoạch sử dụng đất chưa tích hợp được mối quan hệ tương tác qua lại giữa sử dụng đất và môi trường; bất cập về chính sách giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế; bất cập trong hệ thống quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trong định hướng hội nhập kinh tế quốc tế; sự thiếu hoàn chỉnh của hệ thống quản lý giá đất; bức xúc trong thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và một vấn đề quan trọng cần đề cập tới là nhiều điều luật đã được ban hành nhưng không được triển khai hoặc triển khai không đúng.

Ngày 29/11/2013, Quốc hội đã thông qua Luật đất đai năm 2013, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014. So với Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 có 14 chương với 212 điều, tăng 7 chương và 66 điều. Luật đất đai năm 2013 tiếp tục kế thừa những quy định còn phù hợp đã và đang đi vào cuộc sống của Luật đất đai năm 2003, nhưng đồng thời đã sửa đổi, bổ sung một số quy định mới nhằm tháo gỡ những hạn chế,

bất cập của Luật đất đai năm 2003.

Luật đất đai năm 2013 có một số đổi mới cơ bản gồm (i) Quy định rõ trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai; (ii) Bổ sung những nội dung cơ bản trong điều tra, đánh giá về tài nguyên đất đai; (iii) Quy định cụ thể, chi tiết các nội dung liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (iv) Bổ sung các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (v) Quy định cụ thể và đầy đủ việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đảm bảo công khai, minh bạch và quyền lợi của chủ sử dụng đất; (vi) Quy định rõ nguyên tắc định giá đất, bổ sung quy định về xây dựng và thẩm định giá đất; (vii) Quy định rõ ràng các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để triển khai thực hiện các dự án đầu tư để Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (viii) Quy định hoàn chỉnh các chính sách đất đai đối với đất nông nghiệp, chế độ sử dụng đất đối với đất sử dụng cho khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh té, đất sử dụng để xây dựng các công trình ngầm; (ix) Quy định việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống theo dõi, đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất; (x) Mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại hóa phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn.

Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013, ban hành các văn bản và tổ chức thực hiện là cơ sở để thực hiện các nội dung khác trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và được xếp lên vị trí đầu tiên. Nội dung này gồm hai vấn đề là ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện các văn bản đó. Tức là, tuỳ vào từng cấp quản lý mà có các nhiệm vụ và quyền hạn ban hành các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau. Mặt khác, tuỳ vào từng cấp quản lý để tiến hành tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật.

Nội dung này là một trong những nội dung quan trọng nhất, làm tiền đề, cơ sở cho công tác quản lý đất đai. Cụ thể:

Thứ nhất, thông qua việc thực hiện nội dung này, các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ nắm rõ được vị trí, chức năng cũng như nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể của mình. Từ đó góp phần quản lý đất đai một cách khoa học và chặt chẽ.

Thứ hai, nội dung này là tiền đề, cơ sở lý thuyết để tổ chức thực hiện việc quản lý đất đai thống nhất trong cả nước.

Thứ ba, đây là một trong những căn cứ để giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai nói riêng, tài nguyên và môi trường nói chung.

2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

Điều 3, Thông tư số 48/2014/TT-BTNMT ngày 22/8/2014 quy định kỹ thuật về

xác định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp quy định.

Đường địa giới hành chính (ĐGHC) là đường ranh giới phân chia lãnh thổ các đơn vị hành chính theo phân cấp quản lý hành chính. Đường ĐGHC các cấp bao gồm: đường ĐGHC tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, đường ĐGHC huyện, quận, thị xã thuộc tỉnh, đường ĐGHC xã, phường, thị trấn. Đường ĐGHC các cấp được xác định trên cơ sở các mốc ĐGHC và các điểm đặc trưng trên thực địa.

Mốc ĐGHC là dấu hiệu bằng vật thể dùng để đánh dấu đường ĐGHC giữa các đơn vị hành chính với nhau. Mốc ĐGHC các cấp bao gồm: mốc ĐGHC cấp tỉnh, mốc ĐGHC cấp huyện, mốc ĐGHC cấp xã.

Điểm đặc trưng là điểm địa vật dễ nhận biết trên thực địa được lựa chọn để phục vụ cho việc xác định và mô tả đường ĐGHC.

Bản đồ ĐGHC gốc thực địa là bản đồ được thành lập từ bản đồ in trên giấy thể hiện đường ĐGHC, các vị trí cắm mốc và các điểm đặc trưng ở thực địa trên bản đồ nền có sự thống nhất và xác nhận của các địa phương có liên quan làm cơ sở cho việc thành lập bản đồ ĐGHC cấp xã.

Bản đồ nền là bản đồ địa hình quốc gia được sử dụng để xác định đường địa giới, cắm mốc ĐGHC, thành lập bản đồ ĐGHC gốc thực địa.

Hồ sơ ĐGHC bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm: hồ sơ địa giới hành chính cấp tỉnh, hồ sơ địa giới hành chính cấp huyện, hồ sơ địa giới hành chính cấp xã. Trong đó:

+ Hồ sơ ĐGHC cấp xã bao gồm các tài liệu sau: Các văn bản pháp lý về thành lập xã và điều chỉnh ĐGHC xã; Bản đồ ĐGHC cấp xã; Các bản xác nhận sơ đồ vị trí các mốc ĐGHC cấp xã, huyện, tỉnh trên đường ĐGHC của xã; Bản xác nhận tọa độ các mốc ĐGHC cấp xã; Bảng tọa độ các điểm đặc trưng trên đường ĐGHC cấp xã; Mô tả tình hình chung về ĐGHC cấp xã; Các biên bản xác nhận mô tả đường ĐGHC cấp xã; Các phiếu thống kê địa danh (dân cư, thủy văn, sơn văn); Biên bản bàn giao mốc ĐGHC các cấp.

+ Hồ sơ ĐGHC cấp huyện bao gồm các tài liệu sau: Các văn bản pháp lý về thành lập huyện và điều chỉnh ĐGHC huyện; Bản đồ ĐGHC cấp huyện; Các bản xác nhận sơ đồ vị trí các mốc ĐGHC cấp huyện, tỉnh trên đường ĐGHC của huyện; Bảng tọa độ các mốc ĐGHC và các điểm đặc trưng trên đường ĐGHC cấp huyện; Mô tả tình hình chung về ĐGHC cấp huyện; Các bản xác nhận mô tả đường ĐGHC cấp huyện.

+ Hồ sơ ĐGHC cấp tỉnh bao gồm các tài liệu sau: Các văn bản pháp lý về thành lập tỉnh và điều chỉnh ĐGHC tỉnh; Bản đồ ĐGHC cấp tỉnh; Các bản xác nhận sơ đồ vị trí các mốc ĐGHC cấp tỉnh trên đường ĐGHC của tỉnh; Bảng tọa độ các mốc ĐGHC và các điểm đặc trưng trên đường ĐGHC cấp tỉnh; Mô tả tình hình chung về ĐGHC cấp

tỉnh; Các bản xác nhận mô tả đường ĐGHC cấp tỉnh.

Việc xác định địa giới hành chính được quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 29, Luật đất đai năm 2013.

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 các cấp.

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.

Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị mất hoặc xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).”

Việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính ở các cấp do Chính phủ chịu trách nhiệm chỉ đạo. Có 4 cấp hành chính là cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã, giữa các đơn vị hành chính các cấp này đều có ranh giới và được thể hiện bằng các mốc địa giới.

Luật đất đai năm 2013 đã quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc quản lý địa giới hành chính. Trên cơ sở phân công, phân cấp rõ về trách nhiệm của từng bộ, ngành và các cấp chính quyền, Chính phủ thực hiện đầy đủ chức năng đối ngoại trong việc xác định biên giới với các nước trong khu vực và đồng thời giảm tranh chấp về quyền sử dụng đất liên quan đến địa giới hành chính nhà nước.

Khoản 3, Điều 29, Luật đất đai năm 2013 quy định hồ sơ địa giới hành chính.

Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó. Hồ sơ địa giới hành chính tà hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính, gồm 9 loại giấy tờ sau đây:

- 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);

- Bản đồ địa giới hànhchính;

- Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính;

- Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính;

- Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính;

- Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính;

- Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính;

- Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

-Thống kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới.

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.

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.

Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính được quy định tại Điều 29 Luật đất đai 2013.

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 trưởng 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 các cấp.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật 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 và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị mất, xê dịch hoặc hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

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.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó và Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành

chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định.

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Chính phủ trình 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 Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

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 tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

Điều 30, Luật đất đai năm 2013 quy định về Bản đồ hành chính.

Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

Việc lập bản đồ hành chính được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, hướng dẫn 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 (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Việc xác định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp được thực hiện theo đúng các quy định tại Thông tư 48/2014/TT-BTNMT, cụ thể.

Bước 1. Thu thập, nghiên cứu, phân tích, đánh giá tài liệu.

Các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về ĐGHC.

Hồ sơ ĐGHC của các đơn vị hành chính có liên quan.

Bản đồ địa hình, bản đồ địa chính và các tài liệu, dữ liệu khác có liên quan.

Bước 2. Xác định đường địa giới hành chính, vị trí cắm mốc địa giới hành chính và các điểm đặc trưng; lập bản đồ địa giới hành chính gốc thực địa.

Chuyển vẽ đường ĐGHC lên bản đồ nền.

Xác định đường ĐGHC, vị trí cắm mốc ĐGHC và các điểm đặc trưng.

Lập sơ đồ thuyết minh.

Thành lập bản đồ ĐGHC gốc thực địa.

Bước 3. Lập bản mô tả đường địa giới hành chính các cấp

Bước 4. Cắm mốc địa giới hành chính

Cắm mốc ĐGHC.

Ghi chú trên mặt mốc.

Đo tọa độ, độ cao mốc địa giới hành chính cấp xã.

Xác định tọa độ các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính cấp xã.

Xác định tọa độ, độ cao mốc địa giới hành chính và các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính cấp huyện, cấp tỉnh.

Bước 5. Thành lập bản đồ địa giới hành chính các cấp

Bước 6. Lập và chỉnh lý, bổ sung hồ sơ địa giới hành chính các cấp

Bước 7. Kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

Các tài liệu giao nộp trước khi kiểm tra nghiệm thu:

Bản đồ ĐGHC.

Sơ đồ vị trí các mốc ĐGHC.

Bảng xác nhận tọa độ các mốc ĐGHC.

Bảng tọa độ các điểm đặc trưng trên đường ĐGHC.

Các biên bản xác nhận mô tả ĐGHC.

Các phiếu thống kê địa danh.

2.2.3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất

Hoạt động khảo sát, đo đạc và thành lập các loại bản đồ là một trong những điều kiện cần của công tác quản lý nhà nước đối với đất đai. Thông qua hoạt động này, nhà nước sẽ nắm được toàn bộ quỹ đất đai trong cả nước, từ đó quản lý chi tiết đến từng thửa đất.

Nhà nước thành lập các loại bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Ba loại bản đồ này hợp thành hệ thống các bản đồ chuyên ngành phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Bản đồ địa chính là thành phần cơ bản trong hồ sơ địa chính, do Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo và tổ chức xây dựng. Bản đồ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Bản đồ địa chính là một trong những công cụ quan trọng góp phần quản lý đất đai chặt chẽ và là căn cứ pháp lý để giải quyết tranh chấp đất đai.

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.

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 từng đơn vị hành chính.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

Thẩm quyền thực hiện Lập bản đồ địa chính đươợc quy định tại Điều 31, Luật đất đai 2013

Về lập bản đồ địa chính: việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

Về chỉnh lý bản đồ địa chính: việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng kích thước diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

Thẩm quyền thực hiện: Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước; điều kiện hành nghề đo đạc địa chính, ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định tại Điều 8, Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã do ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện; công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm giúp ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt các biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi ủy ban nhân dân cấp huyện.

Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện do Phòng Tài nguyên và Môi trường giúp ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện ký duyệt biểu kiểm kê đất đai số 01/TKĐĐ, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi ủy ban nhân cập tỉnh.

Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường giúp ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Chủ

tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký duyệt biểu kiểm kê đất đai số 01/TKĐĐ, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước do Tổng cục Quản lý đất đai giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện; Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai ký xác nhận các biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai trình Thủ tướng Chính phủ, ký quyết định công bố kết quả kiểm kê đất đai của cả nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quyết định việc thuê đơn vị tư vấn thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên phạm vi toàn tỉnh hoặc từng đơn vị hành chính cấp huyện nhằm bảo đảm yêu cầu chất lượng và thời gian thực hiện ở địa phương theo quy định tại Thông tư này. Tổng cục Quản lý đất đai được thuê đơn vị tư vấn thực hiện một số công việc cụ thể trong quá trình thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Điều tra, đánh giá tài nguyên đất được quy định tại Điều 33, Luật đất đai 2013.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây: Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng theo định kỳ 05 năm một lần và theo chuyên đề; Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

+ Tổng cục Quản lý đất đai tiến hành thực hiện điều tra, đánh giá đất đai trên phạm vi cả nước, tổng hợp và hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt; công bố kết quả trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành phê duyệt kế hoạch thực hiện, kết quả điều tra, đánh giá đất đai tại địa phương; công bố trên cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và báo cáo kết quả cho Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng và tiến hành kế hoạch điều tra, đánh giá đất đai tại địa phương; tổng hợp, hoàn chỉnh hồ sơ; trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt và công bộ kết quả trên công thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều tra, xây dựng giá đất và khung giá đất được quy định tại Điều 113, Điều 114, Luật đất đai 2013.

Khung giá đất: Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối

với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Bảng giá đất và giá đất cụ thể

Bảng giá đất: ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Giá đất cụ thể: ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch ủy ban nhân dân Cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

Lập và chính lý bản đồ địa chính được quy định tại Điều 31 Luật đất đai 2013.

1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng kích thước diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước; điều kiện hành nghề đo đạc địa chính.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Việc lập bản đồ địa chính được tiến hành theo đúng quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính.

Bước 1. Xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

Xác định ranh giới thửa đất

Lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

Bước 2. Đo vẽ chi tiết

Đo vẽ đường địa giới hành chính

Đo vẽ ranh giới thửa đất

Đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng khác và đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất

Bước 3. Kiểm tra, kiểm nghiệm máy đo đạc

Bước 4. Ghi số đo

Bướ 5. Tiếp biên và xử lý tiếp biên

Bước 6. Biên tập bản đồ địa chính, tính diện tích

Trình bày khung bản đồ địa chính

Trình bày các đối tượng trên bản đồ địa chính

Thể hiện nhãn thửa, đánh số thứ tự thửa đất và thể hiện các thông tin thửa đất trên bản đồ địa chính

Ghi chú và ký hiệu

Định dạng tệp tin bản đồ địa chính dạng số

Biên tập để in bản đồ địa chính

Tính diện tích

Bước 7. Lập thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình đo đạc bản đồ địa chính

Bước 8. Giám sát, kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận sản phẩm

Bước 9. Đóng gói, giao nộp sản phẩm

Các bước lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch các cấp được thực hiện theo quy định tại Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

Bước 1. Điều tra, khoanh vẽ thực địa để bổ sung, chỉnh lý các khoanh đất theo các chỉ tiêu kiểm kê.

Bước 2. Chuyển vẽ, xử lý tiếp biên, đóng vùng các khoanh đất lên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê dạng số và đóng vùng các khoanh đất theo yêu cầu của kiểm kê chuyên sâu; tính diện tích các khoanh đất.

Bước 3. Lập Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai từ kết quả điều tra thực địa.

Bước 4. Tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất vào các Biểu theo đúng quy định.

Bước 5. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đai, lập các Biểu theo đúng quy định.

Bước 6. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, xây dựng báo cáo thuyết minh.

Bước 7. Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

Bước 8. Kiểm tra, nghiệm thu kết quả kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Bước 9. Hoàn thiện, trình duyệt, in sao và giao nộp sản phẩm.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã được thành lập trên cơ sở biên tập, tổng hợp, khái quát hóa từ bản đồ kết quả điều tra kiểm kê đất. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện và tỉnh được lập trên cơ sở tích hợp, tiếp biên, tổng hợp, khái quát hóa nội dung từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các đơn vị trực thuộc. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất các vùng kinh tế - xã hội và cả nước được lập trên cơ sở tích hợp, tiếp biên, tổng hợp, khái quát nội dung từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp tỉnh và các vùng.

Địa phương có các bản đồ địa hình, bản đồ kiểm kê rừng của ngành nông nghiệp và bản đồ nền địa chính thì sử dụng thêm các bản đo này để tham khảo hoặc bổ sung các yếu tố nội dung cần thiết ngoài ranh giới các khoanh đất mà bản đồ kết quả điều tra kiểm kê đất chưa có.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó. Theo đó bản đồ quy hoạch được lập theo quy định tại Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 về việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.

