

Quản lý HCĐĐ

Sưu tầm và tổng hợp: Trần Văn Hiếu

DH18QL

MỤC LỤC

	Trang
CHƯƠNG 1: BỎ	5
CHƯƠNG 2: VĂN BẢN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC	5
Câu 1. Văn bản quy phạm pháp luật là gì? Văn bản quy phạm pháp luật bao gồm những loại văn bản nào? Thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật.	5
1.1 Văn bản quy phạm pháp luật là gì?.....	5
1.2 Văn bản quy phạm pháp luật bao gồm những loại văn bản nào?	5
1.3 Thẩm quyền ban hành VBQPPL	5
Câu 2. Các yếu tố tạo thành văn bản quản lý nhà nước: cách trình bày và ý nghĩa của từng yếu tố.....	6
2.1 Các yếu tố tạo thành VBQLNN	6
2.2 Cách trình bày và ý nghĩa từng yếu tố.	6
Câu 3. Hình thức trình bày một công văn hành chính với một văn bản có tên gọi có gì khác nhau?.....	8
Câu 4. Các hình thức ký văn bản?.....	8
Câu 5. Các hình thức sao văn bản. Phân biệt sao y và sao lục ?.....	8
Câu 6. Văn bản bị mất hiệu lực. Các hình thức làm mất hiệu lực văn bản.	8
Câu 7. Phân loại văn bản quản lý nhà nước.....	9
Câu 8. Đặc điểm của văn bản quy phạm Pháp luật. Các loại văn bản quy phạm pháp luật.	9
Câu 9. Đặc điểm của văn bản hành chính thông thường. Các loại văn bản hành chính thông thường... ..	9
Câu 10. Việc điều chỉnh, hủy bỏ, đình chỉ văn bản quy phạm pháp luật được quy định như thế nào? ..	9
Câu 11. Cách trình bày một văn bản quản lý Nhà nước (Xem câu 2)	9
Câu 12. Văn bản quy phạm pháp luật khác văn bản hành chính thông thường ở những điểm nào?	9
Câu 13. Những lưu ý về việc ủy quyền ký văn bản.....	10
CHƯƠNG 3. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI	10
Câu 1. Nêu các nội dung quản lý nhà nước về đất đai	10
Câu 2. Bản đồ địa chính: Đặc điểm, yêu cầu, vai trò của bản đồ địa chính trong quản lý đất đai. Đơn vị cơ bản của bản đồ địa chính là gì? Thửa đất trên bản đồ địa chính thể hiện những thông tin gì?	10
2.1 Đặc điểm, yêu cầu của BĐDC	10
2.2 Vai trò của bản đồ địa chính trong quản lý đất đai	11
Câu hỏi thực hành	11
Câu 3. Giá đất: Khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể. Thẩm quyền ban hành và mục đích của chúng.	12
Câu 4. QH, KHSDĐ: Hệ thống QH, KHSDĐ; Kỳ QH, KHSDĐ; Trách nhiệm lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quy hoạch, kế	

QH-QH, KHSDB

14	KHSDB.
14	4.1 Hệ thống QH, KHSDB.
14	4.2 Kỳ QH, KHSDB.
14	4.3 Trách nhiệm lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
14	4.4 Thẩm quyền quyết định phê duyệt QH-KHSDB.
14	4.5 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
14	4.6 Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
15	4.7 Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
15	4.8 Điều chỉnh QH, KHSDB.
15	Câu hỏi thực hành.
16	Câu 5. Giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất.
16	5.1 Khai niệm giao đất, cho thuê đất.
16	5.2 Các hình thức Nhà nước trao quyền sử dụng đất.
16	5.3 Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
16	5.4 Các hình thức giao đất. Trường hợp nào giao đất có thu tiền sử dụng đất; Trường hợp nào giao đất không thu tiền sử dụng đất.
17	5.5 Trường hợp nào phải thuê đất của Nhà nước.
17	5.6 Các hình thức trả tiền thuê đất. Đối tượng nào được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.
18	5.7 Hạn mức giao đất (đất nông nghiệp, đất ở).
18	5.8 Thời hạn giao đất, cho thuê đất. Khi hết hạn thì xử lý như thế nào.
19	5.9 Trường hợp nào chuyển mục đích phải xin phép; Trường hợp nào chuyển mục đích không phải xin phép nhưng phải đăng ký.
19	5.10 Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
20	5.11 Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.
21	5.12 Việc quản lý quỹ đất công ích 5% được quy định như thế nào.
22	Câu hỏi thực hành.
23	Câu 6. Thu hồi đất, bồi thường.
23	6.1 Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất.
23	6.2 Thẩm quyền thu hồi đất.
23	6.3 Quản lý đất sau thu hồi như thế nào.
24	6.4 Điều kiện được bồi thường về đất.
25	6.5 Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất được chia làm mấy nhóm.

6.6 Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng được quy định như thế nào?	25
6.7 Các trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng	25
6.8 Các trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất do không còn nhu cầu sử dụng	26
Câu hỏi thực hành	26
7.1 Các giai đoạn của đăng ký đất đai	27
7.2 Các hình thức triển khai đăng ký đất đai ban đầu	27
7.2 Phân biệt: Cấp ban đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận	27
7.3 Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	27
7.4 Những trường hợp nào không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	28
7.5 Cách xác định diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao	28
7.6 Các loại giấy tờ nào được xem là hợp lệ về đất, về nhà	29
7.7 Điều kiện chứng nhận quyền ở hữu nhà khi không có giấy tờ hợp lệ về nhà	29
7.8 Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	30
7.9 Trường hợp nào thu hồi giấy chứng nhận đã cấp	31
7.10 Trường hợp nào cấp không đúng nhưng không được thu hồi giấy chứng nhận	31
Câu 8. Thống kê, kiểm kê đất đai	31
Câu 9. Thanh tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai	31
9.1 Nội dung của thanh tra đất đai	31
9.2 Hệ thống tổ chức thanh tra đất đai	32
9.3 Các hình thức thanh tra đất đai	32
9.4 Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý đất đai	32
9.5 Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai	32
Câu 10. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai	34
10.1 Quy định chung về hòa giải tranh chấp đất đai. Thời hạn hòa giải tranh chấp đất đai. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai	34
10.2 Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	36
10.3 Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của UBND	36
10.4 Sự khác nhau giữa khiếu nại và tranh chấp đất đai	36
10.5 Khiếu nại về đất đai là gì? Thế nào là quyết định hành chính? Nguyên tắc xác định hành vi hành chính	36
10.6 Thẩm quyền giải quyết khiếu nại về đất đai	37
10.7 Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại về đất đai	38
10.8 Thời hiệu khiếu nại	39

10.9 Thời hạn giải quyết khiếu nại về đất đai	39
CHƯƠNG 4. TỔ CHỨC CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ CỦA NGÀNH TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG ...	40
Câu 1. Chức năng của: Sở Tài nguyên – Môi trường; Phòng TN – MT; Công chức địa chính cấp xã.	40
Câu 2. Chức năng, nhiệm vụ của: Văn phòng Đăng ký đất; Tổ chức phát triển quỹ đất	41
Câu 3. Cơ quan Tài nguyên môi trường ở địa phương gồm những cơ quan nào?	43
CHƯƠNG 5. CÁC THUẬT TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT	43
Câu 1. Trường hợp nào không được nhân chuyển nhượng, nhân tăng cho quyền sử dụng đất	43
Câu 2. Trường hợp nào chuyển nhượng, tăng cho quyền sử dụng đất có điều kiện	43
Câu 3. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất	43
Câu 4. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu	43
Câu 5. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất	43
Câu 6. Điều kiện nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh	43
Câu 7. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê.	43
Câu 8. Người sử dụng đất là gì? Người sử dụng đất bao gồm những đối tượng nào	43
Câu 9. Người sử dụng đất có những quyền năng cụ thể nào? Trong các quyền đó quyền nào được xem là chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Tại sao?	43
Câu 10. Điều kiện cần và đủ để thực hiện các quyền của người sử dụng đất	44
Câu 11. Việc nhân quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?	44
Câu 12. Nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính	44
Câu 13. Khi bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải làm như thế nào để được cấp lại	44
Câu 14. Quy định về nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính	44

HƯỚNG DẪN NỘI DUNG ÔN TẬP

Môn: QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

CHƯƠNG 1: BỎ

CHƯƠNG 2: VĂN BẢN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Câu 1. Văn bản quy phạm pháp luật là gì? Văn bản quy phạm pháp luật bao gồm những loại văn bản nào? Thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

1.1 Văn bản quy phạm pháp luật là gì?

là văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành theo thủ tục, trình tự nhất định trong đó có các quy tắc xử sự chung được nhà nước bảo đảm thực hiện nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội.