Thu thập các thông tin, tài liệu.

Điều tra, khảo sát thực địa.

Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai.

Bước 3. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

Bước 4. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Bước 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

Bước 6. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai

Bước 7. Giao nộp sản phẩm Dự án.

Các bước thực hiện điều tra, đánh giá đất đai được thực hiện theo các quy định tại thông tư 35/2014/TT-BTNMT.

Điều tra các yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội liên quan đến đất đai có vai trò quan trọng trong việc đánh giá tài nguyên đất đai. Điều tra, đánh giá tài nguyên đất phục vụ công tác quản lý đất đai trên phương diện lập các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và xác định giá đất. Phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần được xây dựng dựa trên các thông tin số số liệu điều tra về diện tích, chất lượng đất. Bên cạnh đó, các thông tin về diện tích và chất lượng đát là điều kiện tiên quyết hình thành giá đất. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai được quy định cụ thể tại thông tư số 35/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai bao gồm: điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế - xã hội (cấp vùng); điều tra, đánh giá đất đai các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (cấp tỉnh) và hoạt động điều tra, đánh giá đất đai được thực hiện theo định kỳ hoặc thực hiện đột xuất theo nhiệm vụ.

Bước 1. Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ.

Bước 2. Lập kế hoạch và điều tra, lấy mẫu đất tại thực địa.

Bước 3. Tổng hợp, xử lý thông tin tài liệu nội và ngoại nghiệp.

Bước 4. Xây dựng bản đồ chất lượng đất, tiềm năng đất đai; bản đồ thoái hóa đất.

Bước 5. Phân tích thực trạng chất lượng đất, tiềm năng đất đai; thoái hóa đất.

Bước 6. Đề xuất các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và định hướng quản lý sử dụng đất bền vững.

Bước 7. Xây dựng báo cáo đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; thoái hóa đất.

- Trách nhiệm thực hiện, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

+ Tổng cục Quản lý đất đai tiến hành thực hiện điều tra, đánh giá đất đai trên phạm vi cả nước, sau đó tổng hợp và hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ Tài nguyên và Môi

trường phê duyệt; công bố kết quả trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành phê duyệt kế hoạch thực hiện, kết quả điều tra, đánh giá đất đai tại địa phương; công bố trên cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và báo cáo kết quả cho Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng và tiến hành kế hoạch điều tra, đánh giá đất đai tại địa phương; tổng hợp, hoàn chỉnh hồ sơ; trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt và công bộ kết quả trên công thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều tra, xây dựng giá đất được quy định tại tại nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 Quy định về giá đất và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT.

Căn cứ vào các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Trường hợp cần thiết có thể áp dụng kết hợp các phương pháp định giá đất để kiểm tra, so sánh, đối chiếu và quyết định giá đất.

Phương pháp so sánh trực tiếp

Bước 1. Khảo sát thu thập thông tin

Bước 2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Bước 3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá Bước 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Phương pháp chiết trừ

Bước 1. Khảo sát thu thập thông tin

Bước 2. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh

Bước 3. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh Bước 4. Xác định giá đất của bất động sản cần định giá

Phương pháp thu nhập

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

Bước 2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

Bước 3. Xác định thu nhập ròng bình quân một năm

Bước 4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá

Bước 5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Phương pháp thặng dư

Bước 1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá

Bước 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản

Bước 3. Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản

Bước 4. Ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản

Bước 5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin

Bước 2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

Bước 3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Bước 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

2.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất có ý nghĩa to lớn trong công tác quản lý và sử dụng đất. Đối với Nhà nước, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất là công cụ đảm bảo sử dụng đất hợp lý và tiết kiệm. Đồng thời, tạo điều kiện cho Nhà nước theo dõi giám sát được quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất. Do đó, nội dung quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được đề cập xuyên suốt từ quyết định số 201/CP năm 1980 cho đến Luật đất đai năm 2013.

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.

Quy hoạch sử dụng đất là một hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của Nhà nước về tổ chức và sử dụng đất đầy đủ hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất cả nước, tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất cùng với các tư liệu sản xuất khác gắn liền với đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường.

Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 45, Luật đất đai 2013 quy định thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

- Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện bằng việc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau:

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia do Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm công bố tại trụ sở cơ quan Bộ và trên công thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh;

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện do Uỷ ban nhân dân cấp huyện tiến hành công bố tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp huyện và công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã.

Ngoài ra, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn được thể hiện thông qua việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong đó, Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; Uỷ ban nhân cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và Uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã.

Trình tự lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các quy định tại Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 về việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.

Thu thập các thông tin, tài liệu.

Điều tra, khảo sát thực địa.

Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất;

Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường.

Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

Lập bản đồ chuyên đề.

Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai.

Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất.

Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai.

Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Xác định định hướng sử dụng đất.

Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

Lập bản đồ chuyên đề.

Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 5. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

Xây dựng kế hoạch sử dụng đất:

Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

Xây dựng báo cáo chuyên đề.

Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 6. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hop và các tài liệu có liên quan

Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Hội thảo.

Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

Lấy ý kiến góp ý nhân dân về quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu:

Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

Báo cáo Chính phủ quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 7. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai

Tổ chức việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu trước khi trình Chính phủ.

Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia.

Đánh giá, nghiệm thu.

Giao nộp sản phẩm Dự án.

2.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất không phải là nội dung mới được đề cập trong Luật đất đai năm 2013. Từ Quyết định số 201/CP năm 1980 cho đến Luật đất đai năm 2013, nội dung này đã được đề cập và thay đổi cho phù hợp với tình hình phát triển của công tác quản lý nhà nước về đất đai. Điều 3, Luật đất đai năm 2013 quy định:

Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

Các hoạt động giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đều là hoạt động trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho người sử dụng đất. Các hoạt động này nhằm mục đích:

Đảm bảo đất đai được phân phối và tái phân phối cho các đối tượng sử dụng được sử dụng hợp pháp, đúng mục đích mà Nhà nước đã quy định, đạt hiệu quả cao, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và ổn định xã hội.

Đáp ứng được nhu cầu của mọi đối tượng sử dụng đất, kể cả trong và ngoài nước.

Xác lập được mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước với người sử dụng đất, làm cơ sở để giải quyết mọi mối quan hệ đất đai và người sử dụng đất yên tâm thực hiện các quyền của mình.

Điều 54. 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 sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này.

Điều 55. 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 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Điều 56. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 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 đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59, Luật Đất đai 2013 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

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 đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để

bán kết hợp cho thuê;

Cho thuê đất đối với người người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không được ủy quyền.

Điều 66, Luật Đất đai 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng do ủy ban nhân dân cấp tỉnh và ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền thu hồi thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

a. Giao đất, cho thuê đất

Điều 68, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

Bước 1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

Bước 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:

Hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

Trình ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất;

Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

Bước 3. Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất.

Bước 4. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình **Cơ** quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bước 5. Tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Bước 6. Trả kết quả cho người sử dụng đất.

b. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 69, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Bước 1. Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

Bước 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:

Thẩm tra hồ sơ;

Xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

Hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

Trình ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Bước 3. Trả két quả cho người sử dụng đất.

c. Trình tự, thủ tục thu hồi đất

Điều 65 và 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất bao gồm những trường hợp sau:

***. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người**

Bước 1. Người sử dụng đất gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

Bước 2. Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi.

Bước 3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:

Thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết;

Trình ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

Tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát ữiển quỹ đất hoặc ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;

Chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

Bước 4. Trả kết quả cho người sử dụng đất

***. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật**

Bước 1. Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức kiểm tra để xác định hành vi vi phạm quy của Luật Đất đai; tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm của Luật Đất đai.

Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản, người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để chỉ đạo thu hồi đất.

Bước 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết, trình ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

Bước 3. ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng ữên trang thông tin điện tử của ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định;

Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

Bước 4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

2.2.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất

Bồi thường khi thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất". Tuy nhiên, việc thu hồi đất không chỉ gây thiệt hại về đất, mà còn là những thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất, công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi trên đất.

Hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

Tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là việc bố trí chỗ ở mới cho người bị thu hồi đất.

Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì được bồi thường.

- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

- Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Nội dung bồi thường khi nhà nước thu hồi đất được quy định tại Nghị định 47/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (Điều 3 đến điều 18).

Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng.

Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở.

Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh.

Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ.

Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất.

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Bồi thường về di chuyển mồ mả

Nội dung được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất được quy định ở Điều 19 đến Điều 25 của nghị định 47/NĐ-CP.

Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở.

Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở.

Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước.

Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở được quy định tại điều 86 Luật đất đai năm 2013.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư. Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Trình tự thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, cụ thể.

Bước 1. Thông báo thu hồi đất.

Bước 2. Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất.

Bước 3. Lập phương án bồi thường thiệt hại, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 4. Niêm yết công khai phương án lấy ý kiến của người dân.

Bước 5. Hoàn chỉnh phương án bồi thường thiệt hại, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 6. Phê duyệt phương án chi tiết và tổ chức triển khai thực hiện.

Bước 7. Tổ chức chi trả bồi thường.

Bước 8. Bàn giao mặt bằng, cưỡng chế thu hồi đất.

2.2.7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Đăng ký đất đai nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi. Cụ thể.

Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;

Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

Chuyển mục đích sử dụng đất;

Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

Hồ sơ địa chính là tập hợp tài liệu dang giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về hiện trạng và tình trạng pháp lý của việc quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Tài liệu hồ sơ địa chính bao gồm: Bản đồ địa chính; sổ địa chính; sổ mục kê đất đai; Sổ theo dõi biến động đất đai; Bản lưu giấy chứng nhận.

Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai.

Sổ mục kê đất đai là sản phẩm của việc điều tra, đo đạc địa chính, để tổng hợp các thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất gồm: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất và người được giao quản lý đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai.

Sổ địa chính được lập để ghi nhận kết quả đăng ký, làm cơ sở để xác định tình trạng pháp lý và giám sát, bảo hộ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 105, Luật Đất đai 2013 quy định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư. ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất.

Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Thẩm quyền lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Sở Tài nguyên và Môi trường

Tổ chức thục hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;

Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai; lập, cập nhật và chỉnh lý biến động thuờng xuyên sổ địa chính và các tài liệu khác của hồ sơ địa chính ở địa phuơng.

Văn phòng đăng ký đất đai

Thực hiện chỉnh lý biến động thuờng xuyên đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai:

Tổ chức lập, cập nhật, chỉnh lý biến động vào sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai.

Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai (dạng số hoặc dạng giấy) cho ủy ban nhân dân xã, phuờng, thị trấn sử dụng.

Chỉ nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Thực hiện chỉnh lý biển động thuờng xuyên đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai:

Tổ chức lập, cập nhật, chỉnh lý biến động vào sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai.

Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai (dạng số hoặc dạng giấy) cho ủy ban nhân dân xã, phuờng, thị trấn sử dụng.

Địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng cấp tỉnh:

+ Chủ trì tổ chức việc lập sổ địa chính;

+ Cung cấp tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

+ Thục hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính đối với các thửa đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tu nước ngoài và người Việt Nam định cu ở nước ngoài thục hiện dự án đầu tu.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện:

+ Thực hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính đối với các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư và người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

+ Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng.

Ủy ban nhân dân cấp xã

Cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính;

Cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính;

Cập nhật, chỉnh lý sổ mục kê đất đai đang quản lý ở địa phương.

Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận

Bước 1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại ủy ban nhân dân cấp xã nếu có nhu cầu.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

Gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản;

xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đối với nhà ở, công trình xây dựng; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận cửa tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ; niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sợ đến Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có).

Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ.

Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký.

Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định.

Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận.

Bước 3. Chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường

Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 4. Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai

Cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc đã ký hợp đồng thuê đất hoặc được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính) hoặc gửi Giấy chứng nhận cho ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho

người được cấp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại cấp xã.

Bước 5. Trả kết quả cho chủ sử dụng đất.

Điều 26, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/5/2014 quy định trình tự cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính.

Trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thường xuyên

Cập nhật thông tin đăng ký và quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ;

Cập nhật kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai đối với trường hợp phải đo đạc địa chính;

Cập nhật kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

Cập nhật thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất sau khi nhận được chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính hoặc văn bản của cơ quan thẩm quyền về việc ghi nợ hoặc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Quét và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký cấp hoặc đã xác nhận thay đổi; trường hợpđăng ký lần đầu và không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện hoặc không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận thi nhập bổ sung thông tin theo quy định đối với trường hợp không cấp Giấy chứng nhận;

Kiểm tra việc cập nhật, chỉnh lý; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập hoặc chỉnh lý;

Trường hợp thu hồi đất

Chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và chỉnh lý sổ mục kê đất đối với trường hợp thu hồi một phần thửa đất theo diện tích đất đã bàn giao trên thực địa;

Xác nhận việc thu hồi vào Giấy chứng nhận đã Cấp để lưu; trường hợp thu hồi một phần thửa đất thì quét hoặc sao Giấy chứng nhận đã xác nhận thu hồi đất để lưu;

Cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính. Nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì kiểm tra việc cập nhật thông tin; trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý.

Trường hợp được giao đất, cho thuê đất

Kiểm tra, chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính thửa đất và sổ mục kê đất đai cho thống nhất với hiện trạng bàn giao đất trên thực địa;

Cập nhật thông tin đăng ký từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện vào sổ địa chính;

Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về Giấy chứng nhận đã ký để lưu trước khi trao cho người được cấp;

Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất

Cập nhật thông tin về tình trạng mất Giấy chứng nhận vào sổ địa chính sau khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận bị mất;

Quét hoặc sao và nhập bổ sung thông tin vào hồ sơ địa chính về quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và cấp lại Giấy chứng nhận trước khi trao cho người được cấp;

Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã chỉnh lý đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Trường hợp cấp đổi hoặc đính chính Giấy chứng nhận

Nhập thông tin đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc đính chính Giấy chứng nhận; quét Giấy chứng nhận đã cấp sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp chưa quét;

Nhập kết quả kiểm tra hồ sơ sau khi hoàn thành kiểm tra theo thẩm quyền;

Quét và nhập bổ sung thông tin cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã được đính chính trước khi trao cho người được cấp;

Kiểm tra việc cập nhật thông tin, trích xuất vào sổ địa chính và ký duyệt trang sổ địa chính đã lập đối với nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

2.2.8. Thống kê, kiểm kê đất đai

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.

Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, 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.

Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả thống kê đất đai được quy định tại điều 7 Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

- Thống kê đất đai của cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện; công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt các biểu thống kê và báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Thống kê đất đai của cấp huyện do Phòng Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban

nhân dân cấp huyện thực hiện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt biểu thống kê số 01/TKĐĐ và ký báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Thống kê đất đai của cấp tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt biểu thống kê số 01/TKĐĐ và báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thống kê đất đai của cả nước do Tổng cục Quản lý đất đai giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện; Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai ký xác nhận các biểu thống kê đất đai; Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ký báo cáo kết quả thống kê gửi Thủ tướng Chính phủ, quyết định công bố kết quả thống kê đất đai của cả nước.

Nội dung thực hiện thống kê đất đai định kỳ (hàng năm) và thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ được quy định tại điều 13, 14 Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

Điều 13. Nội dung thực hiện thống kê đất đai định kỳ

1. Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ thống kê; số liệu kiểm kê đất đai hoặc số liệu thống kê đất đai được thực hiện trong năm trước.

2. Rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trên bản đồ kiểm kê đất đai.

3. Xử lý, tổng hợp số liệu vào các biểu thống kê đất đai ở các cấp theo quy định.

4. Phân tích, đánh giá, hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, đề xuất các giải pháp tăng cường quản lý nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

5. Xây dựng báo cáo thống kê đất đai.

6. Phê duyệt, in sao và ban hành kết quả thống kê đất đai.

Điều 14. Nội dung thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ

1. Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ kiểm kê; hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai kỳ trước và kết quả thống kê hàng năm trong kỳ kiểm kê; chuẩn bị bản đồ phục vụ cho điều tra kiểm kê.

2. Điều tra, khoanh vẽ hoặc chỉnh lý các khoanh đất theo các chỉ tiêu kiểm kê để lập bản đồ kiểm kê đất đai; tính diện tích các khoanh đất và lập Bảng liệt kê danh sách các khoanh đất thống kê, kiểm kê đất đai theo quy định tại Phụ lục số 03.1 kèm theo Thông tư này.

3. Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu kiểm kê đất đai theo quy định cho từng đơn vị hành chính các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất.