1.2 Văn bản quy phạm pháp luật bao gồm những loại văn bản nào?

- Văn bản do Quốc hội ban hành: hiến pháp, luật, nghị quyết. Văn bản do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành: pháp lệnh, nghị quyết

- Văn bản do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác ở TW ban hành để thi hành văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội, Ủy ban thường vụ quốc hội gồm:

- Lệnh, quyết định của Chủ tịch nước
- Nghị quyết, nghị định của Chính phủ; quyết định, chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ;
- Quyết định, chỉ thị, thông tư của bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ;
- Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán của Tòa án nhân dân tối cao, quyết định, chỉ thị, thông tư của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Nghị quyết, thông tư liên tịch giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền với các tổ chức chính trị – xã hội

- Văn bản do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ban hành để thi hành văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội và văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên; văn bản của UBND ban hành để thi hành nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp. Những loại này bao gồm:

- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân;
- Quyết định, chỉ thị của UBND

1.3 Thẩm quyền ban hành VBQPPL

Hoàn thành bảng sau bằng cách đánh dấu X

	Hiến pháp	Bộ luật/ Luật	Pháp lệnh	Lệnh	Nghị quyết	Nghị định	Quyết định		Thông tư	VB liên tịch
Quốc hội										
UBTV.QH										
CT.Nước										
Chính phủ										
Thủ tướng CP										
Các Bộ										
Cơ quan ngang Bộ										
Đoàn CT.UBTW MTTQ										
CA, TANDTC										

VT, VKS NDTC									
HBND các cấp									
UBND các cấp									

Câu 2. Các yếu tố tạo thành văn bản quản lý nhà nước: cách trình bày và ý nghĩa của từng yếu tố

2.1 Các yếu tố tạo thành VBQLNN

1. Quốc hiệu (tiêu ngữ)

2. Địa danh và ngày tháng năm ban hành văn bản

3. Tên cơ quan ban hành văn bản

4. Số và ký hiệu văn bản

5. Tên loại văn bản và trích yếu nội dung

6. Nội dung văn bản

7. Địa chỉ nơi nhận

8. Chữ ký của người có thẩm quyền

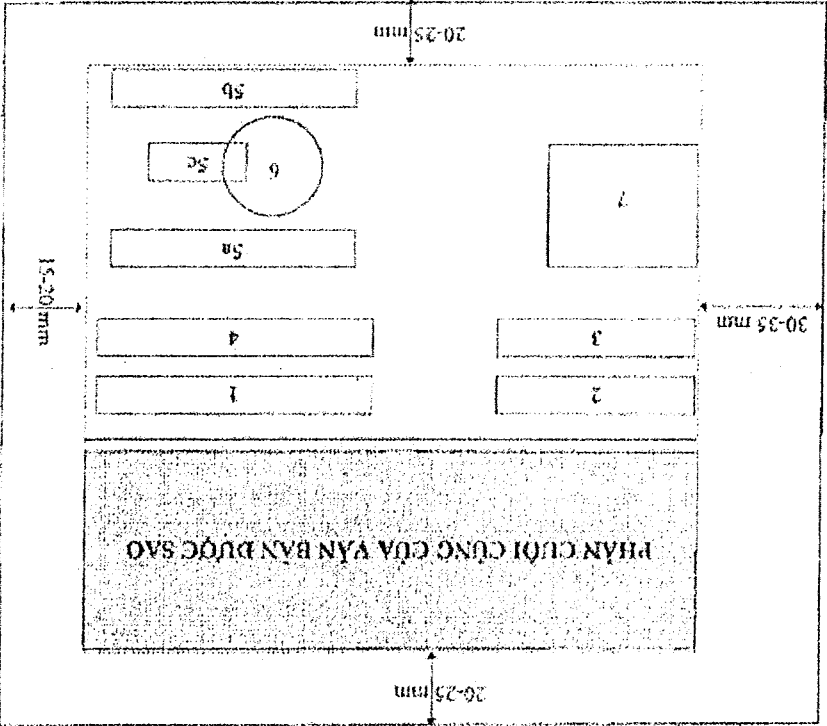
9. Dấu của cơ quan

10. Dấu chỉ mức độ khẩn, mức độ mật.

2.2 Cách trình bày và ý nghĩa từng yếu tố.

BỘ C LẠI TÀI LIỆU VÀ THÔNG TƯ 01/2011

Ghi chú các yếu tố tạo thành VBQLNN tương ứng với từng ô bên dưới.



Stt	Thành phần thể thức và chi tiết trình bày	Loại chữ	Cỡ chữ	Kiểu chữ	Ví dụ minh họa Phông chữ Times New Roman		Cỡ chữ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)		(7)
1	Quốc hiệu						
	- Dòng trên	In hoa	12-13	Đứng, đậm	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM		12
	- Dòng dưới	In thường	13-14	Đứng, đậm	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc		13
	- Dòng kẻ bên dưới						
2	Tên cơ quan, tổ chức						
	- Tên cơ quan, tổ chức chủ quản cấp trên trực tiếp	In hoa	12-13	Đứng	BỘ TÀI CHÍNH		12
	- Tên cơ quan, tổ chức	In hoa	12-13	Đứng, đậm	CỤC QUẢN LÝ GIÁ		12
	- Dòng kẻ bên dưới						
3	Số, ký hiệu của văn bản	In thường	13	Đứng	Số: 15/QĐ-BNV; Số: 05/BKHCN-VP; Số: 12/UBND-VX		13
4	Địa danh và ngày, tháng, năm ban hành văn bản	In thường	13-14	Nghiêng	<i>Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2009</i> <i>Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2009</i>		13
5	Tên loại và trích yếu nội dung						
a	Đối với văn bản có tên loại						
	- Tên loại văn bản	In hoa	14	Đứng, đậm	CHỈ THỊ		14
	- Trích yếu nội dung	In thường	14	Đứng, đậm	Về công tác phòng, chống lụt bão		14
	- Dòng kẻ bên dưới						
b	Đối với công văn						
	Trích yếu nội dung	In thường	12-13	Đứng	V/v nâng bậc lương năm 2009		13
6	Nội dung văn bản	In thường	13-14	Đứng	Trong công tác chỉ đạo...		14
a	Gồm phần, chương mục, điều, khoản, điểm, tiết, tiểu tiết						
	- Từ "phần", "chương" và số thứ tự của phần, chương	In thường	14	Đứng, đậm	Phần I	Chương I	14
	- Tiêu đề của phần, chương	In hoa	13-14	Đứng, đậm	QUY ĐỊNH CHUNG	QUY ĐỊNH CHUNG	14
	- Từ "mục" và số thứ tự	In thường	14	Đứng, đậm	Mục 1		14
	- Tiêu đề của mục	In hoa	12-13	Đứng, đậm	GIẢI THÍCH LUẬT, PHÁP LỆNH		13
	- Điều	In thường	13-14	Đứng, đậm	Điều 1. Bản sao văn bản		14
	- Khoản	In thường	13-14	Đứng	1. Các hình thức...		14
	- Điểm	In thường	13-14	Đứng	a) Đối với ...		14
	- Tiết	In thường	13-14	Đứng	-		14
	- Tiểu tiết	In thường	13-14	Đứng	+		14
b	Gồm phần, mục, khoản, điểm, tiết, tiểu tiết						
	- Từ "phần" và số thứ tự	In thường	14	Đứng, đậm	Phần I		14
	- Tiêu đề của phần	In hoa	13-14	Đứng, đậm	TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ...		14
	- Số thứ tự và tiêu đề của mục	In hoa	13-14	Đứng, đậm	I. NHỮNG KẾT QUẢ...		14
	- Khoản:						
	Trường hợp có tiêu đề	In thường	13-14	Đứng, đậm	1. Phạm vi và đối tượng áp dụng		14
	Trường hợp không có tiêu đề	In thường	13-14	Đứng	1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể...		14
	- Điểm	In thường	13-14	Đứng	a) Đối với		14
	- Tiết			Đứng	-		14
	- Tiểu tiết			Đứng	+		14
7	Chức vụ, họ tên của người ký						
	- Quyền hạn của người ký	In hoa	13-14	Đứng, đậm	TM. ỦY BAN NHÂN DÂN	KT. BỘ TRƯỞNG	14
	- Chức vụ của người ký	In hoa	13-14	Đứng, đậm	CHỦ TỊCH	THỦ TRƯỞNG	14
	- Họ tên của người ký	In thường	13-14	Đứng, đậm	Nguyễn Văn A	Trần Văn B	14
8	Nơi nhận						
a	Từ "kính gửi" và tên cơ quan, tổ chức, cá nhân	In thường	14	Đứng			14
	- Gửi một nơi				Kính gửi: Bộ Công Thương		14
	- Gửi nhiều nơi				Kính gửi: - Bộ Nội vụ; - Bộ Kế hoạch và Đầu tư;		14

có yếu tố vi phạm pháp luật).

- **Hủy bỏ văn bản** là việc dùng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn để làm mất hiệu lực những văn bản đã ban hành trước đây có nội dung trái pháp luật, hay sai thẩm quyền, sai thủ tục (văn bản bị hủy bỏ luôn Bộ trưởng, Quyết định của UBND tỉnh).

- **Bãi bỏ văn bản** là việc dùng văn bản có hiệu lực pháp luật pháp luật cao hơn để làm mất hiệu lực của Nghị định

bản cùng tên gọi mà mình đã ban hành trước đây về cùng một vấn đề. **Ví dụ:** Dùng Nghị định thay thế - **Thay thế văn bản** là việc cơ quan ban hành dùng văn bản dùng văn bản sau để làm mất hiệu lực văn **Câu 6. Văn bản bị mất hiệu lực. Các hình thức làm mất hiệu lực văn bản.**

- **Trích sao**

- **Sao lục** là bản sao lại nguyên văn bản chính do cơ quan nhận văn bản thực hiện.

- **Sao y bản chính** là bản sao lại nguyên văn bản chính do cơ quan làm ra văn bản thực hiện

Câu 5. Các hình thức sao y và sao lục ?

- Thửa ủy quyền (TUQ)

- Quyền (Q)

- Thửa lênh (TL)

- Kí thay (KT)

- Thay mặt (TM)

Câu 4. Các hình thức ký văn bản?

nhau?