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

5. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tình hình biến động đất đai trong kỳ kiểm kê; đề xuất các giải pháp tăng cường về quản lý nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

6. Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

7. Phê duyệt, in sao và ban hành kết quả kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai được quy định tại điều 7 Thông tư 27/2018/TT-BTNMT.

1. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ.

a) Thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện; công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt các biểu thống kê, kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện do Phòng Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt Biểu 01/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp huyện gửi Ủy ban nhân cấp tỉnh;

c) Thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt Biểu 01/TKĐĐ - Thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh (sau đây gọi chung là Văn phòng Đăng ký đất đai) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường rà soát, tổng hợp các thửa đất có biến động về đất đai đã thực hiện xong thủ tục hành chính trong kỳ thống kê, kiểm kê đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai (trừ các đơn vị cấp xã đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và được sử dụng đồng bộ ở các cấp); đồng thời giúp Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống

kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh;

đ) Thống kê đất đai, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước do Tổng cục Quản lý đất đai giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện; Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai ký xác nhận các biểu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước; Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cả nước trình Thủ tướng Chính phủ, ký quyết định công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cả nước;

e) Căn cứ vào tình hình thực tế về điều kiện ứng dụng công nghệ và năng lực cán bộ chuyên môn ở các cấp của địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện xây dựng cơ chế phối hợp, hỗ trợ giữa Văn phòng Đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện nhiệm vụ thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các đơn vị chuyên môn về quản lý đất đai, quản lý biển và hải đảo và quản lý môi trường trực thuộc phối hợp thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất có mặt nước ven biển đang sử dụng vào các mục đích, đất các khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học và đất ngập nước ở địa phương.

2. Trách nhiệm thực hiện, thẩm quyền phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai chuyên đề.

a) Tổng cục Quản lý đất đai chủ trì tổ chức thực hiện và tổng hợp, báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt, công bố kết quả kiểm kê đất đai chuyên đề của cả nước hoặc trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê đất đai chuyên đề của cả nước đối với trường hợp kiểm kê đất đai chuyên đề theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp tổ chức, chỉ đạo, thực hiện kiểm kê đất đai chuyên đề ở địa phương theo kế hoạch, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định việc thuê đơn vị tư vấn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo quy định, bảo đảm yêu cầu chất lượng và thời gian thực hiện ở địa phương theo Thông tư này. Tổng cục Quản lý đất đai được thuê đơn vị tư vấn thực hiện một số công việc cụ thể thuộc nhiệm vụ của Tổng cục Quản lý đất đai trong việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo quy định.

2.2.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai

Điều 120, Luật Đất đai 2013 quy định.

Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu; theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc

gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam.

Hệ thống thông tin đất đai gồm các thành phần cơ bản sau đây: Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai; Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng; Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

Điều 8, Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT quy định việc quản lý hệ thống thông tin đất đai.

a. Tổng cục Quản lý đất đai

Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định sau đây:

Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai;

Tích hợp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai do các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan cung cấp;

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, quản lý, cập nhật và khai thác hệ thống thông tin đất đai và thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai tại địa phương;

Xây dựng, trình Bộ trưởng ban hành quy định về phân quyền truy cập vào hệ thống thông tin đất đai; quản lý việc kết nối, chia sẻ và cung cấp dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và địa phương;

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định, trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt phần mềm trong hệ thống thông tin đất đai.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc xây dựng, quản lý, cập nhật và khai thác hệ thống thông tin đất đai tại địa phương.

b. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các công việc sau đây:

Lập kế hoạch xây dựng hệ thống thông tin đất đai trong phạm vi toàn tỉnh trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai tại địa phương; Trung tâm công nghệ thông tin quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, bảo đảm an toàn, an ninh, bảo mật cơ sở dữ liệu của địa phương;

Chỉ đạo việc xây dựng, quản lý, khai thác và cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn tỉnh.

Điều 12, Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT quy định trình tự, thủ tục cung cấp dữ liệu đất đai.

Bước 1. Nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai

Nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện theo một trong các phương thức sau:

Nộp trực tiếp tại cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai;

Gửi qua đường công văn, fax, bưu điện;

Gửi qua thư điện tử hoặc qua cổng thông tin đất đai.

Bước 2. Chuyển hồ sơ đến cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo nghĩa vụ tài chính (trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp dữ liệu thì phải nêu rõ lý do và trả lời cho tổ chức, cá nhân biết.

Bước 3. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp dữ liệu đất đai theo yêu cầu sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

2.2.10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất

Điều 3, Luật đất đai 2013 quy định.

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

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.

Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 107, Luật Đất đai 2013 quy định các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm: Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; Thuế sử dụng đất; Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; Tiền thu từ việc 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; Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Khung giá đất: Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Bảng giá đất: căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Khung giá đất giá đất được quy định tại Điều 113 Luật đất đai 2013 và Điều 9, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Nội dung điều chỉnh khung giá đất bao gồm: Điều chỉnh mức giá tối thiểu, tối đa của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong khung giá đất; Điều chỉnh khung giá đất tại một vùng kinh tế hoặc một số vùng kinh tế hoặc tất cả các vùng kinh tế; tại một loại đô thị hoặc một số loại đô thị hoặc tất cả các loại đô thị. Trình tự điều chỉnh khung giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

Bước 1. Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị cần điều chỉnh khung giá đất.

Bước 2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Bước 3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành.

Bước 4. Xây dựng khung giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc điều chỉnh khung giá đất.

Bước 5. Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất điều chỉnh.

Bước 6. Thẩm định dự thảo khung giá đất điều chỉnh.

Bước 7. Hoàn thiện khung giá đất điều chỉnh trình Chính phủ ban hành.

Bảng giá đất và giá đất cụ thể được quy định tại điều 113 Luật đất đai 2013

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia

đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Trách nhiệm của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với việc thẩm định và xây dựng được quy định tại Điều 21 Thông tư 44/2014/TT-BTNMT

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá đất trình Chính phủ ban hành;

b) Hướng dẫn phương pháp định giá đất; việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể theo quy định; hoạt động tư vấn xác định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai; lập bản đồ giá đất;

c) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể, đấu giá quyền sử dụng đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

d) Ban hành chương trình bồi dưỡng về pháp luật đất đai và định giá đất;

đ) Xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Thẩm định khung giá đất, khung giá đất điều chỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất; quyết định giá đất cụ thể và đề xuất điều chỉnh khung giá đất; quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

d) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương, lập bản đồ giá đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; công bố chỉ số biến động giá đất thị trường;

đ) Hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất tại địa phương, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường; xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất và lập bản đồ giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

Điều 8, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục xây dựng khung giá đất.

Bước 1. Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị trong xây dựng khung giá đất.

Bước 2. Điều tra, tổng hợp, phân tích các thông tin có liên quan.

Thông tin về giá đất thị trường;

Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Bước 3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành.

Bước 4. Xây dựng khung giá đất và Tờ trình về việc ban hành khung giá đất.

Bước 5. Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất.

Bước 6. Thẩm định dự thảo khung giá đất.

Bước 7. Hoàn thiện khung giá đất trình Chính phủ ban hành.

Điều 12, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất.

Bước 1. Xác định loại đất, vị trí đất theo xã đồng bằng, trung du, miền núi và theo loại đô thị trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh.

Bước 2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế-xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Bước 3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

Bước 4. Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; xử lý giá đất trong bảng giá đất tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Bước 5. Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất.

Bước 6. Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Bước 7. Thẩm định dự thảo bảng giá đất.

Bước 8. Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất.

Bước 9. ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.

Điều 14, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục điều chỉnh bảng giá đất.

Bước 1. Xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh trong bảng giá đất;

Bước 2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Bước 3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

Bước 4. Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

Bước 5. Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất điều chỉnh.

Bước 6. Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Bước 7. Thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh.

Bước 8. Trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất.

Điều 16, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất.

Bước 1. Xác định mục đích định giá đất cụ thể.

Bước 2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất.

Bước 3. Xây dựng phương án giá đất trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Bước 4. Thẩm định phương án giá đất.

Bước 5. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2.2.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

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 luật (Điều 158, Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13)

Chiếm hữu là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản. Chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của chủ sở hữu và chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu (Điều 179 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13).

Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật (Điều 189 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13).

Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản (Điều 192 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13).

Điều 5, Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất bao gồm:

Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;

Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

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;

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 166, Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất có 7 quyền.

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

Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất

đai của mình.

Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

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.

Ngoài ra, tùy từng trường hợp cụ thể người sử dụng đất có thể có các quyền riêng: 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 thương khi Nhà nước thu hồi đất; quyền lựa chọn hĩnh thức trả tiền thuê đất. Một số quyền trước đây được quy định tại các văn bản dưới Luật đất đai 2003, nay được cụ thể và luật hóa trong Luật đất đai 2013 (ví dụ: Hộ gia đình cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú tại Khoản 2, Điều 169).

Luật đất đai 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo 3 nhóm đối tượng sử dụng đất: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất.

Điều 170, Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất có các nghĩa vụ.

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 có liên quan.

Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; 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, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

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.

Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Điều 208 Luật đất đai 2013 quy định 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.

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.

Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng các biện pháp ngăn chặn và xử lý 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.

2.2.12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Thanh tra nhà nước là hoạt động xem xét, đánh giá, xử lý theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân. Thanh tra nhà nước bao gồm thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành (Điều 3, Luật Thanh tra năm 2010).

Thanh tra hành chính là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trực thuộc trong việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

Thanh tra chuyên ngành là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo ngành, lĩnh vực đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật chuyên ngành, quy định về chuyên môn - kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc ngành, lĩnh vực đó.

Cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành là cơ quan thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước theo ngành, lĩnh vực, bao gồm tổng cục, cục thuộc bộ, chi cục thuộc sở được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành.

Người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành là công chức được phân công thực hiện nhiệm vụ thanh tra của cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành.

Thanh tra nhân dân là hình thức giám sát của nhân dân thông qua Ban thanh tra nhân dân đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo, việc thực hiện pháp luật về dân chủ ở cơ sở của cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm ở xã, phường, thị trấn, cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước.

Vi phạm hành chính là hành vi có lỗi do cá nhân, tổ chức thực hiện, vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt vi phạm hành chính.

Xử phạt vi phạm hành chính là việc người có thẩm quyền xử phạt áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính.

Điều 95, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trách nhiệm xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường

+ Thiết kế, xây dựng hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai; quản lý, tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở Trung ương; hướng dẫn việc quản lý và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở địa phương;

+ Chỉ đạo, hướng dẫn việc tổ chức thực hiện việc đánh giá hàng năm về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

+ Lập báo cáo định kỳ và báo cáo đột xuất theo chuyên đề về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

+ Ban hành tiêu chí, quy trình đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sạch, pháp luật về đất đai; biểu, mẫu báo cáo và trách nhiệm báo cáo của hệ thống cơ quan tài nguyên và môi trường.

Ủy ban nhấn dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc xây dựng, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương.,

Cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương có trách nhiệm quản lý và tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương; báo cáo ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên về quản lý, sử dụng đất đai, tác động của chính sách pháp luật đất đai theo yêu cầu.

Điều 198, Điều 199 Luật Đất đai 2013 quy định thẩm quyền giám sát, theo dõi và đánh giá hệ thống theo dõi và đánh giá việc quản lý và sử dụng đất

Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận

Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân.

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp

luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai bao gồm: i) Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; ii) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; iii) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; iv) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; v) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất; vi) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 31, Điều 32, Điều 33, Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

a. Chủ tịch ủy ban nhân các cấp

Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 5.000.000 đồng; iii) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 5.000.000 đồng; iv) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng; iii) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; iv) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 50.000.000 đồng; v) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng; iii) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; iv) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính; v) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai

Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang

thi hành công vụ có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 500.000 đồng; iii) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 500.000 đồng; iv) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành do Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ra quyết định thanh tra và thành lập Đoàn thanh tra có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng; iii) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; iv) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 50.000.000 đồng; v) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Trưởng đoàn thanh ừa chuyên ngành cấp Bộ có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo;

Phạt tiền đến 250.000.000 đồng; iii) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; iv) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 250.000.000 đồng ; v) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xốa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có thẩm quyền: i) Phạt cảnh cáo; ii) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; iv) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính; v) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tinh trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác

Ngoài những người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định 102/2014/NĐ-CP, những người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ

quan khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 52 của Luật Xử lý vi phạm hành chính, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao mà phát hiện các hành vi vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này thuộc lĩnh vực hoặc địa bàn quản lý của mình thì cũng có quyền xử phạt.

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

Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai là một nội dung mới của Luật đất đai năm 2013. Quá trình quản lý đất đai gắn bó chặt chẽ với việc tổ chức và thực hiện pháp luật đất đai. Phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai là những hoạt động rất phức tạp, đòi hỏi phải có sự thống nhất giữa hiểu biết pháp luật với áp dụng pháp luật. Hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai đòi hỏi phải có sự phối hợp giữa nhiều tổ chức, ban ngành nhằm nâng cao nhận thức cộng đồng, tăng cường hiệu lực, hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý nhà nước về đất đai.

Hoạt động này được thực hiện thông qua các cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân các cấp quản lý về tài nguyên và môi trường. Việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, liên tục nhằm đưa các quy định liên quan đến quản lý và sử dụng đất tại Luật đất đai 2013 và hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành Luật này đi vào thực tế cuộc sống, thông qua một số hoạt động cụ thể sau:

Tổ chức tuyên truyền những văn bản pháp luật đất đai đặc biệt là các văn bẫn mới ban hành. Trong đó:

+ Tập trung tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật những vấn đề mang tính cấp bách thời sự, theo từng chuyên đề phù hợp với từng đối tượng trên địa bàn.

+ Xây dựng nội dung kế hoạch tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật chuyên ngành cho cán bộ công nhân viên chức trong đơn vị.

Thường xuyên xây dựng nội dung tuyên truyền công tác bảo vệ tài nguyên và môi trường trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Tổ chức các cuộc thi tìm hiểu về luật đất đai và luật bảo vệ môi trường nhằm nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai và môi trường.

Tổ chức giao lưu trực tuyến giữa cơ quan quản lý nhà nước về đất đai với người sử dụng đất.

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

Đất đai là một lĩnh vực nhạy cảm do liên quan đến lợi ích của tất cả các đối tượng sử dụng. Vì vậy, tranh chấp, khiếu nại, tố cáo là hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội ở mọi thời kỳ lịch sử, và cao hơn hẳn các lĩnh vực khác. “Giải quyết tranh chấp về đất đai” với ý nghĩa là một nội dung của công tác quản lý nhà nước đối với đất đai đã được quy định tại Quyết định số 201/CP ban hành ngày 01/07/1980 của Hội đồng Chính

phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Trong quá trình hoàn thiện Luật đất đai từ năm 1993 cho đến nay, nội dung này đã được sửa đổi, bổ sung thành "Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cảo các vi phạm trong việc quản lý va sử dụng đất đai". Mục đích hoạt động cửa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn giữa các đối tượng tham gia vào quan hệ đất đai để tìm ra các giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm phục hồi lại các quyền lợi bị xâm phạm, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với các hành vi vi phạm luật đất đai. Với chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai thì tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai thường chỉ là vấn đề quyền sử dụng đất hoặc là quyền sử dụng liên quan đến địa giới hành chính hoặc quyền sử dụng liên quan đến tài sản.

Giải quyết tranh chấp về đất đai

Giải quyết mọi trường hợp tranh chấp đất đai phải đảm bảo nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tranh chấp về đất đai là tranh chấp về tài sản dân sự nên giải quyết tranh chấp về đất đai phải theo nguyên tắc của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong đó nêu cao việc hoà giải tranh chấp đất đai (Điều 202) của Luật đất đai 2013.

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được quy định tại Điều 203 Luật đất đai 2013. Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết.

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

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện.

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Điều 204, Luật Đất đai 2013 quy định giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai.

Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định

của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 205, Luật Đất đai 2013 quy định giải quyết tố cáo về đất đai.

Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai. 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 tố cáo.

Điều 206, Luật Đất đai 2013 quy định xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 207, Luật Đất đai 2013 quy định xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý ký luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây: i) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; ii) 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; iii) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2.2.15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai

Hoạt động dịch vụ công về đất đai là những hoạt động dịch vụ của cơ quan nhà nước để đáp ứng nhu cầu của các tổ chức, cá nhân trong xã hội về lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật. Luật đất đai 2003 quy định "Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất|" là nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Quản lý các dịch vụ công được đưa vào thực hiện nhằm phát triển các dịch vụ công về đất đai như tư vấn về giá đất và hình thành thị trường bất động sản, đồng thời đưa ra các quy định để quản lý các loại hình dịch vụ này.

Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hò sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Tư vấn xác định giá đất;

Đấu giá quyền sử dụng đất;

Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Văn phòng đăng ký đất đai

Điều 5, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định việc thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

Vị trí và chức năng: Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Vặn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu;

Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Tổ chức phát triển quỹ đất

Vị trí và chức năng: Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật; có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Đối với địa phương đã có Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện thì tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện hiện có.

Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất vả thực hiện các dịch vụ khác. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của'pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính quy định cụ thể về cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất.

CHƯƠNG 3. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG MỘT SỐ LOẠI ĐẤT

3.1. Nhóm đất nông nghiệp

3.1.1. Nhóm đất sản xuất nông nghiệp

Việc quản lý và sử dụng đất trồng lúa được quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý sử dụng đất trồng lúa và Thông tư 19/2016/TT-BNNPTNT ngày 27/6/2016 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc hướng dẫn chi tiết Điều 4 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP.

Điều 3, Nghị định 35/2015/NĐ-CP về việc quản lý, sử dụng đất trồng lúa quy định:

Đất trồng lúa là đất có các điều kiện phù hợp để trồng lúa, bao gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng lúa khác.

Đất chuyên trồng lúa nước là đất trồng được hai vụ lúa nước trở lên trong năm.

Đất trồng lúa khác bao gồm đất trồng lúa nước còn lại và đất trồng lúa nương.

Đất trồng lúa nước còn lại là đất chỉ phù hợp trồng được một vụ lúa nước trong năm.

Nguyên tắc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa

Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa được tuân thủ theo nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 35, Luật đất đai 2013.

Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh té - xã hội, quốc phòng, an ninh.

Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy 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 phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.

Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Dân chủ và công khai.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích

quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa được tuân thủ theo thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 45, Luật đất đai 2013.

Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trĩnh Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định của Luật đất đai trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Trách nhiệm của người sử dụng đất trồng lúa

Sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

Sử dụng có hiệu quả, không bỏ hoang, không làm ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa. Trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Canh tác đúng kỹ thuật, thực hiện luân canh, tăng vụ để nâng cao hiệu quả sản xuất; cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất trồng lúa, bảo vệ môi trường sinh thái.

Người sử dụng đất trồng lúa thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa:

+ Phải đăng ký với ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Không được làm hư hỏng hệ thống thủy lợi, giao thông nội đồng và ảnh hưởng

xấu tới việc sản xuất lúa ở các khu vực liền kề.

+ Trường hợp làm hư hỏng hệ thống thủy lợi, giao thông nội đồng phải có biện pháp khắc phục kịp thời và phải bồi thường nếu gây ảnh hưởng xấu tới sản xuất lúa của các hộ ở khu vực liền kề.

+ Trường hợp đất bị nhiễm mặn tạm thời trong vụ nuôi trồng thủy sản nước mặn thì phải có biện pháp phục hồi để trồng vụ lúa ngay sau nuôi trồng thủy sản.

Khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa:

+ Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật đất đai.

+ Áp dụng các biện pháp phòng, chống ô nhiễm, thoái hóa môi trường đất, nước, không làm ảnh hưởng tới sản xuất lúa của khu vực liền kề. Trường hợp gây ảnh hưởng xấu phải có biện pháp khắc phục kịp thời và phải bồi thường thiệt hại.

Trách nhiệm cửa các cơ quan quản lý

a. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Chỉ đạo tổ chức sản xuất lúa và chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định 35/2015/NĐ-CP và các văn bản khác có liên quan.

Hướng dẫn thực hiện các nội dung quy định tại Điều 4 của Nghị định 35/2015/NĐ-CPvề điều kiện chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản:

+ Không làm mất đi các điều kiện phù hợp để trồng lúa trở lại: không làm biến dạng mặt bằng, không gây ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa; không làm hư hỏng công trình giao thông, công trình thủy lợi phục vụ trồng lúa;

+ Phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản trên đất trồng lúa của cấp xã;

+ Trường hợp trồng lúa đồng thời kết hợp với nuôi trồng thủy sản, cho phép sử dụng tối đa 20% diện tích đất trồng lúa để hạ thấp mặt bằng cho nuôi trồng thủy sản, nhưng phục hồi lại được mặt bằng khi chuyển trở lại để trồng lúa;

+ Người sử dụng đất đăng ký chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa với ủy ban nhân dân cấp xã;

+ Đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng vẫn được thống kê là đất trồng lúa, trừ diện tích đất trồng lúa được chuyển đổi hoàn toàn sang trồng cây hàng năm hoặc nuôi trồng thủy sản;

+ Xây dựng đề án, chính sách hỗ trợ chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bộ Tài nguyên và Môi trường

Tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất trồng lúa của các Bộ, ngành và của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa cấp quốc gia đến từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh, trong đó xác định rõ nhu cầu sử dụng đất từ đất trồng lúa, diện tích đất trồng lúa chuyển mục đích sử dụng.

Hướng dẫn ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất trồng lúa ngoài thực địa, lập bản đồ đất trồng lúa.

Hàng năm tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình quản lý và sử dụng đất trồng lúa của các địa phương.

Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Bộ, ngành có liên quan thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất trồng lúa tại địa phương trên cả nước.

Bộ Tài chính

Cân đối nguồn ngân sách chi thường xuyên để hỗ trợ cho các địa phương sản xuất lúa.

Chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phân bổ vốn ngân sách cho các địa phương sản xuất lúa.

Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn việc nộp, quản lý, phân bổ nguồn thu và nguồn kinh phí hỗ trợ việc quản lý và sử dụng đất trồng lúa.

Các Bộ, ngành khác

Các Bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ

Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thực hiện các quy định có liên quan tại Nghị định 35/2015/NĐ-CP.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện các nội dung về quản lý, sử dụng đất trồng lúa của địa phương theo quy định của Nghị định 35/2015/NĐ-CP và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Tổ chức công bố công khai và quản lý chặt chẽ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa của địa phương đã được xét duyệt; xác định ranh giới, lập bản đồ diện tích đất trồng lúa, vùng đất chuyên trồng lúa nước có năng suất cao, chất lượng cao.

Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chính phủ về việc bảo vệ diện tích, chỉ giới, chất lượng đất trồng lúa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được phê duyệt.

Xác định các loại cây trồng hàng năm hoặc loại thủy sản phù hợp cho chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa tại địa phương theo quy định tại Nghị định

35/2015/NĐ-CP. Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa của địa phương.

Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, quyết định chính sách hỗ trợ khác ngoài quy định tại Nghị định 35/2015/NĐ-CP để quản lý và sử dụng đất trồng lúa có hiệu quả.

Hàng năm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình quản lý và sử dụng đất trồng lúa của địa phương; báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc phân bổ, sử dụng nguồn kinh phí thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quản lý và sử dụng đất trồng lúa của địa phương.

Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa được quy định điều 4 Nghị định 35/2015/NĐ-CP.

- Điều kiện chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản:

+ Không làm mất đi các điều kiện phù hợp để trồng lúa trở lại: không làm biến dạng mặt bằng, không gây ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa; không làm hư hỏng công trình giao thông, công trình thủy lợi phục vụ trồng lúa.

+ Phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản trên đất trồng lúa của cấp xã.

+ Trường hợp trồng lúa đồng thời kết hợp với nuôi trồng thủy sản, cho phép sử dụng tối đa 20% diện tích đất trồng lúa để hạ thấp mặt bằng cho nuôi trồng thủy sản, nhưng phục hồi lại được mặt bằng khi chuyển trở lại để trồng lúa.

- Người sử dụng đất đăng ký chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa với Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng vẫn được thống kê là đất trồng lúa, trừ diện tích đất trồng lúa được chuyển đổi hoàn toàn sang trồng cây hàng năm hoặc nuôi trồng thủy sản.

Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp được quy định tại Điều 5 Nghị định 35/2015/NĐ-CP.

- Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai và phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức nộp cụ thể nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải được chuyển sang đất phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất.

- Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất lập bản kê khai số tiền phải nộp,

tương ứng với diện tích đất chuyên trồng lúa nước được nhà nước giao, cho thuê và nộp vào ngân sách cấp tỉnh theo quy định.

Trình tự thủ tục chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa được quy định tại Điều 3, Thông tư 19/2016/TT-BNNPTNT ngày 27/6/2016 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc hướng dẫn chi tiết Điều 4 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP, cụ thể.

Bước 1. Tiếp nhận hồ sơ: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng lúa hợp pháp có nhu cầu chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa, gửi trực tiếp tới ủy ban nhân dân cấp xã 01 đơn đăng ký chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa.

Bước 2. Giải quyết hồ sơ:

Trường hợp đơn đăng ký chuyển đổi hợp lệ và phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa của xã, trong thời gian năm (05) ngày làm việc, ủy ban nhân dân cấp xã có ý kiến "Đồng ý cho chuyển đổi", đóng dấu vào đơn đăng ký, vào sổ theo dõi và gửi lại đơn cho người sử dụng đất.

Trường hợp Đơn đăng ký chuyển đổi không hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp xã phải hướng dẫn cho người sử dụng đất, chỉnh sửa, bổ sung đơn đăng ký.

Trường hợp không đồng ý cho chuyển đổi, ủy ban nhân dân cấp xã phải trả lời bằng văn bản cho người sử dụng đất, nêu rõ lý do.

Bước 3. Trả kết quả cho chủ sử dụng đất.

Trách nhiệm của người sử dụng đất trồng lúa được quy định tại Điều 6 Nghị định 35/2015/NĐ-CP.

- Sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

- Sử dụng có hiệu quả, không bỏ hoang, không làm ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa. Trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Canh tác đúng kỹ thuật, thực hiện luân canh, tăng vụ để nâng cao hiệu quả sản xuất; cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất trồng lúa, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Người sử dụng đất trồng lúa thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa:

+ Phải đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Không được làm hư hỏng hệ thống thủy lợi, giao thông nội đồng và ảnh hưởng xấu tới việc sản xuất lúa ở các khu vực liền kề.

+ Trường hợp làm hư hỏng hệ thống thủy lợi, giao thông nội đồng phải có biện pháp khắc phục kịp thời và phải bồi thường nếu gây ảnh hưởng xấu tới sản xuất lúa của các hộ ở khu vực liền kề.

+ Trường hợp đất bị nhiễm mặn tạm thời trong vụ nuôi trồng thủy sản nước mặn thì phải có biện pháp phục hồi để trồng vụ lúa ngay sau nuôi trồng thủy sản.

- Khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa:

+ Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật đất đai.

+ Áp dụng các biện pháp phòng, chống ô nhiễm, thoái hóa môi trường đất, nước, không làm ảnh hưởng tới sản xuất lúa của khu vực liền kề. Trường hợp gây ảnh hưởng xấu phải có biện pháp khắc phục kịp thời và phải bồi thường thiệt hại.

Chính sách hỗ trợ để bảo vệ và phát triển đất trồng lúa được quy định tại Điều 7 và 8 Nghị định 35/2015/NĐ-CP.

Hỗ trợ địa phương sản xuất lúa

+ Căn cứ vào diện tích đất trồng lúa, ngân sách nhà nước ưu tiên hỗ trợ sản xuất lúa cho các địa phương gồm chi đầu tư và chi thường xuyên thông qua định mức phân bổ ngân sách nhà nước được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

+ Ngoài hỗ trợ từ ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành địa phương sản xuất lúa còn được ngân sách nhà nước hỗ trợ như sau: hỗ trợ 1.000.000 đồng/ha/năm đối với đất chuyên trồng lúa nước; hỗ trợ 500.000 đồng/ha/năm đối với đất trồng lúa khác, trừ đất lúa nương được mở rộng tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

+ Diện tích đất trồng lúa được hỗ trợ, được xác định theo số liệu thống kê đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố của năm liền kề trước năm phân bổ ngân sách.

+ Hỗ trợ khai hoang, cải tạo đất trồng lúa: hỗ trợ 10.000.000 đồng/ha đất trồng lúa, trừ đất trồng lúa nương được khai hoang từ đất chưa sử dụng hoặc phục hóa từ đất bị bỏ hóa; hỗ trợ 5.000.000 đồng/ha đất chuyên trồng lúa nước được cải tạo từ đất trồng lúa nước một vụ hoặc đất trồng cây khác theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

+ Nguồn và cơ chế hỗ trợ: đối với các địa phương nhận bổ sung cân đối từ ngân sách trung ương và tỉnh Quảng Ngãi hỗ trợ 100% kinh phí; đối với các địa phương điều tiết các khoản thu phân chia về ngân sách trung ương dưới 50% được hỗ trợ 50% kinh phí; các địa phương còn lại sử dụng ngân sách địa phương để thực hiện.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, phân bổ nguồn ngân sách được hỗ trợ để thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

Sử dụng kinh phí hỗ trợ

Ủy ban nhân dân các cấp sử dụng kinh phí do người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước nộp và nguồn kinh phí hỗ trợ để thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phù hợp điều kiện của địa phương:

+ Quy hoạch, lập bản đồ các vùng đất chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố công khai để thực hiện.

+ Phân tích chất lượng hóa, lý tính của các vùng đất chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao định kỳ 10 năm để sử dụng hiệu quả và có biện pháp cải tạo phù hợp.

+ Cải tạo nâng cao chất lượng đất chuyên trồng lúa nước hoặc đất trồng lúa nước còn lại nhằm mục đích: tăng độ dày của tầng canh tác; tôn cao đất trồng lúa trũng, thấp; tăng độ bằng phẳng mặt ruộng; bón phân hữu cơ, phân hữu cơ vi sinh, bón vôi; thau chua, rửa mặn đối với đất bị nhiễm phèn, mặn và các biện pháp cải tạo đất khác.

+ Đầu tư xây dựng, duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn xã, trong đó ưu tiên đầu tư hệ thống giao thông, thủy lợi trên đất trồng lúa.

+ Khai hoang, phục hóa đất chưa sử dụng thanh đất chuyên trồng lúa nước hoặc đất trồng lúa nước còn lại.

+ Hỗ trợ trực tiếp cho người trồng lúa để áp dụng giống mới, tiến bộ kỹ thuật, công nghệ mới trong sản xuất lúa; hỗ trợ liên kết sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

3.1.2. Quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp

Theo Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, đất lâm nghiệp là đất đang có rừng (gồm rừng tự nhiên và rừng trồng) đạt tiêu chuẩn rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng và đất mới được trồng rừng hoặc trồng kết hợp khoanh nuôi tự nhiên. Riêng đất đã giao, cho thuê để khoanh nuôi, bảo vệ nhằm phục hồi rừng bằng hình thức tự nhiên mà chưa đạt tiêu chuẩn rừng thì chưa thống kê vào đất lâm nghiệp mà thống kê theo hiện trạng (thuộc nhóm đất chưa sử dụng). Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Luật đất đai năm 2003 không quy định riêng về loại đất lâm nghiệp và chế độ pháp lý riêng đối với phân nhóm đất đất rừng mà chỉ quy định chung trong nhóm đất nông nghiệp thi Luật đất đai 2013 đã sửa đổi và bổ sung những hạn chế đó. Căn cứ vào mục đích sử dụng và chế độ bảo vệ từng loại rừng luật đất đai phân rừng thành các loại sau đây:

Đất rừng sản xuất là đất sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp theo quy định

của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng. Đất rừng sản xuất được chia làm 2 loai: đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và đất rừng sản xuất là rừng trồng.

Đất rừng phòng hộ là đất để sử dụng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Đất rừng đặc dụng là đất để sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm khoa học, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, vườn rừng quốc gia, bảo vệ di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo vệ môi trường sinh thái theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên được quy định tại Điều 135 Luật đất đai 2013 và Điều 45a Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017.

Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sinh sống trong khu vực rừng sản xuất là rừng tự nhiên nơi chưa có tổ chức quản lý rừng mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng thì được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không thu tiền sử dụng đất để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp khai thác các lợi ích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng được quy định tại Điều 135 Luật đất đai 2013.

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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.

Hạn mức sử dụng đất

Theo khoản 3 điều 129 Luật đất đai năm 2013 quy định hạn mức giao đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta.

Điều 3; 4; 5; và 44 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định về đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng hạn mức không quá 150 héc ta và đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi hạn mức không quá 300 héc ta trong trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất rừng sản xuất là rừng trồng của mỗi hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

Thời hạn sử dụng đất rừng sản xuất

Thời hạn sử dụng đất được quy định tại Điều 126 Luật đất đai 2013. Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng được giao, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân; được giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức không quá 50 năm.