Câu 3. Hình thức bày một công văn hành chính với một văn bản có tên gọi có gì khác

(**Chú thích:** Cột chữ trong cùng một văn bản tăng, giảm phải thông nhất, ví dụ: Quốc hiệu, dòng trên có chữ 13, dòng dưới có chữ 14; nhưng Quốc hiệu, dòng trên có chữ 12, thì dòng dưới có chữ 13; địa danh và ngày, tháng, năm văn bản có chữ 13.

16	Hình thức sao	In hoa	13-14	Dùng, đậm	SAO Y BẢN CHÍNH, TRÍCH SAO, SAO LỤC	14
15	Số trang	In thường	13-14	Dùng	2, 7, 13	14
	- Tiêu đề của phụ lục	In hoa	13-14	Dùng, đậm	BẢNG CHỮ VIẾT TẮT	14
	phụ lục	In thường	14	Dùng, đậm	Phụ lục I	14
	- Từ "phụ lục" và số thứ tự của					
14	Phụ lục văn bản					
	số Telex, số Fax					
13	Địa chỉ cơ quan, tổ chức; địa chỉ	In thường	11-12	Dùng	Số XX phố Trưng Trắc, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội E-Mail: XXXXXXXX, Fax: (04) XXXXXXXX Website:	11
12	bản và số lượng bản	In thường	11	Dùng	PL (300)	11
	Ký hiệu người danh mây, nhân					
11	Chỉ dẫn về dự thảo văn bản	In hoa	13-14	Dùng, đậm	DỰ THẢO DỰ THẢO 10	13
10	Chỉ dẫn về phạm vi lưu hành	In thường	13-14	Dùng, đậm	XEM XONG TRẢ LẠI LƯU HÀNH NỘI BỘ	13
9	Dấu chỉ mức độ khẩn	In hoa	13-14	Dùng, đậm	HỎA TỐC THƯỜNG KHẨN KHẨN	13
	- Tên cơ quan, tổ chức, cá nhân	In thường	11	Dùng	- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, ... - Lưu: VT, TCCB. - Lưu: VT, NVDP. - Như trên;	11
	- Từ "nơi nhận"	In thường	12	Nghe, dùng	Nơi nhận: Nơi nhận: (đặt với công	12
b	chức, cá nhân					
	Từ "nơi nhận" và tên cơ quan, tổ					
					- Bộ Tài chính.	

Câu 7. Phân loại văn bản quản lý nhà nước.

Hiến pháp	Bộ luật/ Luật	Pháp lệnh	Lệnh	Nghị quyết	Nghị định	Quyết định	Thông tư	VB liên tịch
-----------	------------------	-----------	------	------------	-----------	------------	----------	--------------

Câu 8. Đặc điểm của văn bản quy phạm Pháp luật. Các loại văn bản quy phạm pháp luật.

- Có chứa đựng các quy tắc xử sự chung tức là có chứa đựng các quy phạm pháp luật
- Được áp dụng nhiều lần trong đời sống
- Ban hành đúng tên loại, nội dung và trình tự quy định.

Câu 9. Đặc điểm của văn bản hành chính thông thường. Các loại văn bản hành chính thông thường.

1. Đặc điểm

- Quy tắc xử sự riêng (1 cơ quan, 1 đơn vị,...)
- Áp dụng cho 1 đối tượng cụ thể.
- Có hiệu lực chỉ định rõ, thường là 1 lần.
- Thể thức, trình tự nhất định.
- Hầu hết mọi cơ quan đều ban hành được.

2. Các loại VBHCCTT

- Công văn hành chính
- Thông cáo
- Thông báo
- Biên bản
- Điện báo (bao gồm điện mật và công điện)
- Giấy đi đường
- Giấy giới thiệu
- Phiếu gửi (phiếu chuyển)

Câu 10. Việc điều chỉnh, hủy bỏ, đình chỉ văn bản quy phạm pháp luật được quy định như thế nào?

- Cơ quan đã ra văn bản nào thì có quyền sửa đổi, bãi bỏ văn bản đó.
- Cấp trên của cơ quan đã ban hành văn bản có quyền sửa đổi, bãi bỏ, tạm đình chỉ thi hành văn bản đó.

Câu 11. Cách trình bày một văn bản quản lý Nhà nước (Xem câu 2)

Câu 12. Văn bản quy phạm pháp luật khác văn bản hành chính thông thường ở những điểm nào?

- Thẩm quyền ban hành, sửa đổi và thể thức văn bản do Luật quy định.
- Có tính bắt buộc chung,
- Có đối tượng tác động là tổng thể mọi đối tượng.
- Áp dụng nhiều lần.

- Có hiệu lực trong phạm vi toàn quốc hoặc địa phương.
 - Những lưu ý về việc ủy quyền ký văn bản
 - Trong mọi trường hợp người được ủy quyền không được ủy quyền lại.
 - Không được ủy quyền quá 1 cấp
- CHƯƠNG 3. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT DAI**
- Câu 1. Nêu các nội dung quản lý nhà nước về đất đai**
1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
 2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
 3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
 4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
 5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
 6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
 7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
 8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
 9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
 10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
 11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
 12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
 13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.
 14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
 15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

Câu 2. Bản đồ địa chính: Đặc điểm, yêu cầu, vai trò của bản đồ địa chính trong quản lý đất đai. Đơn vị cơ bản của bản đồ địa chính là gì? Thửa đất trên bản đồ địa chính thể hiện những thông tin gì?

2.1 Đặc điểm, yêu cầu của BĐC

- Bản đồ địa chính là loại bản đồ tỷ lệ lớn và trung bình được thành lập theo đơn vị hành chính cấp xã, phường, thị trấn. Nội dung bản đồ địa chính thể hiện chi tiết đến từng thửa đất theo yêu cầu của công tác quản lý nhà nước đối với đất đai.
- Bản đồ địa chính phải được Sở tài nguyên – Môi trường phê duyệt thì mới có giá trị về mặt pháp lý.
- Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý thường xuyên cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất
- Bản đồ địa chính là thành quả về thực địa phản ánh đúng hình thể. Nó là tài liệu cơ sở để thực hiện việc quản lý đất đai nhằm đảm bảo sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm với hiệu quả kinh tế cao.

- Bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp biên vẽ trực tiếp từ bản đồ gốc và đã được chỉnh lý sau khi đăng ký nhận đất đối với từng chủ sử dụng đất.
- Bản đồ địa chính phải thể hiện đầy đủ ranh giới hành chính các cấp và ranh giới các thửa đất.

2.2 Vai trò của bản đồ địa chính trong quản lý đất đai

- Trong việc giải quyết tranh chấp đất đai
- Trong giao đất. Cho thuê đất, thu hồi đất
- Trong quy hoạch sử dụng đất
- Trong phân hạng, định giá đất
- Trong việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất
- Trong đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Trong thống kê, kiểm kê đất đai.

Câu hỏi thực hành

Câu 2.1 Cơ quan nào có trách nhiệm xác định địa giới hành chính, lập hồ sơ địa chính? Ủy ban nhân dân các cấp.

Câu 2.2 Cơ quan nào quản lý các mốc giới hành chính? Ủy ban nhân dân cấp xã.

Câu 2.3 Đơn vị cơ bản của bản đồ địa chính là gì? Thửa đất.

Câu 2.4 Thửa đất là gì? Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. Hiểu đơn giản thì thửa đất là những đường viền khép kín (trên bản đồ).

Câu 2.5 Thửa đất trên bản đồ địa chính thể hiện những nội dung gì? Loại đất, diện tích, số thửa, vật kiến trúc (nếu có).

Câu 2.6 Số thửa đất và số hiệu thửa đất giống hay khác nhau? Khác nhau. Số hiệu thửa là 1 series số được gán mã với 1 ý nghĩa ví dụ: MT.MH.MX.ST.STh (Mã tỉnh, mã huyện, mã xã,...)

Câu 2.7 Cách trình bày các thông tin ở câu 2.5 trong một thửa đất như thế nào?

Câu 2.8 Loại đất được thể hiện như thế nào?

Câu 2.9 Cách đánh số thửa trên bản đồ địa chính như thế nào? Được đánh liên tục từ trái sang phải, từ trên xuống dưới theo hình ziczac.

Câu 2.10 Diện tích đất được tính bằng đơn vị gì trên bản đồ địa chính? Cho phép lấy đến mấy số lẻ? Đơn vị mét vuông, lấy đến 1 số lẻ.

Câu 2.11 Vật kiến trúc trên thửa đất được thể hiện như thế nào? Bằng nét đứt đúng vị trí trên bản đồ, đúng tỷ lệ.

Câu 2.12 Thông tin trong vật kiến trúc được ghi như thế nào? Biết được kết cấu của vật kiến trúc như thế nào ví dụ t/g/bt/bt2...

Câu 2.13 Thửa đất quá nhỏ, không đủ ghi các thông tin nêu trên thì sẽ được ghi như thế nào? Sẽ ghi số thửa vào thửa đất đó, đồng thời dưới tờ bản đồ địa chính lập bảng các thửa có diện tích nhỏ để ghi chú.

Câu 2.14 Thửa đất số 3 tách ra thành 2 thửa nhỏ. Hai thửa được tách ra được đánh số như thế nào?

- | | | | |
|----------|-------|----------|-------|
| A. 3 – A | 3 – B | B. 3 – 1 | 3 – 2 |
| C. 3 | n + 1 | D. n + 1 | n + 2 |

Trường hợp bạn tách ra thành 5 thửa thì đơn vị tư vấn sẽ đo và đặt tên tạm thời cho 5 thửa đó theo cách 3 – 1, 3 – 2, 3 – 3, 3 – 4, 3 – 5.