Đối với thời hạn sử dụng đất sản xuất nông nghiệp là đất rừng tự nhiên được quy định tại khoản 2 Điều 45a Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 01 năm 2017. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và cộng đồng dân cư đã được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định.

b. Đất rừng phòng hộ

Đối tượng sử dụng và quản lý đất rừng phòng hộ được quy định tại Điều 136 Luật đất đai 2013.

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát

triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.

Các loại đất rừng phòng hộ gồm:

+ Đất rừng phòng hộ đầu nguồn.

+ Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay.

+ Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển.

+ Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

Hạn mức sử dụng đất rừng phòng hộ được quy định tại Điều 129 Luật đất đai 2013 hạn mức sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta.

Thời hạn sử dụng đất rừng phòng hộ được quy định tại Điều 126 Luật đất đai 2013 người sử dụng đất được giao đất rừng phòng hộ để sử dụng có thời hạn là 50 năm.

c. Đất rừng đặc dụng

Đối tượng sử dụng và quản lý đất rừng sản xuất được quy định tại Điều 137 Luật đất đai 2013.

Đất rừng đặc dụng được chia làm 4 loại: đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, rừng đặc dung trong phân khu phục hồi sinh thái, vùng đệm khu rừng đặc dụng và khu rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái- môi trường.

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 phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

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 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 và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

Thời hạn sử dụng đất: người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài đối với đất rừng đặc dụng.

3.1.3. Quản lý và sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng

Đất bãi bồi ven sông, ven biển được quy định tại điều 141 Luật đất đai 2013.

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 cấp xã 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 cấp huyện quản lý và bảo vệ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Giao đất, cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển được quy định tại Điều 4 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT.

1. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân

cấp có thẩm quyền giao, cho thuê; đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê để sử dụng vào mục đích nào thì chế độ sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với mục đích đó.

2. Việc cho thuê đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Điều 52 và Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, thu hồi đất có mặt nước ven biển theo quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng mặt nước biển trong khu vực biển từ 03 hải lý trở ra tính từ đường mép nước biển thấp nhất tính trung bình nhiều năm thì thẩm quyền cho thuê mặt biển thực hiện theo quy định của pháp luật về biển.

Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển được quy định tại Điều 5 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT.

1. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất quyết định căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của người thuê đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch ngành có liên quan (nếu có) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Bộ TN&MT đã ban hành Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, các địa phương mà QH, KHSDĐ chưa thể hiện nội dung sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển thì UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, UBND quận, huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổ chức việc rà soát để điều chỉnh, bổ sung vào QH, KHSDĐ.

Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển chưa sử dụng được UBND cấp có thẩm quyền giao, cho thuê, đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng được UBND cấp có thẩm quyền cho thuê để sử dụng vào mục đích nào thì chế độ SDĐ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với mục đích đó.

2. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định căn cứ vào nhu cầu sử dụng phù hợp với QH, KHSDĐ của địa phương và không quá 50 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 cho thuê đất không quá 70 năm.

Việc cho thuê đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Điều 52 và Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. UBND cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, thu hồi đất có mặt nước ven biển theo quy định tại

Điều 59 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng mặt nước biển trong khu vực biển từ 3 hải lý trở ra tính từ đường mép nước biển thấp nhất tính trung bình nhiều năm thì thẩm quyền cho thuê mặt biển, thực hiện theo quy định của pháp luật về biển.

Còn với những địa bàn khó khăn, việc cho thuê đất không quá 70 năm. Thông tư đã nêu rõ: Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất quyết định căn cứ vào nhu cầu SDĐ của người thuê đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất nhưng phải bảo đảm phù hợp với tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển KT-XH, QH, KHSDĐ của địa phương và quy hoạch ngành có liên quan đã được cơ quan phê duyệt. Thời hạn cho thuê không quá 50 năm.

3. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn thuê đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

** Trình tự, thủ tục tiếp tục giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sau khi kết thúc thời hạn giao đất bãi bồi ven sông được thực hiện theo quy định.*

+ Người sử dụng đất làm đơn theo mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 09/2013/TT-BTNMT gửi Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, xác nhận các điều kiện được tiếp tục giao đất theo quy định và gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiến hành làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường tiến hành thẩm tra các trường hợp đủ điều kiện; xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

** Trình tự, thủ tục cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển sử dụng đất theo dự án đầu tư được thực hiện theo quy định.*

+ Tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật.

+ Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu thầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền thuê đất của người trúng đấu thầu, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất.

** Trình tự, thủ tục cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển được thực hiện theo quy định.*

+ Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn đề nghị tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

+ Ủy ban nhân dân cấp xã tiến hành thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn đề nghị

thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiến hành làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

** Trình tự, thủ tục giao đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã được trồng rừng được thực hiện theo quy định.*

+ Tổ chức nộp đơn xin giao đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường; hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc tiến hành làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, trích sao hồ sơ địa chính, in Giấy chứng nhận và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

+ Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất.

Giải quyết trường hợp đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã được đưa vào sử dụng trước ngày 01/07/2014 được quy định tại Điều 6 Thông thư 02/2015/TT-BTNMT

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với đất được giao theo phương án giao đất của địa phương khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với trường hợp được Nhà nước giao đất.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất;

b) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, được thừa kế quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất; phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định.

a) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thuê đất còn lại;

b) Khi hết thời hạn thuê đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do tự khai hoang mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất.

Lập hồ sơ quản lý

Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT). Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển.

- Đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã thống kê, kiểm kê, đo đạc, lập hồ sơ quản lý (kể cả trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận)

trước ngày 15/07/2013 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thống kê nguồn gốc để lập hồ sơ quản lý theo từng đối tượng sử dụng.

- Đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển chưa thống kê, kiểm kê, đo đạc, lập hồ sơ quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm đo đạc, lập hồ sơ địa chính để quản lý đối với đất bãi bồi ven sông; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đo đạc, lập hồ sơ địa chính để quản lý đối với đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển.

- Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển có trách nhiệm phối hợp với cơ quan đo đạc hoàn thành việc đo đạc đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đến bảo vệ đê điều, giao thông đường thủy, quốc phòng, an ninh để tổ chức cắm mốc làm cơ sở cho việc đo đạc, lập hồ sơ địa chính.

3.2. Nhóm đất phi nông nghiệp

3.2.1. Quản lý và sử dụng đất quốc phòng, an ninh

Đất quốc phòng là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng căn cứ quân sự; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm ga, cảng quân sự; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng; đất sử dụng xây dựng kho tàng quân sự; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của quân đội; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng quản lý.

Đất an ninh là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về an ninh; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho an ninh; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của công an; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Công an quản lý.

Đất an ninh, quốc phòng do các đơn vị lực lượng vũ trang sử dụng và thực hiện nhiệm vụ bảo vệ chủ quyền quốc gia, góp phần ổn định an ninh chính trị của đất nước.

Hai loại đất này được sử dụng vào các mục đích sau:

+ Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;

+ Xây dựng căn cứ quân sự;

+ Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

+ Xây dựng ga, cảng quân sự;

+ Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

+ Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

+ Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

+ Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;

+ Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

+ Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Nguyên tắc quản lý đất quốc phòng, an ninh

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Cộng an.

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 vào mục đích quốc phòng, an ninh 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.

Đối tượng sử dụng và quản lý đất quốc phòng, an ninh

Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao ữường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình 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, rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng, sử dụng không đúng mục đích để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

- Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý và xử lý.

+ Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

+ Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì phải chuyển sang hình thức thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an phê duyệt;

+ Ngoài hai trường hợp trên thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất để giao, cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật.

Thời hạn sử dụng: đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài.

3.2.2. Quản lý và sử dụng đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

Đất khu công nghiệp là đất chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện các dịch vụ cho sản xuất công nghiệp được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Đất khu chế xuất là đất khu công nghiệp chuyên sản xuất hàng xuất khẩu, thực hiện dịch vụ cho sản xuất hàng xuất khẩu và hoạt động xuất khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Đất cụm công nghiệp là đất để xây dựng tập trung các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cơ sở dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp do ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.

Đất làng nghề là đất nơi có một hoặc nhiều cụm dân cư thôn, ấp, bản, làng, buôn, phun, sóc hoặc các điểm dân cư tương tự trên địa bàn một xã, thị trấn có các hoạt động ngành nghề nông thôn, sản xuất ra một hoặc nhiều loại sản phẩm khác nhau.

Nguyên tắc sử dụng và quản lý đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ.

Đối tượng sử dụng và quản lý đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định.

- Đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng.

Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư. Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

3.2.3. Quản lý và sử dụng đất cơ sở tôn giáo

Điều 3, Luật đất đai năm 2013 quy định.

Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định các nội dung có liên quan đến đất cơ sở tôn giáo.

Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất và thu hồi đất đối với cơ sở tôn giáo: UBND cấp tỉnh.

Thời hạn sử dụng đất: Khoản 7, Điều 125, Luật đất đai 2013 quy định: Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật đất đai thuộc loại đất sử dụng ổn định lâu dài.

Điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Khoản 4, Điều 102, Luật đất đai 2013 quy định việc cấp GCN cho cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: được Nhà nước cho phép hoạt động; không có tranh chấp; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Việc Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng được quy định tại Điều 28, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có 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 cho phép hoạt động mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

+ Tổng diện tích đất đang sử dụng;

+ Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

+ Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

+ Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

+ Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

+ Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật đất đai;

+ Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy đjnh trên và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích

đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

3.3. Nhóm đất chưa sử dụng

Điều 58, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định: "Đất chưa sử dụng gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây."

Nhà nước thực hiện quản lý đất chưa sử dụng.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở. Hàng năm, ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo ủy ban nhân dân cấp huyện về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

Đối với trường hợp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cần thực hiện đúng các yêu cầu sau đây:

+ Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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.

+ Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ 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.

+ Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích khác và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương 4. QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

4.1. Khái niệm về bất động sản

Động sản là tài sản có thể chuyển dịch hoặc di dời từ nơi này sang nơi khác trong không gian nhất định mà vẫn giữ nguyên tính năng, công dụng. Động sản bao gồm những vật tự mình chuyển động được như súc vật và những vật không tự chuyển động được nhưng chuyển động bằng một lực ngoại lai như thóc, gạo, trái cây đã được hái, đồ mộc, thiết bị, máy móc, tiền bạc, tín phiếu, hối phiếu... Do tính chất, đặc trưng của một số tài sản như máy bay, tàu thuỷ, theo pháp luật một số nước, vẫn được quy định là bất động sản.

Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: động sản là tài sản không phải là bất động sản và bất động sản bao gồm đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó (như máy điều hoà nhiệt độ, quạt máy đã gắn vào tường,....) các tài sản khác gắn liền với đất đai (lúa chưa gặt, quả còn ở trên cây...) và cả các tài sản khác do pháp luật quy định.

Bất động sản hay còn gọi là địa ốc hay nhà đất là một thuật ngữ pháp luật có ý nghĩa bao gồm đất đai và những gì dính liền vĩnh viễn với mảnh đất. Những thứ được xem là dính liền vĩnh viễn như là nhà cửa, ga ra, kiến trúc ở trên hoặc dầu khí, mỏ khoáng chất ở dưới mảnh đất đó.

Luật kinh doanh bất động sản định nghĩa: bất động sản là đất đai và tài sản trên đất đai bao gồm: đất đai và tài nguyên thiên nhiên đang sử dụng, chưa sử dụng, khoáng sản, nước, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất, đồng cỏ chăn nuôi, vườn cây lâu năm, ruộng muối, khu nuôi trồng thủy sản. Tất cả những bất động sản nêu trên đều có thể tham gia vào thị trường bất động sản, có thể mua bán như hàng hóa.

Như vậy, tài sản bao gồm động sản và bất động sản. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản như: tiền, giấy tờ có giá, sách, bút, ti vi, tủ lạnh… có thể dịch chuyển bằng cơ học. Về cơ bản động sản và bất động sản được phân biệt với nhau bởi đặc tính vật lý, cụ thể: Bất động sản bao gồm đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng và các loại tài sản khác do pháp luật quy định, còn động sản là tài sản không phải là bất động sản. Động sản là tài sản có thể chuyển dịch hoặc di dời từ nơi này sang nơi khác trong không gian nhất định mà vẫn giữ nguyên tính năng, công dụng.

Trước ngày ban hành BLDS, trong hệ thống pháp luật của chúng ta rất ít khi sử dụng khái niệm bất động sản và động sản. Trong pháp luật kinh tế chúng ta chỉ sử dụng khái niệm tài sản cố định để phân biệt với tài sản lưu động. Tài sản lưu động là những tài sản dừng trong quá trình sản xuất được chuyển toàn bộ giá trị của nó vào thành phẩm trong một lần.

BLDS đã chia tài sản thành bất động sản và động sản trên cơ sở của phương pháp loại trừ. Để phân biệt hai loại tài sản chủ yếu trong luật dân sự, BLDS dựa vào thuộc tính

tự nhiên của tài sản là có thể chuyển dịch bằng cơ học hay không. Trên cơ sở nguyên tắc này, Điều 107 BLDS quy định về bất động sản bao gồm:

+ Đất đai;

+ Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;

+ Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;

+ Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Cách phân loại trên đáp ứng được các yếu tố thực tiễn. Bất động sản chủ yếu là đất đai (không thể chuyển dịch cơ học được), nhà ở, công trình xây dựng, các tài sắn gắn liền với đất đai. Theo quy định của BLD thì đây là tài sản cần được đăng ký. Dựa vào thuộc tính tự nhiên, luật quy định như vậy nhằm bảo đảm quyền kiểm tra, giám sát của những cơ quan nhà nước có thẩm quyền. BLDS còn có những quy chế pháp lí riêng đối với mỗi loại tài sản trong một số trường hợp.

4.2. Quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

4.2.1. Khái niệm và phân loại thị trường bất động sản

Khái niệm thị trường bất động sản: Bất động sản là một loại hàng hoá đặc biệt nó không chỉ được mua bán mà còn là có các giao dịch khác như cho thuê, thế chấp, chuyển đổi quyền sử dụng đất. Vì vậy, thị trường bất động sản được hiểu khái quát như sau: thị trường bất động sản là tổng thể các giao dịch về bất động sản dựa trên các quan hệ hàng hoá, tiền tệ diễn ra trong một không gian và thời gian xác định. Nơi diễn ra giao dịch bất động sản không chỉ đơn thuần là địa điểm mà nó còn bao hàm các yếu tố không gian và thời gian khi các quan hệ giao dịch bất động sản diễn ra.

Quản lý nhà nước về thị trường bất động sản là những tác động liên tục thông qua việc sử dụng một hệ thống công cụ quản lý của nhà nước (bao gồm: quy hoạch và kế hoạch hoá, công cụ tài chính, luật pháp). Để điều tiết kiểm soát, điều tiết của các chủ thể tham gia hoạt động trong thị trường bất động sản nhằm đưa nó vận động theo đúng mục tiêu định hướng của nhà nước.

Phân loại thị trường bất động sản: Tuỳ theo mục tiêu nghiên cứu và tiếp cận mà người ta phân loại thị trường bất động sản theo nhều tiêu thức khác nhau.

Dựa vào loại hàng bất động sản, người ta có thể phân chia thị trường bất động sản thành thị trường đất đai, thị trường nhà ở, thị trường bất động sản dùng trong dịch vụ, thị trường bất động sản dùng trong văn phòng công sở, thị trường bất động sản công nghiệp. Dựa vào tính chất các mối quan hệ xuất hiện trên thị trường, người ta phân chia thị trường bất động sản thành thị trường mua bán, thị trường thuê và cho thêu, thị trường thế chấp và bảo hiểm. việc phân chia thị trường theo tính chất quan hệ về bất động sản giúp các nhà đầu tư kinh doanh lựa chọn đúng hướng đầu tư kinh doanh sao cho phù hợp với khả năng và điều kiện của mình.

Dựa vào trình tự tham gia, người ta có thể phân chia thị trường bất động sản thành thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay còn gọi chung là thị trường đất đai, thị trường xây dựng các công trình để bán và cho thuê(thị trường sơ cấp); thị trường bán hoặc cho thuê lại bất động sản (thị trường thứ cấp).

Dựa vào mức độ kiểm soát, người ta chia thị trường bất động sản thành thị trường chính thức hay là thị trường có sự kiểm soát của nhà nươc và thị trường phi chính thức hay là thị trường không được kiểm soát.

4.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

Thứ nhất: tính cách biệt giữa hàng hoá với địa điểm giao dịch. Đối với hàng hóa thông thường khác, địa điểm giao dịch là nơi xuất hiện của hàng hoá giao dịch, còn với thị trường bất động sản địa điểm giao dịch lại tách biệt so với hàng hoá bất động sản giao dịch. Vì thế quan hệ giao dịch bất động sản không kết thúc ngay tại địa điểm giao dịch mà nó thường trải qua 3 khâu cơ bản: Đàm phán tại chợ giao dịch cung cấp các thông tin về bất động sản giao dịch. Kiểm tra thực địa kiểm tra tính có thực và kiểm tra độ chính xác của các thông tin về bất động sản. Đánh giá các yếu tố bề ngoài của bất động sản. Đăng kí pháp lý thực hiện các thủ tục xác nhận quan hệ giao dịch.

Thứ hai: Thị trường bất động sản thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản. Đặc điểm của đất đai là không hao mòn không mất đi và người ta có quyền sở hữu hay có quyền sử dụng đất đai, không sử dụng đất đai như các hàng hoá thông thường khác. Điều họ mong muốn là các quyền hay các lợi ích do đất đai mang lại. do đó khi xem xét giá cả đất đai, không thể xác định giá trị của nó như các loại hàng hoá thông thường khác mà phải xác đinh trên khả năng sinh lợi của đất đai và khả năng sinh lợi của vốn đầu tư vào đất đai.

Thứ ba: Thị trường bất động sản mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc. Bất động sản có đặc điểm là không di dời được, gắn liền với nó là những điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của từng vùng, từng khu vực. Do đó cung và cầu bất động sản ở các vùng, các khu vực rất phong phú và đa dạng, từ kiểu cách, mẫu mã, chất lượng đến quy mô phát triển. Mặt khác thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào tâm lý tập quán thị hiếu, do đó mỗi vùng mỗi khu vực đều có những đặc trưng riêng về cung cầu bất động sản.

Thứ tư: Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo. Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo do thông tin về hàng hóa bất động sản không đầy đủ và phổ biến rộng rãi như các loại hàng hoá khác. Do bất động sản mang tính dị biệt cho nên khó có thể tìm ra bất động sản tương tự nhau để so sánh cạnh tranh. Mà số lượng cung và cầu bất động sản đều có số lượng nhỏ, không đảm bảo cạnh tranh hoàn hảo.

Thứ năm: Cung về bất động sản phản ứng chậm so với biến động về cầu và giá cả bất động sản. Thời gian tạo ra bất động sản lâu do bất động sản cần có thời gian để tạo ra chúng. Cung bất động sản là có giới hạn mà cầu về bất động sản luôn tăng, cung cầu được coi là không co giãn với giá cả. Do vậy sự thay đổi về giá thường là do sự mất cân đối cung cầu, hay nói cách khác giá là do quan hệ cung cầu quyết định. Giá cả bất động sản sẽ tăng khi cung trên thị trường bất động sản phản ứng chậm hơn cầu về bất động sản.

Thứ sáu: Các giao dịch trên thị trường bất động sản đòi hỏi phải có tư vấn chuyên nghiệp. Đòi hỏi phải có sàn giao dịch bất động sản, người quản lý sàn giao dịch phải có chứng chỉ về chuyên môn. Trên sàn giao dịch phải có niêm yết tất cả các thông tin cho

các bên tham gia. Những người tham gia hoạt động định giá, môi giới cũng phải có chứng chỉ hành nghề.

Thứ bảy: Thị trường bất động sản có mối quan hệ mật thiết với thị trường vốn. Do bất động sản có giá trị lớn do đó mọi giao dịch đầu tư kinh doanh bất động sản đòi hỏi phải có một nguồn vốn lớn. Lượng vốn này phải được huy động từ thị trường vốn. Để kinh doanh bất động sản thì phải có một nguồn vốn cố định mà theo quy định của nhà nước thì người kinh doanh bất động sản phải có tối thiểu là 6 tỷ đồng. Thị trường vốn hoạt động phát triển sẽ là nơi cung cấp nguồn vốn lớn cho thị trường bất động sản và ngược lại.

Thứ tám: Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật. Bất động sản là tài sản có giá trị lớn, do đó đòi hỏi phải có việc quản lý của nhà nước đối với chúng bằng pháp luật là cơ sở để đảm bảo an toàn cho các giao dịch về bất động sản. sự tham gia của nhà nước vào thị trường bất động sản thông qua yếu tố pháp luật sẽ làm cho thị trường bất động sản ổn định và an toàn hơn. Hơn nữa thông qua việc quản lý thị trường nhà nước tăng được nguồn thu ngân sách từ thuế đối với các giao dịch bất động sản.

Thứ chín: Việc tham gia hay rút lui khỏi thị trường là rất khó khăn phức tạp và đòi hỏi có thời gian. Để tham gia vào thị trường thì đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn trên 6 tỷ đồng theo quy định của nhà nước. Thông tin thì ít, nguồn nhân lực có kinh nghiệm cũng khan hiếm. bất động sản có giá trị lớn người tham gia thị trường này không đông, việc tham gia mua bán không đơn giản và nhanh chóng như các loại hàng hoá khác, việc tìm người mua và người bán là rất khó khăn.

4.3.3. Vai trò của thị trường bất động sản

Một là phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển. Thị trường bất động sản là nơi gặp gỡ giữa cung và cầu về bất động sản là cầu nối giữa tiêu dùng và sản xuất hàng hoá bất động sản và thực hiện các mối quan hệ: Vốn - hàng hoa - tiền tệ - hàng hoá.

Khi thị trường bất động sản không được phát triển, ngưng trệ, sự chuyển hoá sẽ gặp khó khăn làm cho vốn luân chuyển chậm, ảnh hưởng lớn đến quá trình tái sản xuất trong quá trình sản xuất tiếp theo. Khi thị trường bất động sản phát triển thì tốc độ luân chuyển vốn nhanh sẽ tạo điều kiện cho người sản xuất kinh doanh bất động sản đẩy nhanh sản xuất, đồng thời người tiêu dùng bất động sản cũng đẩy mạnh quá trình sản xuất của mình.

Hai là phát triển thị trường bất động sản góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển. Thị trường bất động sản phát triển góp phần thúc đẩy sản xuất, tạo ra nguồn vốn cho các ngành sản xuất vật chất khác. Bản thân bất động sản là một tài sản của quốc gia, trong quá trình phát triển nó tạo thêm vốn bổ xung cho hoạt động thị trường, làm tăng tài sản cố định trong xã hội. Trong thị trường bất động sản có thị trường thế chấp, là thị trường vay vốn thông qua các hoạt động thế chấp. Làm cho lượng vốn huy động tăng lên, giải quyết nguồn vốn cho các ngành. Thị trường góp vốn liên doanh có thể góp vốn

bằng các bất động sản để đầu tư sản xuất để cùng chia sẻ lợi nhuận, góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển.

Ba là phát triển thị trường bất động sản góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước. Đối với nước ta nguồn thu của nhà nước liên quan đến các bất động sản là nguồn thu cố định và chiếm phần lớn trong các nguồn thu của nhà nước. Khi thị trường bất động sản phát triển thì nó sẽ thể hiện làm tăng hai nguồn thu sau của nhà nươc: làm tăng lượng hàng hóa giao dịch bất động sản dẫn đến nhà nước sẽ thu được nhiều hơn từ các phí mua bán chuyển đổi các quyền về đất đai. Mở rộng các phạm vi giao dịch làm tăng số lượng giao dịch nên thuế thu được cũng tăng lên. Nhà nươc đánh thuế 5% đối với mua bán giao dịch hàng hoá bất động sản như sau:

Thu 1% phí trước bạ hay là phí làm thủ tục đăng kí;

Thu 4% thuế chuyển quyền sử dụng đất

Bốn là phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng các thị trường trong và ngoài nước, góp phần mở rộng quan hệ quốc tế. Thị trường chung là một thể thống nhất của các loại thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường hàng hoá thị trường bất động sản. Do đó sự phát triển của thị trường bất động sản ảnh hưởng đến tất cả các thị trường đó và ảnh hưởng đến thị trường chung. Trong hội nhập quốc tế thị trường trong nước gắn chặt với thị trường nước ngoài. Sự phát triển của thị trường bất động sản góp phần mở rộng thị trường ngoài nước vượt qua khỏi phạm vi biên giới quốc gia, tạo điều kiện cho các chủ thể nước ngoài tham gia vào các hoạt động trong thị trường bất động sản trong nước qua đó mở rộng quan hệ quốc tế.

Năm là thị trường bất động sản góp phần vào ổn định xã hội. Khi thị trường bất động sản phát triển không lành mạnh nhất là thị trường đất đai, là chính sách không phù hợp, sẽ dẫn đến rối loạn thị trường, gia tăng nạn đầu cơ, lũng đoạn thị trường…. điều này sẽ gây ảnh hưởng xấu đến niềm tin của người dân về các chủ trương chính sách của nhà nước, hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản. Do đó sẽ ảnh hưởng xấu đến đời sống của con người và các hoạt động xã hội nói chung. Thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh sẽ góp phần điều hoà cung cầu, bình ổn giá cả bất động sản, do đó sẽ góp phần làm cho xã hội ổn định hơn.

Sáu là thị trường bất động sản góp phần nâng cao đời sống người dân. Khi thị trường bất động sản phát triển thì sẽ thúc đẩy phát triển khoa học, kỹ thuật, đổi mới công nghệ sản xuất và do đó không chỉ góp phần đáp ứng cho sản xuất mà còn phục vụ cho các hoạt động đáp ứng nhu cầu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí. Hơn nữa còn thoả mãn nhu cầu ngày càng cao của nhân dân về nơi chốn ăn ở, giao thông, thông tin liên lạc.

Bảy là phát triển thị trường bất động sản góp phần đổi mới chính sách, trong đó có chính sách đất đai, chính sách về bất động sản. Chỉ thông qua hoạt động trên thị trường đất đai, thị trường bất động sản, ta mới thấy rõ được những bất cập của chinh sách, đặc biệt đối với đất đai, từ đó để sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chúng. Quan hệ kinh tế quan hệ xã hội, được thực hiện chủ yếu qua thị trường, do đó từ thị trường đất đai nhà nước sẽ thấy rõ những bất cập của chính sách đối với hệ thống quản lý đất đai. Qua

đó nhà nước sẽ đổi mới, bổ sung và hoàn thiện, không chỉ các chính sach, mà còn cả công tác quản lý đất đai, quản lý bất động sản. từ đó khắc phục tình trạng thị trường ngầm về bất động sản.

4.2.4. Nội dung quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Nội dung quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, là tài sản vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, cùng với nhiều khuyết tật như: xuất hiện độc quyền, chạy theo lợi ích khác biệt nên gây ra những ngoại ứng, ít đầu tư vào khu vực công cộng, phân hoá giàu nghèo cao... thì tài nguyên đất nước cũng bị lạm dụng, sử dụng lãng phí. Vì vậy, Nhà nước cần phải đại diện cho xã hội có các biện pháp kiểm soát việc sử dụng tài nguyên trong đó có đất đai đúng mục đích, duy trì việc bảo vệ, bồi bổ, cải tạo, sử dụng và khai thác hợp lý đất đai một cách có hiệu quả, theo định hướng ổn định lâu dài. Quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản trong điều kiện nền kinh tế chuyển đổi ở Việt Nam là công việc hết sức khó khăn, phức tạp và chưa có tiền lệ. Tính chất phức tạp trong quản lý đối với thị trường bất động sản ở nước ta là do đặc điểm hoạt động giao dịch trong giai đoạn sơ khai hình thành của thị trường này. Cùng với sự phát triển của kinh tế thị trường, quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện. Trong mỗi giai đoạn của quá trình phát triển, có sự khác biệt về biện pháp, cách thức, phương thức để đạt được mục tiêu. Song xét về mục đích của quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản là nhằm phát triển bền vững và hoạt động có hiệu quả của thị trường. Có thể khái quát nội dung chủ yếu của quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản như sau:

- Xây dựng các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường bất động sản. Quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội chính là định hướng chiến lược và cụ thể hoá các định hướng đó. Đây là những công cụ chủ yếu trong quản lý Nhà nước về bất động sản và cũng là căn cứ, cơ sở quan trọng để đảm bảo tính thống nhất, tính khả thi và tính hiệu quả cho sự phát triển của thị trường bất động sản.

- Ban hành hệ thống văn bản pháp luật làm cơ sở quản lý thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của pháp luật mà trực tiếp là Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng, Luật nhà ở và các luật thuế liên quan đến sử dụng, chiếm hữu và giao dịch bất động sản. Ngoài ra, thị trường này còn chịu sự chi phối của hệ thống các văn bản dưới luật như Pháp lệnh, Nghị định, Thông tư, Chỉ thị... Việc ban hành hệ thống văn bản pháp luật này là cơ sở đảm bảo tính đồng bộ trong việc điều tiết các quan hệ về bất động sản, bao gồm:

+ Ban hành và hoàn thiện các chính sách, giải pháp, hệ thống các định chế hỗ trợ quản lý hoạt động cho thị trường bất động sản.

+ Ban hành các chính sách về tài chính, thuế đối với đăng ký bất động sản, với các loại hình giao dịch bất động sản như khung giá đất, khung giá nhà...

+ Ban hành các chính sách đền bù, bồi thường, giải toả, giải phóng mặt bằng trong thu hồi đất.

+ Phát hành trái phiếu với nhà đất, bất động sản, gắn thị trường bất động sản với hệ thống chứng khoán...

+ Ban hành các qui định về đăng ký hành nghề kinh doanh các loại dịch vụ bất động sản như tư vấn, môi giới, quản lý, định giá, giao dịch bất động sản.

- Tổ chức, xây dựng, hoàn thiện bộ máy quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản. Bộ máy này cần được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương với sự phân cấp quản lý cũng như phân cấp trách nhiệm rõ ràng. Ngoài ra, việc tổ chức các tổ chức dịch vụ công trong việc thực hiện các thủ tục giấy tờ liên quan đến giao dịch bất động sản cũng phải hoàn thiện để tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch bất động sản.

- Tạo lập đồng bộ các yếu tố hình thành thị trường bất động sản. Thành lập và kiểm soát hệ thống giao dịch bất động sản. Do đặc tính cách biệt giữa sự hiện diện của hàng hoá bất động sản với địa điểm giao dịch nên thị trường bất động sản thường hình thành tự phát và hoạt động tự do theo các quan hệ giao dịch. Vì thế để có thể quản lý và điều tiết hoạt động của thị trường này, Nhà nước cần phải đứng ra định hướng và tổ chức hệ thống các sàn giao dịch bất động sản theo hướng xã hội hoá, đảm bảo đáp ứng được yêu cầu giao dịch, đảm bảo hoạt động có hiệu quả, để các thị trường tiềm năng trở thành hiện thực. Như vậy, quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản có nội dung rộng lớn liên quan đến nhiều lĩnh vực hoạt động như: lập quy hoạch, kế hoạch, định hướng phát triển, tạo môi trường, hành lang pháp lý, ban hành cơ chế, chính sách, tổ chức bộ máy điều hành phối hợp kiểm tra giám sát v.v... Trong phạm vi của đề tài, không nghiên cứu mặt kỹ thuật công tác quản lý mà tập trung nghiên cứu chính sách quản lý với tư cách là công cụ quản lý của Nhà nước tác động đến thị trường bất động sản.