Câu 2.15 Làm thế nào để tìm số thửa vừa tách một cách nhanh nhất?

Câu 2.16 Xã/phường A đo được 10 tờ bản đồ địa chính, rút ngẫu nhiên 1 tờ trong số 10 tờ đó. Làm thế nào để biết được tờ rút ra là tờ số mấy? Nhận biết: Số tờ của bản đồ nằm ở giữa tờ bản đồ địa chính, hay nằm ở góc phải dưới cuối tờ bản đồ địa chính.

Câu 2.17 Làm sao biết được tờ rút ra tiếp giáp với những tờ nào?

Chú ý: Diện tích bản đồ địa chính = diện tích các thửa + phần diện tích không tạo thửa.

Về nguyên tắc: Diện tích BĐĐC = diện tích bản đồ 364

1. Nếu địa phương đã đo bản đồ địa chính chính quy khép kín thì lấy số liệu theo BĐĐC.

2. Trường hợp BĐC chính quy không khép kín thì tạm thời sử dụng số liệu theo 364 (BĐ Địa giới hành chính)

Câu 2.18 Ông An sử dụng 2 thửa đất trồng lúa nằm liền kề nhau. Khi đó bản đồ địa chính, 2 thửa nằm trên hai tờ bản đồ khác nhau. Bây giờ ông An muốn hợp thửa lại. Hỏi cơ quan nhà nước có giải quyết việc hợp thửa trên cho ông Anh không? Vì sao?

Một số lưu ý:

- Muốn tách thửa thì phải đủ diện tích tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh. "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương".

- Các điều kiện để hợp thửa: Các thửa đất đó phải

1) Nằm liền kề nhau.

2) Cùng 1 người sử dụng.

3) Cùng mục đích sử dụng.

4) Cùng 1 tờ bản đồ địa chính.

→ Xét trường hợp của ông An, ta thấy các điều kiện 1, 2, 3 thỏa mãn nhưng điều kiện thứ 4 không thỏa mãn (vì nằm trên 2 tờ bản đồ địa chính). Cho nên, trường hợp của ông An không được hợp thửa theo quy định.

Câu 2.19 Khai thác sử dụng bản đồ địa chính. (Kính nghiêm sử dụng)

- BĐC được khai thác sử dụng ngay sau khi thành lập.

- Nhưng thửa đất đã được cấp GCN thì dùng viết đỏ đánh dấu vào thửa đó.

- Nếu 1 phần của xã A đã chuyển cho xã B quản lý thì lấy bút dạ quang (hay

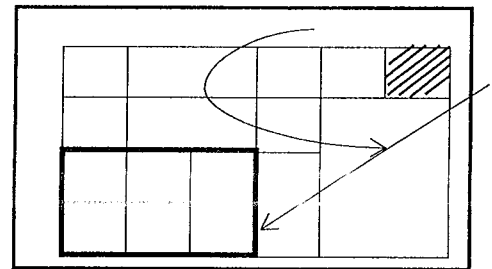
bút màu...) tô viền vào và ghi rõ là đã chuyển qua xã B quản lý.

- Nếu thửa nào tranh chấp thì đánh dấu vào thửa đất đó bằng các kí hiệu.

- Thửa đất 5% không cấp GCN. (Tím hiệu thêm).

Câu 3. Giá đất: Khung giá đất, bảng giá đất và giá đất

cụ thể. Thảm quyền ban hành và mục đích của chúng.



1. 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 lại thì giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

2. Bảng giá đất và giá đất cụ thể. Thảm quyền ban hành và mục đích cụ thể.

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.

Trường hợp 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 CNQSDĐ của HGD, CN đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển MĐSDĐ từ đất NN, PNN không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho HGD, CN. Tính tiền thuê đất đối với đất NN vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận CQSDĐ NN của HGD, CN;

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.

Câu 4. QH, KHSDB: Hê thông QH, KHSDB; Kỳ QH, KHSDB; Trách nhiệm lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; Thực hiện QH, KHSDB; Thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung QH, KHSDB.

4.1 Hê thông QH, KHSDB

- Theo đơn vị hành chính

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Bất quốc phòng, an ninh: QH, KHSDB quốc phòng, an ninh.

4.2 Kỳ QH, KHSDB

- Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm.

- Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là 05 năm

Lưu ý: Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

4.3 Trách nhiệm lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

- Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Bộ Quốc phòng -> đất Quốc phòng; Bộ Công An -> đất An ninh

4.4 Thẩm quyền quyết định phê duyệt QH-KHSDB

- Quốc hội -> Quốc gia

- Chính phủ -> Cấp tỉnh, Quốc phòng, An ninh

- UBND cấp tỉnh -> Huyện

Một số lưu ý

1. UBND cấp tỉnh, cấp huyện tỉnh UBND cùng cấp thông qua trình phê duyệt

2. 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.

3. 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 tại khoản 3 Điều 62 của Luật BD (dự án phát triển KT –XH do UBND cấp tỉnh chấp thuận)

trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

4.5 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

- Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

- Đối với quần đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy

hoạch sử dụng đất nhưng **phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm**; trường hợp quy hoạch đô thị của

quần không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì **phải điều**

chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4.6 Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) **Thủ tướng Chính phủ** thành lập Hội đồng thẩm định QH, KHSDD cấp quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) **Bộ trưởng Bộ TN-MT** thành lập Hội đồng thẩm định QH, KHSDD Tỉnh, đất quốc phòng, an ninh

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) **Chủ tịch UBND Tỉnh** thành lập Hội đồng thẩm định QH, KHSDD cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định QH, KHSDD.

4.7 Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- CP: tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện QH - KHSDD cấp quốc gia.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện QH - KHSDD của tỉnh

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện QH - KHSDD đất của huyện

- Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện QH, KHSDD trên địa bàn cấp xã.

Lưu ý 1: Khoản 2, 3, 4 Điều 49 Luật Đất đai. Khi QHSDD đã được công bố:

1. Chưa có KHSDD hàng năm cấp huyện: người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền

2. Đã có KHSDD hàng năm cấp huyện: Được tiếp tục thực hiện các quyền nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm: Nếu có nhu cầu, sửa chữa, cải tạo nhà ở, công trình phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Lưu ý 2: Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được công bố phải thu hồi mà sau 3 năm chưa thực hiện:

- Điều chỉnh, hủy bỏ và công bố

- Không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có nhưng không công bố thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền

4.8 Điều chỉnh QH, KHSDD

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

Lưu ý: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt QH, KHSDD của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh QH, KHSDD của cấp đó.

Câu hỏi thực hành

Nhận định dưới đây đúng hay sai, giải thích?

1. Khi đang thuê đất của người khác thì người thuê đất thì người thuê được chuyển mục đích sử dụng đất.
2. Khi đang thế chấp ở ngân hàng, thỏa thuận với ngân hàng lấy giấy ra để xin chuyển mục đích thì được chuyển mục đích sử dụng đất.
3. Chuyển mục đích sang đất sản xuất kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân phải lập dự án đầu tư.

4. Chuyên mục đích sang đất là quyền của công dân.

Câu 5. Giao đất, cho thuê đất chuyên mục đích sử dụng đất

5.1 Khai niệm giao đất, cho thuê đất

- *Nhà nước giao quyền sử dụng 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* là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng đất cho đối tượng có nhu cầu 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.

- *Chuyên mục đích sử dụng đất*: là việc chuyên mục đích sử dụng đất giữa các nhóm đất hoặc giữa các loại đất trong cùng một nhóm đất

5.2 Các hình thức Nhà nước trao quyền sử dụng đất

- Giao đất

- Cho thuê đất

- Công nhận quyền sử dụng đất

- Nhận quyền SDD hợp pháp từ người khác

5.3 Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

5.4 Các hình thức giao đất. Trường hợp nào giao đất có thu tiền sử dụng đất; Trường hợp nào giao đất không thu tiền sử dụng đất

Có 2 hình thức giao đất: có thu tiền SDD và giao đất không có thu tiền SDD.

❖ Trường hợp nào giao đất có thu tiền sử dụng đất

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.

❖ Trường hợp nào giao đất không thu tiền sử dụng đất

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

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 ...
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.

5.5 Trường hợp nào phải thuê đất của Nhà nước

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.

5.6 Các hình thức trả tiền thuê đất. Đối tượng nào được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

Các hình thức trả tiền thuê đất: trả tiền thuê một lần và trả hàng năm.

Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

Lưu ý: Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

- Bình đẳng giữa nhà đầu tư trong và ngoài nước
- Đơn vị vũ trang nhân dân không được lựa chọn

5.7 Hạn mức giao đất (đất nông nghiệp, đất ở)

- Đối với đất nông nghiệp (Đ 129 LBD)

+ Cây hàng năm, NTTS, Muối: không quá 3ha đối với mỗi loại (ĐNB, ĐBSCL), không quá 2 ha đối với mỗi loại

* Trường hợp được giao nhiều loại: tổng hạn mức <= 5 ha

+ Cây lâu năm

<= 10 ha: vùng đồng bằng

<= 30 ha: trung du, miền núi

+ RPH, RSX: <= 30 ha

- Đối với đất ở: nông thôn; đô thị Do UBND Tỉnh quy định

Lưu ý:

1. Diện tích đất do nhân chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhân thừa kế, nhân tặng cho, nhân góp vốn,

nhân khoán, thuê của NN không tính vào hạn mức giao đất.