Tổ chức thực hiện kiểm tra, thanh tra hoạt động kinh doanh BĐS đảm bảo đúng pháp luật. Nội dung chủ yếu:

Dịch vụ môi giới BĐS;

Dịch vụ định giá BĐS;

Dịch vụ sàn giao dịch BĐS;

Dịch vụ tư vấn BĐS;

Dịch vụ đấu giá BĐS;

Dịch vụ quảng cáo BĐS;

Dịch vụ quản lý BĐS.

a. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Vấn đề nhà nước quản lý nền kinh tế là một vấn đề cổ điển đã có từ rất lâu nhưng đến tận hôm nay vẫn có nhiều tranh cãi xoay quanh vấn đề này. Việc quản lý nhà nước đối với nền kinh tế đã được lý luận và thực tế khẳng định là cần thiết. Hiện nay mô hình được các nước tiên tiến trên thế giới sử dụng đó là mô hình tổng hợp thị trường và nhà nước. Trong mô hình nền kinh tế hỗn hợp thị trường và nhà nước, thì ta thấy nền kinh tế thị trường có những mặt tích cực nhưng nó cũng có những mặt tiêu cực. Mặt tích cực đó là chúng kích thích khả năng sáng tạo của nền kinh tế, từ đó khai thác hiệu quả tiềm năng của nền kinh tế, kích thích khoa học công nghệ phát triển. Nhưng bên cạnh đó cũng có

những mặt tiêu cực đó là: độc quyền, do chạy theo những lợi ích khác biệt nên tạo ra những ngoại ứng, ít đầu tư vào khu vực công cộng, chạy theo đồng tiền làm tha hoá con người. Do đó để khắc phục những thất bại của thị trường thì cần phải có sự can thiệp của nhà nước vào nền kinh tế. Hay có người còn nói nền kinh tế thị trường tự phát là bàn tay 'vô hình". Nền kinh tế dưới sự quản lý của nhà nước là "bàn tay hữu hình". Nếu chỉ có một bàn tay thì vỗ không kêu do đó cần phải có sự kết hợp của cả hai bàn tay. Xét trong thị trường bất động sản ta thấy rằng thị trường bất động sản là một thị trường đặc biệt. Thị trường bất động sản có những đặc điểm riêng của nó: thị trường không hoàn hảo; cung phản ứng chậm hơn cầu; thiếu thông tin thị trường; chịu sự chi phối của pháp luật và nhà nước. Do có những đặc điểm riêng này nên càng dẫn đến những khuyết tật của thị trường bất động sản. Do đó sự cần thiết của quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản là rõ nét và cần thiết. Thông qua những chủ trương đường lối chính sách của đảng và nhà nước về thị trường bất động sản để điều tiết thị trường. Hơn nữa các hàng hoá bất động sản là các hàng hoá có giá trị cao và cực kì quan trọng mà ai cũng muốn có do đó các giao dịch cần được nhà nước cho phép và công nhận các giao dịch đó. Thông qua đó mà các giao dịch được phép công khai và minh bạch tạo ra lòng tin của người dân đối với nhà nước. Thông qua việc quản lý nhà nước thì đất đai được khai thác sử dụng hợp lý có hiệu quả, đúng mục đích, tiết kiêm, và có định hướng lâu dài. Do đó công việc quản lý nhà nước về thị trường bất động sản là cực kỳ cần đối với mọi quốc gia chứ không riêng gì đối với nước ta.

b. Yêu cầu của quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Yêu cầu của quản lý nhà nước là phải quản lý được vĩ mô nền kinh tế nói chung và kiểm soát được mọi hoạt động liên quan đến thị trường bất động sản, thông qua các công cụ, chính sách của nhà nước. Muốn làm được như thế thì đòi hỏi phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Phải tạo ra được một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh đồng bộ, tạo cơ sở pháp lý thống nhất và là cơ sở văn bản duy nhất. Tạo dựng cơ sở pháp lý cho các hàng hóa tham gia vào thị trường bất động sản, tạo dựng môi trường thuận tiện, tạo ra các lợi ích cho những người tham gia vào thị trường bất động sản chính thức. Sử dụng các công cụ kinh tế phù hợp với các quy luật của kinh tế thị trường bất động sản. Thông tin về thị trường bất động sản của nhà nước phải có vai trò quan trọng trong việc định hướng hành vi tiêu dùng và điều tiết thị trường. Phải phân định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan quản lý thị trường bất động sản là mấu chốt để thống nhất nội dung và thực thi có hiệu quả các tác ngiệp quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Can thiệp vào các hoạt động không hiệu quả của thị trường thông qua kiểm soát giá cả và quản lý …. Trên đây là một số yêu cầu cơ bản của công tác quản lý thị trường để đảm bảo ổn định kinh tế xã hội, kiểm soát tốt thị trường bất động sản.

c. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Trong quá trình nghiên cứu về quản lý nhà nước về thị trường bất động sản thì em thấy một số yếu tố ảnh hưởng đến công việc quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

như sau:

- Yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến việc quản lý nhà nước về thị trường bất động sản đó là yếu tố pháp luật: cơ sở pháp lý để quản lý thị trường bất động sàn: nhà nước ban hành hệ thống văn bản pháp luật để làm cơ sở quản lý thị trường bất động sản. các văn bản hệ thống pháp luật này chi phối trực tiếp đến các hoạt động của thi trường bất động sản bao gồm: luật đất đai, luật kinh doanh bất động sản, luật nhà ở, các luật thuế liên quan… cùng với hệ thống văn bản dưới luật như các pháp lệnh, nghị định, thông tư, chỉ thị… cụ thể hoá và hướng dẫn thi hành các luật trên. Các chính sách, giải pháp, hệ thống các định chế hỗ trợ quản lý hoạt động thị trường bất động sản. như các chính sách tài chính thuế đối với đăng kí bất động sản, các chính sách đền bù cho việc giải phóng, giải toả mặt bằng trong thu hồi đất, các trái phiếu về nhà đất, ban hành các quy định về đăng kí kinh doanh nghề các loại dịch vụ bất động sản.

- Yếu tố thứ hai đó là các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường bất động sản: Quy hoạch kế hoạch phát triển kinh tế xã hội là định hướng chiến lược và cụ thể hoá các định hướng đó. Chúng chính là một trong những công cụ quản lý chủ yếu của nhà nước về thị trường bất động sản, là căn cứ, là cơ sở quan trọng cho sự phát triển thị trường bất động sản. Các kinh doanh bất động sản phải dựa vào đó để phát triển thị trường. nhờ quy hoạch, kế hoạch hệ thống bất động sản và thị trường bất động sản mới được đảm bảo tính thống nhất, tính khả thi và hiệu quả.

- Yếu tố thứ ba là ảnh hưởng của các đặc điểm của thị trường bất động sản tới công việc quản lý: vì hàng hoá bất động sản là hàng hoá đặc biệt nên nơi giao dịch bất động sản tách biệt với hàng hoá bất động sản. Thị trường bất động sản phải được giao dịch tại các sàn giao dịch bất động sản, thực chất các sàn này là các chợ bất động sản. Các chợ giao dịch bất động sản này thường diễn ra một cách tự phát thiếu sự quản lý của nhà nước do đó thiếu minh bạch và không thể kiểm soát. Do đó nhà nước cần có các biện pháp để đưa các giao dịch bất động sản lên các sàn giao dịch nằm trong sự quản lý của nhà nước. Để các sàn giao dịch theo định hướng xã hội hoá, cung cầu gặp nhau, đảm bảo yêu cầu giao dịch đảm bảo hiệu quả, để các thị trường tiềm năng thành hiện thực.

- Yếu tố thứ tư là bộ máy quản lý của nhà nước liên quan đến thị trường bất động sản. Phải tổ chức bộ máy quản lý của nhà nước sao cho thống nhất từ trung ương đến địa phương tránh sự chồng chéo không đáng có. Tổ chức bộ máy nhà nước chuyên về quản lý thị trường bất động sản, tổ chức các dịch vụ trong việc hoàn thành các giấy tờ liên quan đến mua bán trên thị trường. Đào tạo đội ngũ cán bộ có chuyên môn cao có năng

Cả thị trường và Chính phủ đều cần thiết cho một nền kinh tế vận hành lành mạnh. Thiếu cả hai điều này thì hoạt động của các nền kinh tế hiện đại chẳng khác gì vỗ tay bằng một bàn tay. Sự phân chia một cách thích hợp trách nhiệm giữa thị trường và Chính phủ sẽ quyết định sự thịnh vượng của một nền kinh tế. Mặc dù kinh tế thị trường là biện pháp hiệu quả của sản xuất và phân phối hàng hoá, nhưng những khuyết tật của nó nhiều khi lại dẫn đến những kết cục kinh tế kém hiệu quả. Chính phủ có thể tham gia khắc phục các khuyết tật đó bằng cách đảm bảo tính hiệu quả, điều chỉnh sự phân phối

thu nhập không công bằng, khuyến khích phát triển và ổn định kinh tế.

Nhà nước ban hành hệ thống văn bản, cùng với các công cụ điều tiết TTBĐS, trong đó nêu lên vai trò quản lý đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Mục tiêu đảm bảo:

Xây dựng TTBĐS Việt nam dần dần có tính hoàn hảo: Mua bán công khai, minh bạch, giá cả hợp lý;

Điều tiết vĩ mô sự phát triển của nền kinh tế, vì vai trò TTBĐS rất quan trọng;

Đảm bảo thị trường kinh tế phát triển đúng hướng, đúng pháp luật;

Đảm bảo lợi ích chung của người dân.

4.3. Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản

4.3.1. Vai trò của nhà nước

Ở các mức độ khác nhau, các nước kinh tế thị trường đều xác nhận vai trò quản lý của Nhà nước đối với TTBĐS với những tư cách như sau:

a. Xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ, hoàn chỉnh, ổn định và có hiệu lực, nhằm:

- Tạo điều kiện để TTBĐS hoạt động thông thoáng, thuận lợi, tuân thủ pháp luật;
- Đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người mua, người bán;
- Đảm bảo thu thuế từ

hoạt động của TTBĐS nộp vào ngân sách Nhà nước.

b. Xây dựng chính sách tài chính và các chính sách liên quan, nhằm:

- Đảm bảo cho TTBĐS hoạt động lành mạnh, loại bỏ những yếu tố chưa hoàn thiện của của bản thân TTBĐS cũng như các yếu tố bên ngoài tác động xấu đến thị trường này;
- Điều tiết để phân phối lại cho những người có thu nhập trung bình và thấp nhằm giải quyết các vấn đề xã hội bức xúc đặc biệt là nhà ở.

c. Xây dựng hệ thống đăng ký BĐS, nhằm:

- Đảm bảo kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ BĐS;
- Đảm bảo đăng ký biến động phát sinh trong quá trình giao dịch BĐS (chuyển đổi, chuyện nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp BĐS);

d. Xây dựng khung pháp lý quy định chế độ, quy trình, thủ tục định giá đất, nhằm:

- Làm cơ sở cho việc giao dịch BĐS trên thị trường;
- Làm cơ sở cho việc bồi thường khi thu hồi BĐS để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, việc thu thuế BĐS.

e. Xây dựng hệ thống thông tin mở - Ngân hàng dữ liệu về BĐS, nhằm:

Đáp ứng cho tất cả các tổ chức, công dân có nhu cầu về giao dịch BĐS;

- Đáp ứng yêu cầu quản lý BĐS của các cơ quan nhà nước.

4.3.2. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản

a. Nhà nước tạo lập môi trường pháp lý cho TTBĐS

Trong nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, hoạt động của thị trường được điều chỉnh bằng pháp luật và pháp luật tạo môi trường pháp lý cho sự phát

triển lành mạnh, khắc phục được các khuyết tật vốn có của thị trường. Đối với TTBĐS, yếu tố pháp luật có tính chất quy định sự hình thành và phát triển. Hệ thống pháp luật quy định điều kiện thực hiện, phạm vi, nội dung... của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê BĐS... Đồng thời hệ thống pháp luật còn hướng dẫn thực hiện các giao dịch đó: Hợp đồng chuyển nhượng, mua bán, thuê mướn; quy định về thế chấp, về góp vốn... cùng với quy định các phương tiện, công cụ thực hiện các giao dịch đó.
Rõ ràng Nhà nước vừa tạo lập môi trường khuôn khổ pháp lý cho TTBĐS vừa hướng dẫn biện pháp thực hiện các giao dịch của TTBĐS.

b. Nhà nước quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

Quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất là một nhiệm vụ của Nhà nước nhằm thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật. Thông qua công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Nhà nước thực hiện ý đồ phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, bảo vệ môi trường, điều chỉnh việc sử dụng đất đai, xây dựng... ngăn chặn những tiêu cực trong sử dụng đất đai và trong xây dựng.

Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội; căn cứ vào điều kiện và thực trạng sử dụng đất đai, Nhà nước xây dựng quy hoạch sử dụng đất gắn với quy hoạch xây dựng và ngược lại gắn quy hoạch xây dựng với quy hoạch sử dụng đất, chỉ ra tổng thể đất sử dụng vào xây dựng đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, lợi ích quốc gia, quốc phòng, an ninh, đất xây dựng khu dân cư nông thôn, đất dùng cho phát triển các ngành kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế, xã hội, thể dục thể thao...

Nhà nước cũng quy hoạch cụ thể từng khu đất, từng lô đất của từng vùng, từng đô thị, từng khu dân cư nông thôn, khu phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ... Trên cơ sở quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, các ngành, các địa phương, các tổ chức, hộ gia đình cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất triển khai thực hiện phát triển BĐS phù hợp với quy hoạch và quy chuẩn xây dựng.

Như vậy, bằng việc thực hiện quy hoạch, Nhà nước đã phân bố các BĐS phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư của từng địa phương và trong phạm vi cả nước, hình thành sự phân bố của TTBĐS.

Đăng ký quyền sở hữu BĐS (quyền sử dụng đất) là điều kiện đầu tiên và cần thiết để BĐS tham gia vào thị trường một cách có tổ chức. Một BĐS đã được đăng ký quyền sở hữu (quyền sử dụng) chẳng những được đảm bảo đưa ra thị trường, mà còn khẳng định một sự an toàn hợp pháp của BĐS, làm cho người tham gia giao dịch BĐS yên tâm và tránh được các giao dịch nhầm, các giao dịch trùng. Nhất là tránh được mua BĐS không có quyền sở hữu (quyền sử dụng) hợp pháp với BĐS đó; tránh được hiện tượng thế chấp trùng.

Tổ chức đăng ký quyền sở hữu nhà và đăng ký quyền sử dụng đất ở nước ta cũng như đăng ký quyền sở hữu đất đai, tài sản ở nhiều nước là một hoạt động thường xuyên vừa mang tính chất quản lý của Nhà nước, vừa có tính chất phục vụ, đảm bảo sự an toàn

cho các giao dịch của TTBĐS.

c. Nhà nước cung cấp dịch vụ và tư vấn pháp luật

- Nhà nước tổ chức cung cấp các thông tin về xác lập quyền sở hữu BĐS (quyền sử dụng đất), về diện tích đất, về ranh giới (bản đồ địa chính), đăng ký quyền sở hữu (quyền sử dụng), về quy hoạch và các thông tin cần thiết khác có liên quan đến BĐS. Những hoạt động cung cấp thông tin này là những hoạt động mang tính dịch vụ, Nhà nước có thể thu một khoản phí nhất định tùy theo phạm vi và mức độ cung cấp thông tin;

- Nhà nước thành lập các tổ chức hoặc cho phép thành lập các tổ chức tư vấn về pháp luật phục vụ cho các giao dịch của TTBĐS. Tổ chức này có chức năng tư vấn về pháp luật có liên quan đến quan hệ giao dịch BĐS như tính hợp pháp của BĐS, các quyền và lợi ích khi sở hữu BĐS (sử dụng đất), quy hoạch trong tương lai có liên quan đến BĐS .

d. Nhà nước tổ chức định giá BĐS

Khác với các động sản, giá cả BĐS có những đặc trưng riêng mà những đặc trưng này gắn liền với đặc trưng của giá đất. Yếu tố có thể được chuyển dịch không phải là bản thân đất đai mà là quyền và lợi ích có được từ đất đai. Những đặc trưng cơ bản của giá đất gồm:

- Khả năng sinh lợi là tổng hợp các yếu tố tạo thành như tính pháp lý của quyền sở hữu đất đai, mục đích sử dụng đất, vị trí của đất, điều kiện các công trình kết cấu hạ tầng, kỹ thuật hạ tầng xã hội phục vụ cho sản xuất kinh doanh, đời sống, dịch vụ và sinh hoạt, khả năng khai thác của đất... Mỗi yếu tố này khác nhau sẽ ảnh hưởng đến khả năng sinh lợi của đất làm ảnh hưởng đến giá BĐS;

- Quan hệ cung cầu về BĐS luôn mang tính không gian và thời gian, trong đó tính chất vùng là đặc thù của giá BĐS. Cung cầu BĐS mang tính ổn định cả về số lượng và vị trí, vì khả năng không thể di chuyển từ vùng này đến vùng khác của BĐS;

- Chính sách và biện pháp điều tiết của Nhà nước: Bằng một hệ thống chính sách, biện pháp và công cụ điều tiết, Nhà nước tác động vào thị trường, hướng dẫn thị trường, giá cả ...;

- Các yếu tố về xã hội như môi trường, dân cư, tập quán, trình độ nhận thức, an ninh và trật tự công cộng, tâm lý và thị hiếu cũng ảnh hưởng đến giá BĐS.

Trên thế giới, định giá BĐS đã trở thành một môn khoa học, một ngành, một nghề chuyên nghiệp. Nhà nước tổ chức định giá BĐS bằng cách thành lập tổ chức định giá của Nhà nước. Tổ chức này thực hiện định giá BĐS phục vụ tư vấn cho các giao dịch của TTBĐS, phục vụ cho việc giải quyết các tranh chấp về BĐS; định giá BĐS phục vụ cho công tác quản lý đất đai, quản lý TTBĐS của Nhà nước.

e. Nhà nước thực hiện các chính sách vĩ mô nhằm thúc đẩy sự hình thành và phát triển của TTBĐS

Một là, Nhà nước ban hành, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các chính sách tài chính vĩ mô.