2. Diện tích đất NN do xâm canh, nếu là đất được giao không thu tiền thì được tính vào hạn mức giao đất NN

5.8 Thời hạn giao đất, cho thuê đất. Khi hết hạn thì xử lý như thế nào

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, làm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 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 giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, 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 quy định tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, 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 quy định tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5.9 Trường hợp nào chuyển mục đích phải xin phép; Trường hợp nào chuyển mục đích không phải xin phép nhưng phải đăng ký

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm (Điều 57 Luật Đất đai)

- 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.

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động, bao gồm:

- a) Chuyển đất trồng cây hàng năm sang xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;
- b) Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. (k1. Đ 11 TT 02)

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT về quy định chi tiết nghị định số 01 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai. Theo đó các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động bao gồm:

- a) Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm;
- b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng cây lâu năm;
- c) Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm;
- d) Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;
- đ) Chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.”

5.10 Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. **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:

- a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;
- b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm d và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;

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

2. 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:

a) 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 nước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. 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.

Chú ý: UBND không có thẩm quyền giao đất, chỉ cho thuê đất thuộc quỹ đất công ích 5%, thuê ngắn hạn thông qua hợp đồng không quá 5 năm.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

Chú ý: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của luật không được ủy quyền.

Căn cứ vào đối tượng SDB, không căn cứ vào quy mô diện tích.

5.11 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 quy 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.

3 điều kiện trên chỉ áp dụng đối với các dự án sau đây:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

Lưu ý kỹ: Điều 58 Luật Đất đai

5.12 Việc quản lý quỹ đất công ích 5% được quy định như thế nào

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích **không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản** để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

- Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;**
- Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;**
- Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.**

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

CHÚ Ý: Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển MĐSDĐ

- Từ NN lâu dài sang NN có thời hạn: có thời hạn
- Từ NN có thời hạn sang NN lâu dài: lâu dài
- Chuyển trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp có thời hạn: là thời gian còn lại
- Từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp: xác định theo loại đất sau khi chuyển mục đích.

- Chuyển từ đất phi nông nghiệp (sử dụng lâu dài) sang đất phi nông nghiệp (sử dụng có thời hạn) hoặc ngược lại thì thời hạn sử dụng được xác định là lâu dài.

Câu hỏi thực hành

1. Khi chuyển từ đất nông nghiệp sang kinh doanh nhà trọ. Thì thời hạn sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là bao lâu?

Đáp án. Vì kinh doanh nhà trọ thuộc đất ở, nên sử dụng lâu dài.

2. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh thì thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích được xác định là có thời hạn hay lâu dài?

Đáp án. Vì Nhà nước phải CNQSD đất thì mới được sử dụng ổn định lâu dài; còn thuê, giao đất thì có thời hạn.

3. Trường học tư, bệnh viện tư thuộc đối tượng nào?

A. Giao đất có thu tiền SDB

B. Giao đất không thu tiền SDB.

C. Thuê đất.

D. Cả A, C đều đúng.

Đáp án. C. Thuê đất. Lưu ý: Vì là mô hình hoạt động như một doanh nghiệp có chủ tịch, hội đồng chủ tịch,... nhưng vì nhà nước đang khuyến khích xã hội hóa nên Nhà nước tạm thời không thu tiền thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân và văn tiếp tục sản xuất nông nghiệp, có phải thuê đất của luật đất đai hay không?

Đáp án. Không. Nghị định 01/2017 -43b – ND43

5. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích SDB từ đất nông nghiệp sang sản xuất kinh doanh thì thuộc đối tượng thuê đất hay thu tiền SDB.

Đáp án. Không thuê đất, mà chỉ đóng tiền sử dụng đất theo ND01/2017.

6. Vì sao dự án nhà ở để bán thì thuộc diện giao đất có thu tiền SDB còn dự án nhà ở để cho thuê thì phải thuê đất?

Đáp án. Nhà ở để thuê chưa chuyển chủ sở hữu, còn nhà ở để bán đã chuyển chủ sở hữu sang người khác.

Đầu tư ————— thuê đất —————> Dự án nhà ở —————> Xây nhà —————> Người dân —————> Cấp GCN —————> Đóng tiền SDB

Không phù hợp

GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN

Chú ý: Dự án đầu tư (HĐND Tỉnh)

1. Lúa

2. Rừng (RPH,RPD)

Công 1. Văn bản chấp thuận

1. Dự án nhà ở —————> bán: bán + thuê

2. Dự án đầu tư kinh doanh BDS

3. Dự án sản xuất kinh doanh

Công 2. Điều kiện

Có năng lực tài chính

Ký quỹ đầu tư

Không vi phạm Pháp luật đất đai trước đó

Chú ý: Với quy định tại Đ58, có 4 khả năng sau đây xảy ra:

1. Nếu DA **LẤY** vào đất lúa, rừng **ĐỂ** làm 1 trong 3 DA trên, buộc phải qua 2 cổng kiểm soát.
2. Nếu DA **LẤY** vào đất lúa, rừng **KO ĐỂ** làm 1 trong 3 DA trên, thì chỉ qua cổng kiểm soát 1, không cần qua cổng 2.
3. Nếu DA **KO LẤY** vào đất lúa, rừng **NHƯNG ĐỂ LÀM** 1 trong 3 DA trên, thì chỉ qua cổng kiểm soát 2, không cần qua cổng 1.
4. Nếu DA **KO LẤY** vào đất lúa, rừng **VÀ KO ĐỂ LÀM** 1 trong 3 DA trên, thì không cần qua cổng nào.

7. Nhà nước thu hồi đất của 10 hộ gia đình, 5 tổ chức và giao cho công ty đô thị làm công viên

Giao đất, cho thuê đất **KHÔNG ĐƯỢC** ủy quyền. Thu hồi đất chỉ ủy quyền trong trường hợp....

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng muốn chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có cần văn bản chấp thuận hay chỉ cần đủ năng lực tài chính,...?

Đáp án. Phải có văn bản chấp thuận. Lưu ý. Trường hợp phải có VBCT nhưng chưa có quyết định (do ban hành quyết định chậm) thì cho phép kéo dài thêm 3 năm mà không cần phải làm lại thủ tục nữa.

Câu 6. Thu hồi đất, bồi thường

6.1 Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Thu hồi đất rồi phải giao $\left\{ \begin{array}{l} \text{để sử dụng hay} \\ \text{để quản lý} \end{array} \right.$

THĐ trong 4 TH: $\left\{ \begin{array}{l} 1. QP - AN \\ 2. \text{Phát triển KT-XH vì lợi ích QG, CC} \\ 3. \text{Vi phạm PLĐĐ, điều 64} \\ 4. \text{Chấm dứt việc SĐĐ theo PL, tự nguyện trả lại đất có nguy cơ đe dọa} \\ \text{tính mạng con người} \end{array} \right.$

6.2 Thẩm quyền thu hồi đất

- **UBND cấp tỉnh:** Tổ chức, tôn giáo, người Việt nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư NN; đất công ích 5%

- **UBND cấp huyện:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người VN định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt nam

Lưu ý: Trường hợp trên đất bị thu hồi có cả hộ gia đình, cá nhân và tổ chức UBND cấp tỉnh thu hồi hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

6.3 Quản lý đất sau đã thu hồi như thế nào

a) Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho **chủ đầu tư** để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho **tổ chức dịch vụ công** về đất đai để quản lý;

b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này là **đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn** thì **giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý**. Quy đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

QL đất sau khi thu hồi ^{Điều 61.62} **Giao cho chủ đầu tư**
 Nếu chưa có chủ đầu tư thì giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất (QIY)

QL đất sau khi thu hồi ^{Điều 64, các điểm a, b, c, d K.1, B65} **Còn lại do Tổ chức phát triển quỹ đất (QIY)**
 Nông nghiệp của HGB, CN ở nông thôn thì giao cho UBND Xã
 (giao cho các hộ không có đất hoặc thiếu sản xuất)

Chú ý: UBND Phường, thị trấn không có trách nhiệm quản lý sau khi thu hồi.

6.4 Điều kiện được bồi thường về đất

Điều kiện được bồi thường về đất 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

1. **Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được 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 Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được bồi thường về đất ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. **Công dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được 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 Luật này mà chưa được cấp.

3. **Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khu công nghiệp, cum công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được 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 Luật này mà chưa được cấp.

4. **Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhân thừa kế quyền sử dụng đất, nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhân chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được 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 Luật này mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6.5 Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất được chia làm mấy nhóm

4 nhóm, xem lại mục 6.1

6.6 Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng được quy định như thế nào?

- Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;
- Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:
- Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất.

Căn cứ thu hồi đất vì mục tiêu PTKTXH..

- Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất đã quy định
- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện
- Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án

6.7 Các trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng

a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ

khí nhân bản giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

6.8 Các trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất do không còn nhu cầu sử dụng

1. Các trường hợp 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 bao gồm:

a) Tổ chức được Nhà nước đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

2. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng từ hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế

đã chết do đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều này.

Câu hỏi thực hành

Lưu ý: Không còn một ai trong hàng thừa kế. Còn người trong hàng thừa kế, nhưng người đó có văn bản chối nhận di sản thừa kế.

1. Ông A còn một người duy nhất hiện đang sinh sống tại bang Texas, Hoa Kỳ (đã nhập Quốc tịch Hoa Kỳ); người con này đang có công việc ổn định bên này và không có nhu cầu về làm ăn và sinh sống tại Việt Nam. Khi ông A mất, không để lại di chúc và Nhà nước đã ra quyết định thu hồi đất thì cho rằng người con ông A không muốn nhận di sản cha mình để lại. Hỏi việc ra quyết định thu hồi đất đó đúng hay sai?