Chính sách đầu tư phải thực sự khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia

phát triển TTBĐS, coi đây là một ngành kinh tế quan trọng khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai. Nhà nước có thể thực hiện giao đất chưa thu tiền (bán chịu), chỉ thu khi doanh nghiệp xây dựng xong BĐS đưa vào kinh doanh (bán hoặc cho thuê...), Nhà nước cũng có thể hỗ trợ nguồn tài chính ban đầu cho doanh nghiệp như đầu tư vốn bằng tiền, sử dụng quỹ đất tạo vốn ban đầu cho doanh nghiệp..., cho vay xây dựng các công trình với lãi suất thấp hoặc không có lãi...

Nhà nước cũng có thể định ra một chính sách thuế hợp lý đảm bảo khuyến khích các doanh nghiệp, các thành phần kinh tế tham gia vào TTBĐS.

Hai là, Nhà nước thành lập doanh nghiệp kinh doanh BĐS, có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế kinh doanh BĐS. Thực hiện các biện pháp nhằm thúc đẩy sự phát triển của các nhân tố bên trong của các doanh nghiệp này bằng các chính sách giúp đỡ, hỗ trợ vốn, kỹ thuật, công nghệ, tạo điều kiện nâng cao năng lực của họ. Thực hiện các biện pháp về đất đai, vật liệu xây dựng, về tín dụng, về cung cấp thông tin thị trường, thông tin về đất đai, đào tạo và bồi dưỡng lực lượng cán bộ quản lý, nhân viên có tay nghề cao cho các doanh nghiệp.

Ba là, Nhà nước hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật về đất đai, về giao lưu dân sự, về xây dựng, về giao thông, về xây dựng kết cấu hạ tầng, về môi trường, về các chính sách và pháp luật khác có liên quan đến sự hình thành và phát triển của TTBĐS.

4.4. Quản lý của Nhà nước đối với bất động sản

Nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước về hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS là làm tăng tính hữu hiệu các tác động của Nhà nước để việc kiểm soát, điều tiết hành vi của các chủ thể tham gia sớm đạt được các mục tiêu định hướng đề ra, thúc đẩy TTBĐS phát triển.

- Xây dựng và quản lý theo chiến lược phát triển TTBĐS, gồm: Chiến lược về cơ cấu chủng loại và khối lượng sản phẩm BĐS; Chiến lược đầu tư BĐS theo chiều sâu, chiều rộng, hay kết hợp; Chiến lược về cơ cấu đầu tư nhất là đầu tư có kèm theo các biện pháp về xây dựng; Chiến lược thu hút nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực BĐS; Chiến lược về sử dụng các nguồn vốn đầu tư, đảm bảo hoàn vốn.

- Quản lý về quy hoạch, kế hoạch: Quy hoạch, kế hoạch phát triển TTBĐS là định hướng chiến lược và cụ thể hoá các định hướng đó. Chúng chính là một trong những công cụ chủ yếu trong quản lý của Nhà nước về BĐS, là những căn cứ, cơ sở quan trọng cho đầu tư kinh doanh BĐS.

- Ban hành hệ thống văn bản pháp luật làm cơ sở quản lý: BĐS tham gia vào hầu hết các quan hệ kinh tế xã hội, do vậy có rất nhiều các quy định của pháp luật có liên quan và chi phối ít nhiều đến hoạt động của TTBĐS. Trong số đó, hệ thống văn bản pháp luật có vai trò chi phối trực tiếp đến hoạt động của TTBĐS gồm: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, các Luật Thuế liên quan đến sử dụng, chiếm hữu và giao dịch đất đai, BĐS... cùng với hệ thống văn bản dưới luật như các Pháp lệnh, Nghị định, Thông tư, Chỉ thị... cụ thể hoá và hướng dẫn thi hành các luật trên. Việc ban hành các văn bản pháp luật này, đặc biệt là đảm bảo tính đồng bộ, phối hợp

giữa các văn bản luật trong việc điều tiết các quan hệ về BĐS trong từng lĩnh vực khác nhau có vai trò hết sức quan trọng, đảm bảo cho các văn bản pháp luật được thực thi trong cuộc sống.

- Quản lý về đất đai: Nhà nước phải đóng vai trò chính trong việc hình thành chính sách đất đai và các nguyên tắc của hệ thống quản lý đất đai (pháp luật đất đai và pháp luật liên quan đến đất đai). Trong công việc này, Nhà nước xác định một số nội dung chủ yếu như: Sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước; vị trí của cơ quan đăng ký đất đai; vai trò của lĩnh vực công và tư nhân; quản lý các tài liệu địa chính; quản lý nguồn nhân lực; nghiên cứu; giáo dục và đào tạo; trợ giúp về chuyên gia tư vấn và kỹ thuật; hợp tác quốc tế.

- Thành lập và kiểm soát hệ thống giao dịch BĐS: Theo Luật Kinh doanh BĐS, BĐS phải được giao dịch tại các sàn giao dịch. Thực chất các sàn giao dịch chính là các "chợ" BĐS. Khởi đầu, các chợ hình thành tự phát theo quan hệ giao dịch trên thị trường, tuy nhiên khi đã trở thành tất yếu, Nhà nước cần phải đứng ra tổ chức và điều tiết. Nhà nước cần định hướng, tổ chức hệ thống các sàn giao dịch đó theo hướng xã hội hoá, đảm bảo đáp ứng được yêu cầu giao dịch, đảm bảo hoạt động có hiệu quả, để cung gặp cầu, để thị trường tiềm năng trở thành hiện thực.

- Quản lý về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư BĐS: Lập dự án đầu tư BĐS; Hồ sơ trình phê duyệt dự án; Thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình; Thẩm định thiết kế cơ sở; Quyết định đầu tư xây dựng công trình và điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng (nếu có).

- Quản lý thực hiện dự án đầu tư BĐS: Thiết kế, dự toán xây dựng công trình; Thẩm định, phê duyệt thiết kế dự toán công trình; Giấy phép xây dựng; Quản lý thi công xây dựng; Các hình thức quản lý dự án.

- Quản lý về các ưu đãi trong đầu tư BĐS.

4.5. Xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh Bất động sản

4.5.1. Khái quát chung vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh BĐS thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được áp dụng trên cơ sở hành vi vi phạm hợp đồng và có lỗi. Nội dung trách nhiệm là gắn liền với việc thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản hoặc trách nhiệm về tài sản được áp dụng bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc do bên bị vi phạm áp dụng trên cơ sở pháp luật.

Các hình thức trách nhiệm do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng gồm các hình thức sau:

Một là, buộc thực hiện hợp đồng: đây là hình thức chế tài, mà bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải tiếp

tục thực hiện theo yêu cầu của bên bị vi phạm. Bên vi phạm buộc phải thực hiện đúng các nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc dùng các biện pháp khác để hợp đồng được thực hiện và bên vi phạm phải chịu phí tổn.

Hai là, phạt vi phạm: là bên vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải trả cho bên bị vi phạm một khoản tiền do các bên thỏa thuận trên cơ sở pháp luật. Đây là một biện pháp được áp dụng rất phổ biến trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản, vì biện pháp này dễ áp dụng trong các quan hệ cần được bảo đảm. Bên vi phạm, có lỗi thì phải chịu phạt theo hợp đồng mà không cần xét đến hậu quả của việc vi phạm nghĩa vụ như thế nào, có thiệt hại xảy ra hay không?".

Ba là, hình thức bồi thường thiệt hại: các bên chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng có thể thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm các điều khoản được quy định trong hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải nộp phạt vi phạm vừa phải bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại. Trong trường hợp các bên chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm hợp đồng (Điều 418 Bộ luật Dân sự 2015).

Bốn là, hủy bỏ hợp đồng: là hình thức chế tài, mà một bên chấm dứt thực hiện nghĩa vụ và làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Hủy bỏ hợp đồng có thể hủy bỏ một phần hoặc toàn bộ hợp đồng. Khi hợp đồng bị hủy bỏ toàn bộ, hợp đồng được coi là không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. 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. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thường có nhiều vi phạm, tranh chấp xảy ra do nhiều nguyên nhân như: Bên bán chậm trễ bàn giao bất động sản, chậm trễ làm thủ tục chuyển nhượng, bất động sản bàn giao không đúng chất lượng, không đúng những thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng, một bên cố tình không thực hiện hợp đồng,... Khi xảy ra tranh chấp thì các bên tự thương lượng, hòa giải. Nếu các bên không hòa giải được thì Tòa án nhân dân nơi có bất động sản sẽ giải quyết theo luật định. Việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thực tế cũng thường khó khăn, phức tạp, kéo dài và khách hàng mua bất động sản thường bị thiệt; bởi lẽ những thông tin về bất động sản là bất cân xứng, khách hàng mua khó tiếp cận thông tin cũng như ít hiểu biết pháp luật, thị trường cung không đủ cầu. Do vậy, khi xảy ra tranh chấp quyền lợi của khách hàng mua bất động sản khó được bảo vệ.

4.5.2. Xử lý kỷ luật vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản

Khi các giao dịch về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS được thực hiện có những sai phạm, thì trách nhiệm không chỉ nằm ở các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư mà còn có trách nhiệm từ phía cán bộ quản lý nhà nước vì đã không thực hiện

đúng quyền hạn cũng như nghĩa vụ của mình trong khâu quản lý các giao dịch về kinh doanh BĐS (đặc biệt là chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh BĐS). Có thể kể đến một số hành vi như: các cán bộ, công chức để xảy ra tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định, phân lô bán nền, xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, lấn chiếm sông rạch.

Khi các cán bộ, nhân viên quản lý nhà nước sai phạm, căn cứ Nghị định 112/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2020 về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức, các hình thức kỷ luật đối với cán bộ, công chức khi thực hiện hành vi vi phạm để xảy ra sai phạm trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS là: khiển trách, cảnh cáo,giáng chức (chỉ áp dụng với công chức giữ chức vụ lãnh đạo, quản lý), cách chức, bãi nhiệm, hạ bậc lương và buộc thôi việc (chỉ áp dụng với công chức không giữ chức vụ lãnh đạo, quản lý.

Căn cứ Điều 3 Nghị định 139/2017/NĐ-CP sửa đổ, bổ sung bởi Nghị định 21/2020/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; kinh doanh BĐS, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi vi phạm pháp luật trong quan hệ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư kinh doanh BĐS là:

"*1. Hình thức xử phạt chính:*

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung:

Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ năng lực, chứng chỉ hành nghề hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn từ 03 tháng đến 24 tháng.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Đối với mỗi hành vi vi phạm hành chính, ngoài việc bị áp dụng hình thức xử phạt, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm còn có thể bị áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu;

b) Buộc thực hiện biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính;

d) Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm;

đ) Những biện pháp khác được quy định tại Nghị định này".

Khoản 4 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định về hình thức xử phạt chính là phạt tiền từ 270.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản nếu thực hiện một trong các hành vi:

"*a) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định;*

b) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định;

c) Trường hợp chuyển nhượng khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

bên nhận chuyển nhượng không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc không đủ năng lực tài chính theo quy định thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

d) Bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc xây dựng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định;

đ) Huy động hoặc chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết".

Ngoài ra, pháp luật còn quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS khi thực hiện một số hành vi sau:

Thứ nhất, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc hoàn trả chi phí cho bên nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại (nếu có) đối với hành vi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định và chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định.

Thứ hai, buộc hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy định hoặc cam kết và buộc bồi thường thiệt hại (nếu có) đối với hành vi bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc xây dựng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định

Thứ ba, buộc thực hiện đúng quy định hoặc cam kết, buộc bồi thường thiệt hại (nếu có) đối với hành vi huy động hoặc chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết.

Cơ sở để áp dụng trách nhiệm hình sự đối với người có hành vi vi phạm pháp luật kinh doanh BĐS là Điều 79 Luật Kinh doanh BĐS 2014 và Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Trách nhiệm hình sự được áp dụng với tất cả những ai có hành vi vi phạm pháp luật kinh doanh BĐS mà tính chất, mức độ của vi phạm gây nguy hiểm cho xã hội tới mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự. Trách nhiệm hình sự được áp dụng đối với cả người quản lý BĐS (người được nhà nước giao cho thẩm quyền quản lý về hoạt động kinh doanh BĐS) lẫn chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh BĐS khi những người này có hành vi vi phạm pháp luật kinh doanh BĐS gây hậu quả nguy hiểm cho xã hội đã được quy định trong Bộ luật Hình sự.

Chủ thể kinh doanh BĐS bị truy cứu trách nhiệm hình sự khi vi phạm các quy định về sử dụng đất đai, cụ thể: "*lấn chiếm đất, chuyển quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất trái với các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm*" mà tính chất,mức độ vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng cho xã hội được quy định trong bộ luật hình sự.

Người có thẩm quyền về quản lý trong kinh doanh BĐS sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự nếu có các hành vi "*lạm dụng chức vụ, quyền hạn*" mà tính chất mức độ vi phạm đã tới mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự./.

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI VÀQUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN....2
1.1. Một số vấn đề chung trong quản lý hành chính nhà nước về đất đai....2
1.1.1. Quản lý hành chính nhà nước....2
1.1.1.1. Một số khái niệm....2
1.1.1.2. Đặc điểm của quản lý hành chính nhà nước....3
1.1.2. Quản lý hành chính nhà nước về đất đai....5
1.1.2.1. Khái niệm....5
1.1.2.2. Vai trò quản lý hành chính nhà nước về đất đai....5
1.1.2.3. Mục đích, yêu cầu....6
1.1.2.4. Nguyên tắc....6
1.1.2.6. Phương pháp....10
1.1.2.7. Các công cụ quản lý....12
1.1.2.8. Chức năng....14
1.2. Quá trình phát triển của quản lý đất đai trên Thế giới và Việt Nam....14
1.2.1. Hệ thống quản lý đất đai trên thế giới....14
1.2.1.1. Hệ thống quản lý đất đai ở Cộng hòa liên bang Đức....15
1.2.1.2. Hệ thống quản lý đất đai ở Cộng hòa Pháp....16
1.2.1.3. Hệ thống quản lý đất đai ở Vương quốc Thái Lan....16
1.2.1.4. Hệ thống quản lý đất đai ở Trung Quốc....17
1.2.2. Hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam....18
1.2.2.1. Quản lý đất đai thời phong kiến Việt Nam và trong thời kỳ Pháp thuộc....18
1.2.2.2. Quản lý đất đai sau cách mạng tháng Tám năm 1945....18
1.3. Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai....23
1.3.1. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai....23
1.3.1.1. Khái niệm....23
1.3.1.2. Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai....23
1.3.2. Vai trò của hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước....24
1.3.2.1. Vai trò của Quốc hội và cơ quan thường trực của Quốc hội....24
1.3.2.2. Vai trò của cơ quan quyền lực nhà nước ở địa phương....25
1.3.3. Nguyên tắc tổ chức bộ máy hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai....26
1.3.4. Hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai....26
1.3.4.1. Cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai....26
1.3.4.2. Các tổ chức sự nghiệp công lập trong quản lý và sử dụng đất....38
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI....42
2.1. Cơ sở pháp lý thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai....42
2.2. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai....44
2.2.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện....44
2.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính....46
2.2.3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất....51
2.2.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất....59
2.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất....63
2.2.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất....70
2.2.7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất....73
2.2.8. Thống kê, kiểm kê đất đai....79
2.2.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai....82

2.2.10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất 84
2.2.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất 89
2.2.12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai 92
2.2.13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai 96
2.2.14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải qttyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai 96
2.2.15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai 99
CHƯƠNG 3. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG MỘT SỐ LOẠI ĐẤT 102
3.1. Nhóm đất nông nghiệp 102
3.1.1. Nhóm đất sản xuất nông nghiệp 102
3.1.2. Quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp 109
3.1.3. Quản lý và sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng 113
3.2. Nhóm đất phi nông nghiệp 118
3.2.1. Quản lý và sử dụng đất quốc phòng, an ninh 118
3.2.2. Quản lý và sử dụng đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề 120
3.2.3. Quản lý và sử dụng đất cơ sở tôn giáo 122
3.3. Nhóm đất chưa sử dụng 124
Chương 4. QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ BẤT ĐỘNG SẢN 125
4.1. Khái niệm về bất động sản 125
4.2. Quản lý nhà nước về thị trường bất động sản 126
4.2.1. Khái niệm và phân loại thị trường bất động sản 126
4.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản 127
4.3.3. Vai trò của thị trường bất động sản 128
4.2.4. Nội dung quản lý nhà nước về thị trường bất động sản 130
4.3. Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản 134
4.3.2. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản 134
4.4. Quản lý của Nhà nước đối với bất động sản 137
4.5. Xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh Bất động sản 138
4.5.1. Khái quát chung vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản 138
4.5.2. Xử lý kỷ luật vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản 139