Đáp án. Sai. Vì ông A vẫn còn người thừa kế, và không có văn bản nào chứng minh người con chối nhận di sản của cha mình.

2. Năm 1992, UBND Xã X giao đất ở cho ông A, năm 1994 UBND xã X tiếp tục giao đất ở cho ông B, năm 2005 UBND Xã X giao đất ở cho ông C và đến năm 2012 UBND xã X này tiếp tục giao đất ở cho ông D. Khi biết mình đã giao đất không đúng thẩm quyền, Nhà nước thu hồi đất cả 4 ông A, B, C, D. Việc làm đó đúng hay sai?

Đáp án. Sai. Lưu ý: Nguyên tắc áp dụng trong văn bản: **BẤT HỒI TỐ**.

Câu 7. Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

7.1 Các giai đoạn của đăng ký đất đai

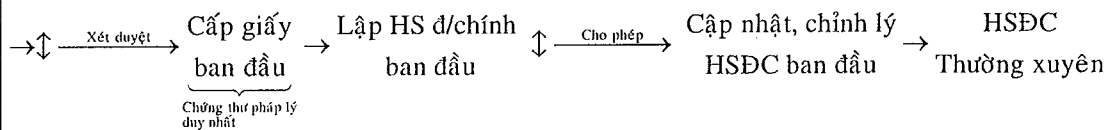
Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

Trước đăng ký

Nguồn gốc đất

- Cha mẹ cho
- Chế độ cũ cấp
- Khai phá
- Mua giấy tay,...



7.2 Các hình thức triển khai đăng ký đất đai ban đầu

7.2 Phân biệt: Cấp ban đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận

- Cấp lại: Khi bị mất GCN mà cơ quan Nhà nước không thu hồi lại giấy đã cấp thì ra thông báo hủy GCN đó.

- Cấp đổi:

1. Rách, nát, nhòe, ố, hư hỏng.
2. Đo đạc lại BĐDC chính quy.
3. Thay đổi mẫu GCN hoặc có nhu cầu đổi.
4. Hết chỗ ghi biến động đất đai.
5. Quyền SDD chung của vợ và chồng (trước đây chỉ cấp cho vợ hoặc chồng
→ cấp GCN chung cho vợ và chồng

Sau khi cấp đổi, phải thu lại giấy đã cấp trước đó.

- Cấp lần đầu: Ví dụ đất của anh A chưa có thông tin gì trong HSĐC thì được cấp lần đầu.

- Cấp mới: Ví dụ đất của anh A đã có thông tin trong HSĐC (GCN), sau đó chỉnh lý để cấp mới. Lưu ý: **CẤP MỚI** là một hình thức cấp giấy.

7.3 Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a. Cấp giấy ban đầu/lần đầu, cấp mới không do thực hiện các quyền

- UBND cấp tỉnh: tổ chức, cơ sở tôn giáo, người VN định cư ở NN, doanh nghiệp có vốn đầu tư NN thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

- UBND cấp huyện: hộ GD – CN, cộng đồng dân cư, người VN định cư ở NN được sở hữu nhà ở

Lưu ý: UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho Sở TN – MT cấp giấy.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất

Điều 144 của Luật này.

Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không qua 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có

7.5 Cách xác định diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao

thông tin; hồ thủy lợi; hồ thủy điện; nghĩa trang, nghĩa địa.

vụ chung cho công đồng; đường ống dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn nơi vui chơi công cộng và các công trình hạ tầng công cộng khác trong các khu đô thị, khu tập thể để phục vụ xây dựng công trình công cộng : chợ, sân thể thao, khu vui chơi giải trí ngoài trời; đất làm sân, vườn, - Tổ chức được giao đất không thu tiền SDD / Ủy ban nhân dân cấp xã được giao đất để sử dụng vào mục - Ba có quyết định hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- Đất không đủ điều kiện cấp giấy

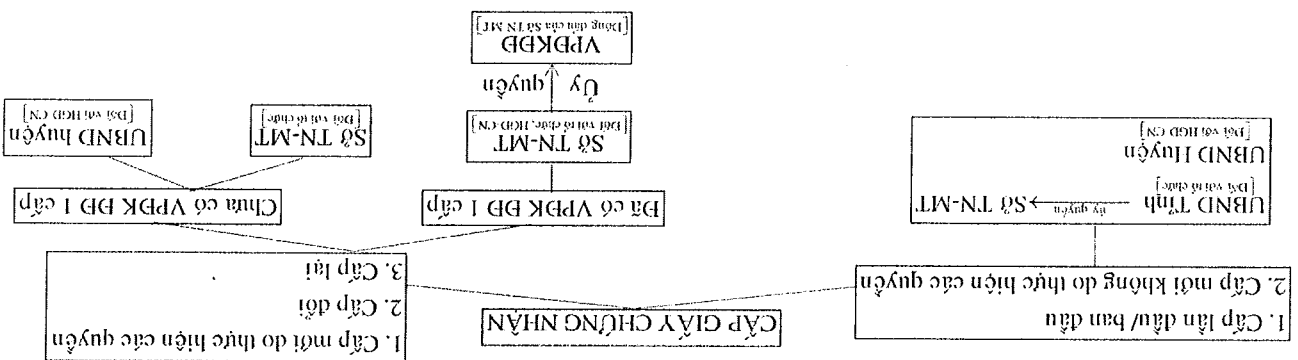
- Đất nhân khoán

- Thuê, thuê lại của người khác (không phải thuê, thuê lại đất trong KCN, CCN, khu chế xuất).

- Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

- Tổ chức, công đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý

7.4 Những trường hợp nào không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện: hộ gia đình, cá nhân, công đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước

dự án đầu tư, tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện

- Chưa thành lập Văn phòng ĐKDD

ky tên nhưng có đóng dấu của Sở TN-MT.

- Ba thành lập Văn phòng ĐKDD: Sở TN – MT cấp giấy cho mọi đối tượng; hoặc ủy quyền cho VPBK

cấp lại GCN

b. Đối với trường hợp đã được cấp giấy, nay thực hiện các quyền mà phải cấp mới GCN; cấp đổi,

quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

7.6 Các loại giấy tờ nào được xem là hợp lệ về đất, về nhà

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

7.7 Điều kiện chứng nhận quyền ở hữu nhà khi không có giấy tờ hợp lệ về nhà

Không có giấy tờ hợp lệ về nhà thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Xảy dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006

- Xảy dựng trước khi có quy hoạch. Nếu xd sau khi có QH thì phải phù hợp QH.

Nếu xây sau 1/7/2006 thì xã phải xác nhận:

+ nhà ở không thuộc hợp pháp xây dựng

+ đáp ứng điều kiện về QH như trên

Trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

7.8 Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu do đặc thù tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất **được xác định theo số liệu do đặc thù tế**. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

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

Lưu ý:

- 1. Chỉ cấp cho những người có quan hệ trực tiếp với NN trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình**
- 2. Chỉ cấp cho người sử dụng đất, không cấp cho người quản lý**

7.9 Trường hợp nào thu hồi giấy chứng nhận đã cấp

- Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;
- Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;
- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

7.10 Trường hợp nào cấp không đúng nhưng không được thu hồi giấy chứng nhận

Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 (mục 7.9) của Luật Đất đai **nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.** (Khoản 5 Điều 87 ND 43 đã được sửa đổi, bổ sung bởi ND 01)

Câu 8. Thống kê, kiểm kê đất đai

- Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai theo chuyên đề.
- Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:
 - Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện **theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn**;
 - Việc thống kê đất đai được tiến hành **mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai**;
 - Việc kiểm kê đất đai được tiến hành **05 năm một lần**.
- **Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần** gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.
- Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.
 - **So sánh thống kê với kiểm kê đất đai**

Câu 9. Thanh tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai

9.1 Nội dung của thanh tra đất đai

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; (Quản lý)
- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan; (Sử dụng)
- Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

9.2 Hệ thống tổ chức thanh tra đất đai

Thanh tra Bộ TN – MT
Thanh tra Sở TN – MT

Ở cấp huyện không có tổ chức TTĐĐ mà do trưởng phòng TN – MT đảm nhiệm

9.3 Các hình thức thanh tra đất đai

- Thanh tra thường xuyên (định kỳ)
- Thanh tra đột xuất.

9.4 Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý đất đai

- Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 2 năm

- Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

- + Đối với vi phạm hành chính đã kết thúc thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm
- + Đối với vi phạm hành chính đang được thực hiện thì thời hiệu được tính từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm
- Trong thời hạn được quy định nêu trên, mà cá nhân, tổ chức có tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

9.5 Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai

9.5.1 Thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn (Đ 31 NB 102)

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 5.000.000 đồng;
- c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;
- d) 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.

9.5.2 Thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;
- c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
- d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;
- d) 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 định chỉnh 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.

9.5.3 Thẩm quyền của chủ tịch UBND tỉnh, thành phố thuộc trung ương

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;
- c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
- d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;
- đ) 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 đình chỉ 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.

9.5.4 Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai

1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;
- c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;
- d) 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.

2. 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 quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;
- c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
- d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;
- đ) 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 đình chỉ 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.

3. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành cấp Bộ có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;

- c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
- d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;
- đ) 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 đình 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.
4. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:
- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;
- c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

Câu 10. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai

10.1 Quy định chung về hòa giải tranh chấp đất đai. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai

10.1.1 Quy định chung về hòa giải TCCĐ

- Khuyến khích các bên tranh chấp tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải cơ sở
- Nếu không tự hòa giải được thì gửi đơn đến UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất tranh chấp
- Thời hạn hòa giải là không quá 45 ngày kể từ ngày nhận được đơn
- Thành phần hòa giải gồm: Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND, đại diện Mặt trận tổ quốc, tổ trưởng tổ dân phố/ trưởng thôn ấp đại diện các đoàn thể, cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp, người am hiểu về đất đai tại địa phương.
- Hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản. Biên bản hòa giải phải ghi đầy đủ họ tên, chức vụ các thành viên tham gia hòa giải và có xác nhận thành hoặc không thành của UBND xã, phường, thị trấn. Biên bản hòa giải được gửi cho các bên tham gia tranh chấp và lưu tại UBND xã, phường, thị trấn
- Trường hợp hòa giải thành mà có làm thay đổi hiện trạng, ranh giới thửa đất, thay đổi chủ sử dụng đất thì biên bản hòa giải được gửi cho phòng Tài nguyên và môi trường hoặc gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường
- Cơ quan Tài nguyên môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất theo nội dung biên bản hòa giải thành và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- UBND Xã không có thẩm quyền GQTC đất đai.

- Có 4 hình thức hòa giải:

- Tự hòa giải (khuyến khích)
- Hòa giải cơ sở (khuyến khích)
- Hoà giải tại UBND xã (bắt buộc)
- Hòa giải tại cơ quan TN-MT (bắt buộc)

10.1.2 Thủ tục hòa giải

1. Sau khi các bên tranh chấp đất đai thực hiện hòa giải tại cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải tại cơ sở mà không thành thì gửi đơn kèm theo biên bản hòa giải tại cơ sở (nếu có) **đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để giải quyết.**

2. Trong thời hạn 2 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phân công cán bộ thụ lý hồ sơ hòa giải. Trong thời hạn 10 ngày tiếp theo cán bộ thụ lý hồ sơ hòa giải phải nghiên cứu nội dung đơn và tiến hành thẩm tra, xác minh: tiếp xúc với các bên tranh chấp để tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về các vấn đề: nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất. Đồng thời xác định ngày, giờ báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký giấy mời các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia buổi hòa giải. Giấy mời phải được gửi trước ít nhất 03 ngày cho những người có nghĩa vụ tham gia buổi hòa giải.

Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập, thành phần gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; Trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng đối tượng tranh chấp và nội dung tranh chấp, có thể mời thêm Chủ tịch Hội Nông dân, Chủ tịch Hội Phụ nữ, Chủ tịch Hội Cựu chiến binh, Bí thư Đoàn Thanh niên.

3. Việc hòa giải phải được tiến hành trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn và chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt vì lý do chính đáng (như tai nạn, ốm đau, bệnh tật, đi công tác nước ngoài, bị tạm giữ, bị tạm giam) thì Chủ tịch Hội đồng hòa giải lập biên bản về sự vắng mặt; đồng thời xác định thời gian để tổ chức lại việc hòa giải nhưng không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp. Biên bản phải ghi rõ việc vắng mặt có lý do hoặc không có lý do và phải có chữ ký của các thành viên tham gia hòa giải. Nếu đã mời họp đến lần thứ hai mà một trong các bên tranh chấp vẫn vắng mặt không lý do thì người chủ trì hòa giải lập biên bản hòa giải không thành để chuyển đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

4. Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Căn cứ kết quả thỏa thuận giữa các bên tranh chấp, Chủ tịch Hội đồng phải có kết luận ghi trong biên bản hòa giải thành hoặc không thành; Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng hòa giải, các bên tranh chấp, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

5. Hết thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hoà giải thành mà không

chính

10.5 Khiêu nại về đất đai là gì? Thế nào là quyết định hành chính? Nguyên tắc xác định hành vi hành của mình.

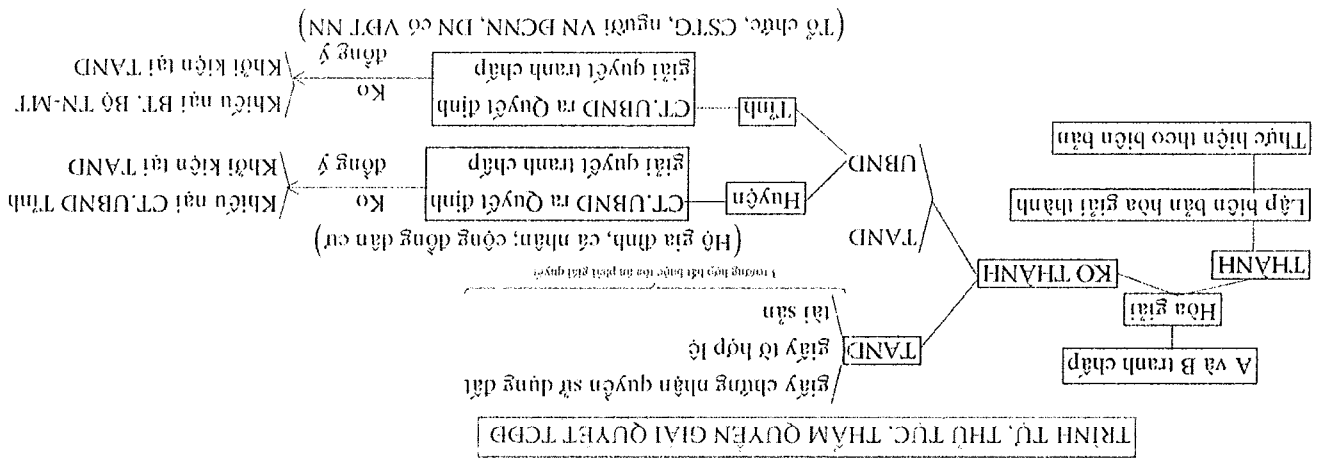
quan hệ đất đai.

- Khiếu nại về đất đai là việc công dân, cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp

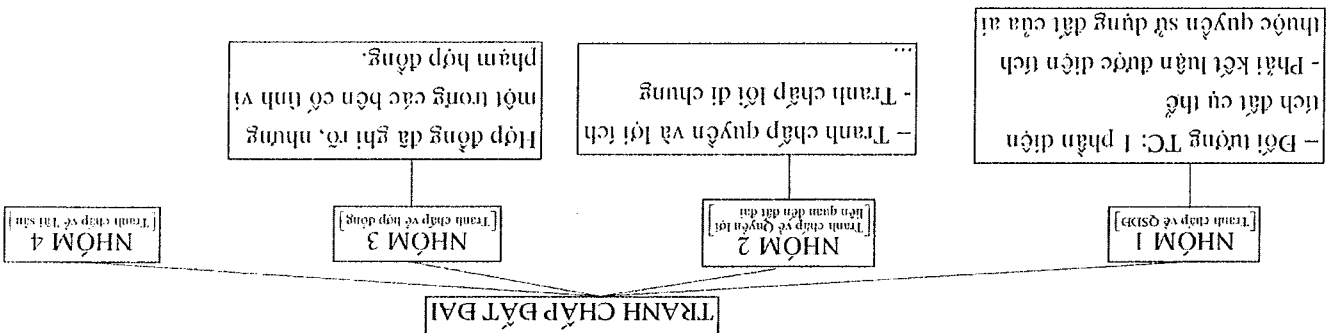
- *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong

10.4 Sự khác nhau giữa kiểu nai và tranh chấp đất đai

10.3 Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp dài hạn thuộc thẩm quyền của UBND



10.2 Thăm quyền giải quyết tranh chấp đất đai



Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

Trưởng hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải, thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải không thành các bên tranh chấp phải gửi đơn đề nghị

Phải có bản bản phát sinh tình tiết mới => Tổ chức lại hội đồng hòa giải

có bên tranh chấp nào thay đổi ý kiến bằng văn bản về sự thỏa thuận nêu trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định công nhận hòa giải thành.

- **Quyết định hành chính** là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác hoặc người có thẩm quyền trong các cơ quan, tổ chức đó ban hành, quyết định về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể.

- **Hành vi hành chính** là hành vi của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó thực hiện hoặc không thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là những văn bản, hành vi liên quan đến 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 22 Luật Đất đai 2013.

Đối với hành vi hành chính về đất đai thuộc đối tượng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án hành chính, Nghị Quyết số 02/2011/NQ-HĐTP ngày 29/7/2011 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn thi hành Luật Tố tụng hành chính 2010 hướng dẫn như sau:

- Việc xác định hành vi hành chính khi nào là của cơ quan hành chính Nhà nước, cơ quan tổ chức khác và khi nào là không thực hiện nhiệm vụ, công vụ phải căn cứ vào quy định của pháp luật về thẩm quyền thời hạn thực hiện đối với nhiệm vụ, công vụ đó và phân biệt như sau:

+ Trường hợp theo quy định của pháp luật, việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ cụ thể là của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác, nhưng do người trong cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác đó thực hiện theo sự phân công hoặc uỷ quyền, uỷ nhiệm thì hành vi đó là hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác mà không phải là hành vi hành chính của người đã thực hiện hành vi hành chính đó;

Ví dụ: Theo quy định tại Điều 126 của Luật đất đai thì hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Ông Nguyễn Văn A đã nộp hồ sơ xin chuyển đổi quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã X theo đúng quy định, nhưng bà Trần Thị C là cán bộ nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân xã X đã trả lại hồ sơ cho ông A và không nêu lý do của việc trả lại hồ sơ đó. Trong trường hợp này, việc trả lại hồ sơ cho ông A là hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân xã X mà không phải là hành vi hành chính của bà Trần Thị C.

+ Trường hợp theo quy định của pháp luật, việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ cụ thể là của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác thì việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ cụ thể đó là hành vi hành chính của người có thẩm quyền, không phụ thuộc vào việc họ trực tiếp thực hiện hay phân công, uỷ quyền, uỷ nhiệm cho người khác thực hiện;

Ví dụ: Theo quy định của pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H là người có thẩm quyền tổ chức việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông D, nhưng đã uỷ nhiệm cho Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H trực tiếp tổ chức việc cưỡng chế. Trong trường hợp này, việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông D là hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H mà không phải là hành vi hành chính của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H.

10.6 Thẩm quyền giải quyết khiếu nại về đất đai

* **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã); Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh**

- giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của người có trách nhiệm do mình quản lý trực tiếp.

* **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện**

- Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình.

Trưởng hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

định hành chính hoặc có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định giải quyết để khiếu nại hành chính, hành vi hành chính là trái pháp luật, xâm phạm

10.7 Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại về đất đai

vi quản lý của mình.

- Giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết khiếu nại giữa các cơ quan, đơn vị thuộc phạm

đầu nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết.

- Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có nội dung thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước của bộ, ngành đã giải quyết lần

chưa được giải quyết.

- Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Thủ trưởng cơ quan thuộc bộ đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng

cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp.

- Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của

* Bộ trưởng

công chức do mình quản lý trực tiếp.

- giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của cán bộ,

* Thủ trưởng cơ quan thuộc bộ

vi quản lý của mình.

- Giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết khiếu nại giữa các cơ quan, đơn vị thuộc phạm

hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết.

- Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp tương đương đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại

- Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình.

* Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết.

- Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Thủ trưởng cơ quan thuộc sở và cấp tương đương đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại lần đầu

cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp;

- Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của

* Giám đốc sở

bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp.

- giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của cán

* Thủ trưởng cơ quan thuộc sở

còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng chưa được giải quyết.

- Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện đã giải quyết lần đầu nhưng

của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

2. Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ (sau đây gọi chung là Bộ trưởng) thì người khiếu nại khiếu nại đến Bộ trưởng hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Bộ trưởng hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

3. Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Bộ trưởng quản lý ngành, lĩnh vực hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần hai của Bộ trưởng hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

10.8 Thời hiệu khiếu nại

Thời hiệu khiếu nại là 90 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không thực hiện được quyền khiếu nại theo đúng thời hiệu vì ốm đau, thiên tai, dịch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì những trở ngại khách quan khác thì thời gian có trở ngại đó không tính vào thời hiệu khiếu nại.

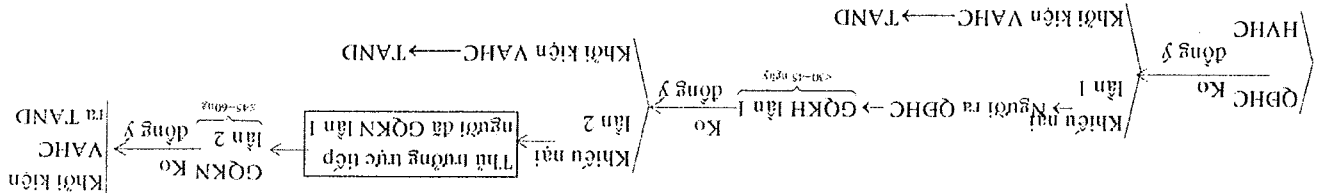
10.9 Thời hạn giải quyết khiếu nại về đất đai

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại thuộc thẩm quyền người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu phải thụ lý giải quyết, trường hợp không thụ lý giải quyết thì phải nêu rõ lý do.

- Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý

- Hết thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu mà khiếu nại lần đầu không được giải quyết hoặc người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hết thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu (30 đến 45 ngày) mà khiếu nại lần đầu không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai; đối với vùng sâu, vùng xa đi lại khó khăn thì thời hạn có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.



- Trường hợp khiếu nại lần hai thì người khiếu nại phải gửi đơn kèm theo quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, các tài liệu có liên quan cho thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai.
- Thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn nhưng không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý.

CHƯƠNG 4. TỔ CHỨC NHIỆM VỤ CỦA NGÂN HÀNG TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG

Câu 1. Chức năng của: Sở Tài nguyên – Môi trường; Phòng TN – MT; Công chức địa chính cấp xã

1.1 Sở TN-MT

a. Chức năng: Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thủy văn và do đặc bản đồ trong phạm vi tỉnh, chịu sự chỉ đạo về mặt chuyên môn nghiệp vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b. Nhiệm vụ và quyền hạn

c. Cơ cấu tổ chức

- Ban Giám đốc Sở

- Các phòng chuyên môn thuộc Sở

- Các văn phòng, trung tâm thuộc Sở: trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm thông tin lưu trữ Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

1.2 Phòng tài nguyên và Môi trường

a. Chức năng: Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan trực thuộc UBND huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thủy văn và do đặc bản đồ trong phạm vi huyện, chịu sự chỉ đạo về mặt chuyên môn nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b. Nhiệm vụ và quyền hạn

c. Cơ cấu tổ chức

- Lãnh đạo phòng

- Các chuyên viên

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1.3 Công chức địa chính xã, phường, thị trấn

a. Chức năng: Công chức địa chính xã, phường, thị trấn giúp UBND cấp xã thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, do đặc bản đồ và môi trường trong phạm vi xã và chịu sự chỉ đạo về mặt chuyên môn của Phòng Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài nguyên – Môi trường

b. Nhiệm vụ, quyền hạn của công chức địa chính

- Lập văn bản để UBND cấp xã trình UBND cấp huyện về quy hoạch sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, 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 theo quy định của pháp luật

- Trình UBND cấp xã kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và theo dõi kiểm tra việc thực hiện

- Thẩm định, xác nhận hồ sơ tham mưu giúp UBND cấp xã xem xét, phê duyệt đối với các trường hợp cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật

- Thực hiện việc đăng ký, lập và quản lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất đai

- Thu thập cập nhật thông tin dữ liệu, bảo quản thông tin tư liệu về đất đai, đo đạc bản đồ

- Tham gia hòa giải, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật. Phát hiện các trường hợp vi phạm pháp pháp luật về quản lý tài nguyên và môi trường, kiến nghị với UBND cấp xã và các cơ quan có thẩm quyền xử lý

- Tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện pháp luật về bảo vệ tài nguyên và môi trường; tổ chức các hoạt động bảo vệ môi trường trên địa bàn

- Quản lý các tiêu mốc, điểm mốc đo đạc và tiêu mốc địa giới nằm trong ranh giới và thuộc quyền quản lý của xã, phường, thị trấn

- Báo cáo định kỳ và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho UBND cấp huyện và cơ quan chuyên môn giúp UBND cấp huyện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường.

Câu 2. Chức năng, nhiệm vụ của: Văn phòng Đăng ký đất; Tổ chức phát triển quỹ đất

2.1 Văn phòng đăng ký đất đai

2.1.1 Chức năng

- Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng thực hiện **đăng ký đất đai**, nhà ở 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 và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và mở tài khoản theo quy định của pháp luật.

2.1.2 Nhiệm vụ, quyền hạn

- Thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thực hiện việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

- Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

- Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc thông kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính.
 - Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.
 - Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.
 - Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.
 - Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
 - Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật.
 - Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành và tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao.
- ## 2.2 Tổ chức phát triển quỹ đất
- ### 2.2.1 Chức năng
- Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, 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; nhân 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 trong lĩnh vực đất đai.
 - Trung tâm phát triển quỹ đất có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.
- ### 2.2.2 Nhiệm vụ, quyền hạn
- Lập kế hoạch tổ chức thực hiện việc thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
 - Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
 - Lập dự án đầu tư và tổ chức xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giao.
 - Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ nhà, đất tại định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.
 - Thực hiện việc nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
 - Quản lý quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, quỹ đất nhân chuyển nhượng nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá quyền sử dụng đất; đất đã thu hồi và thuộc trách nhiệm quản lý của Tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai.
 - Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Được cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.
- Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan.
- Được ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành về các lĩnh vực công tác được giao.

Câu 3. Cơ quan Tài nguyên môi trường ở địa phương gồm những cơ quan nào?

CHƯƠNG 5. CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

Câu 1. Trường hợp nào không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

Câu 2. Trường hợp nào chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

Câu 3. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

Câu 4. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu

Câu 5. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Câu 6. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh

Câu 7. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê.

Câu 8. Người sử dụng đất là gì? Người sử dụng đất bao gồm những đối tượng nào

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước
- Tổ chức tôn giáo
- Người Việt nam định cư ở nước ngoài
- Cộng đồng dân cư
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài

Câu 9. Người sử dụng đất có những quyền năng cụ thể nào? Trong các quyền đó quyền nào được xem là chuyển quyền sử dụng đất? Tại sao?

• Quyền chung của người sử dụng đất

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất
- Được hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ cải tạo đất mang lại, hoặc do công trình của nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
- Được nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất
- Được nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai

- Được quyền khiếu nại tố cáo 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

Câu 10. Điều kiện cần và đủ để thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Câu 11. Việc nhân quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Câu 12. Nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Câu 13. Khi bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải làm như thế nào để được cấp lại

Câu 14. Quy định về nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính