12586

HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN
SÁCH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

HỎI - ĐÁP VỀ QUẢN LÝ ĐỊA CHÍNH - ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN CẤP XÃ

NHÀ XUẤT BẢN
CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

HỎI - ĐÁP
VỀ QUẢN LÝ ĐỊA CHÍNH - ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN CẤP XÃ

HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN

Chủ tịch Hội đồng:

TS. NGUYỄN BẮC SON

Phó Chủ tịch Hội đồng:

TS. NGUYỄN DUY HÙNG

Thành viên:

TS. NGÔ VĂN THẠO

PHẠM VIẾT THỰC

TS. VŨ TRỌNG LÂM

Mã số: 32(V)1 / CTQG - 2010

HỎI - ĐÁP
VỀ QUẢN LÝ ĐỊA CHÍNH - ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN CẤP XÃ

THƯ VIỆN
NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ
QUỐC GIA SỰ THẬT

Vbx 12086
2010

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
HÀ NỘI - 2010

TẬP THỂ TÁC GIẢ

PGS, TS. TRẦN THỊ CÚC

GVC, ThS. LÊ THỊ THẢO

CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Việc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã, phường, thị trấn là một trong những nhiệm vụ quan trọng của chính quyền cấp cơ sở.

Để góp phần tìm hiểu, giải đáp những nội dung liên quan đến chính sách, pháp luật hiện hành của Nhà nước về địa chính - đất đai và các kỹ năng cần thiết trong công tác quản lý đất đai ở cấp xã, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia xuất bản cuốn sách ***Hỏi - Đáp về quản lý địa chính - đất đai của chính quyền cấp xã***.

Xin giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc.

Tháng 3 năm 2010

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

Câu hỏi 1. ***Vị trí, tính chất, chức năng của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân?***

Trả lời:

Hiến pháp 1992 và Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân năm 2003 quy định:

- Hội đồng nhân dân là cơ quan quyền lực nhà nước ở địa phương, đại diện cho ý chí, nguyện vọng và quyền làm chủ của nhân dân, do nhân dân địa phương bầu ra, chịu trách nhiệm trước nhân dân địa phương và cơ quan nhà nước cấp trên.

- Hội đồng nhân dân quyết định những chủ trương, biện pháp quan trọng để phát huy tiềm năng của địa phương, xây dựng và phát triển địa phương về kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh, không ngừng cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân địa phương, làm tròn nghĩa vụ của địa phương đối với cả nước.

- Hội đồng nhân dân thực hiện quyền giám sát đối với hoạt động của Thường trực Hội đồng nhân dân, Uỷ ban nhân dân, Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp; giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng nhân dân; giám sát việc tuân theo pháp luật của cơ quan nhà

nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và của công dân ở địa phương.

- Uỷ ban nhân dân do Hội đồng nhân dân bầu là cơ quan chấp hành của Hội đồng nhân dân, cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, chịu trách nhiệm trước Hội đồng nhân dân cùng cấp và cơ quan nhà nước cấp trên.

- Uỷ ban nhân dân chịu trách nhiệm chấp hành Hiến pháp, luật, các văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp nhằm bảo đảm thực hiện chủ trương, biện pháp phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh và thực hiện các chính sách khác trên địa bàn.

- Uỷ ban nhân dân thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương, góp phần bảo đảm sự chỉ đạo, quản lý thống nhất trong bộ máy hành chính nhà nước từ trung ương tới cơ sở.

- Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tập trung dân chủ.

- Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo Hiến pháp, luật và các văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên; phát huy quyền làm chủ của nhân dân, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa, ngăn ngừa và chống các biểu hiện quan liêu, hách dịch, cửa quyền, tham nhũng, lãng phí, vô trách nhiệm và các biểu hiện tiêu cực khác của cán bộ, công chức và trong bộ máy chính quyền địa phương.

Câu hỏi 2. ***Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân cấp xã trong quản lý nhà nước về địa chính, đất đai?***

Trả lời:

a) Hội đồng nhân dân cấp xã:

- Hội đồng nhân dân xã, thị trấn thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn: quyết định biện pháp quản lý và sử dụng hợp lý, có hiệu quả quỹ đất được để lại nhằm phục vụ các nhu cầu công ích của địa phương (Điều 29 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân năm 2003).

- Hội đồng nhân dân phường thực hiện thêm nhiệm vụ, quyền hạn: quyết định biện pháp thực hiện thống nhất kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch đô thị; thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng; bảo đảm trật tự giao thông đô thị, trật tự xây dựng trên địa bàn phường (Điều 35 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân năm 2003).

b) Uỷ ban nhân dân cấp xã:

- Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn thực hiện nhiệm vụ quyền hạn:

+ Quản lý và sử dụng hợp lý, có hiệu quả quỹ đất được để lại phục vụ các nhu cầu công ích ở địa phương; xây dựng và quản lý các công trình công cộng, đường giao thông, trụ sở, trường học, trạm y tế, công trình điện, nước theo quy định của pháp luật;

+ Quản lý việc xây dựng, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở điểm dân cư nông thôn theo

quy định của pháp luật, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng và xử lý vi phạm pháp luật theo thẩm quyền do pháp luật quy định.

- Uỷ ban nhân dân phường thực hiện thêm nhiệm vụ, quyền hạn:

+ Tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng nhân dân phường về việc bảo đảm thực hiện thống nhất kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch đô thị.

+ Thanh tra việc sử dụng đất đai của tổ chức, cá nhân trên địa bàn phường theo quy định của pháp luật;

+ Kiểm tra giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn phường; lập biên bản, đình chỉ những công trình xây dựng, sửa chữa, cải tạo không có giấy phép, trái với quy định của giấy phép và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Câu hỏi 3. ***Sở hữu đất đai là gì? Ai có quyền sở hữu đất đai?***

Trả lời:

Sở hữu đất đai là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt số phận pháp lý đối với đất đai. Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001) quy định: "Đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phần vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào các xí nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc

phòng, an ninh cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân" (Điều 17).

"Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật" (Điều 18).

Như vậy:

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

- Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

+ Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất);

+ Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;

+ Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Định giá đất.

- Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

+ Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

+ Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

+ Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

- Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Câu hỏi 4. ***Tổ chức cơ quan quản lý đất đai được quy định thế nào?***

Trả lời:

Điều 64 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 (sau đây gọi tắt là Luật đất đai năm 2003) quy định:

- Về cơ quan quản lý đất đai:

+ Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở;

+ Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính,

phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.

- Về cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn:

+ Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

+ Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

+ Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

Câu hỏi 5. ***Quản lý nhà nước về đất đai là gì?***

Trả lời:

Quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung của hoạt động quản lý nhà nước, bao gồm tổng hợp các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu nhà nước về đất đai.

Ví dụ: Việc quản lý toàn bộ đất đai trên phạm vi địa bàn xã của Uỷ ban nhân dân xã là hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

Câu hỏi 6. ***Quản lý nhà nước về đất đai có những đặc điểm gì khác với các hình thức quản lý nhà nước khác?***

Trả lời:

Ngoài những đặc điểm chung của quản lý nhà nước thì quản lý nhà nước về đất đai có một số đặc điểm cơ bản, đặc thù sau:

- Quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện

dựa trên nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

- Quản lý nhà nước về đất đai là hoạt động chấp hành - điều hành của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai:

+ Tính chất chấp hành thể hiện ở mục đích của quản lý hành chính nhà nước trong lĩnh vực đất đai là bảo đảm hiệu lực và hiệu quả của các văn bản pháp luật đất đai của các cơ quan quyền lực nhà nước;

Ví dụ: Căn cứ vào điều 37 Luật đất đai năm 2003, một Uỷ ban nhân dân huyện giao 250 m^2 cho một hộ gia đình để xây dựng nhà ở, thì hoạt động này của Uỷ ban nhân dân huyện chính là việc chấp hành pháp luật.

+ Tính chất điều hành của quản lý nhà nước về đất đai thể hiện bằng việc bảo đảm cho các văn bản pháp luật đất đai của các cơ quan quyền lực nhà nước được thực hiện trên thực tế, các chủ thể của quản lý nhà nước phải tiến hành hoạt động tổ chức và chỉ đạo trực tiếp đối với các đối tượng quản lý thuộc quyền.

Ví dụ: Trước tình trạng mua bán, chuyển đổi trái phép mục đích sử dụng đất nông nghiệp có xu hướng gia tăng, Uỷ ban nhân dân thành phố H ban hành chỉ thị nghiêm cấm mọi cơ quan, tổ chức và cá nhân trên địa bàn thành phố không được mua - bán, chuyển đổi trái phép mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Đây chính là việc điều hành của

Uỷ ban nhân dân thành phố H trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

- Trong quá trình quản lý đất đai, các cơ quan quản lý có quyền ban hành các văn bản pháp luật bắt buộc các đối tượng phải thực hiện.

- Quản lý nhà nước về đất đai hướng tới phạm vi lãnh thổ của các cấp đơn vị hành chính và mang tính "vĩ mô" thể hiện ở việc lập, phê chuẩn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, xây dựng, ban hành và thực hiện các chế độ, chính sách pháp luật về đất đai, v.v..

- Đất đai không chỉ là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng mà còn là yếu tố cơ bản của môi trường sống tự nhiên của con người, nên việc quản lý đất đai cũng mang những nét riêng biệt không giống với việc quản lý các tài sản khác. Điều này đòi hỏi Nhà nước cần kết hợp nhiều phương pháp khác nhau như phương pháp mệnh lệnh - hành chính, phương pháp bình đẳng - thoả thuận, các phương pháp kinh tế và các phương pháp mang tính chất sinh thái - môi trường, v.v., trong quản lý đất đai.

Câu hỏi 7. ***Quản lý nhà nước về đất đai bao gồm những nội dung gì?***

Trả lời:

Theo Điều 6 Luật đất đai năm 2003, nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

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

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

- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

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

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

- Đăng ký quyền sử dụng đất, 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.

- Thống kê, kiểm kê đất đai.

- Quản lý tài chính về đất đai.

- Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

- Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

Câu hỏi 8. ***Pháp luật quy định việc thống nhất quản lý đất đai của Chính phủ như thế nào?***

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT

Trả lời:

Theo điều 109 của Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 của Quốc hội ngày 25-12-2001 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 1992): "Chính phủ là cơ quan chấp hành của Quốc hội, cơ quan hành chính nhà nước cao nhất của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Chính phủ thống nhất quản lý việc thực hiện các nhiệm vụ chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại của Nhà nước; bảo đảm hiệu lực của bộ máy nhà nước từ trung ương đến cơ sở; bảo đảm việc tôn trọng và chấp hành Hiến pháp và pháp luật; phát huy quyền làm chủ của nhân dân trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, bảo đảm ổn định và nâng cao đời sống vật chất và văn hoá của nhân dân"... Như vậy, vị trí, chức năng của Chính phủ đã được Hiến pháp xác định là cơ quan chấp hành và cơ quan hành chính cao nhất ở nước ta, thực hiện việc thống nhất quản lý mọi mặt của đời sống xã hội: Chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại, trong đó có lĩnh vực quản lý đất đai.

Thể chế hoá quy định này của Hiến pháp năm 1992, sửa đổi, bổ sung năm 2001, Điều 7 Luật đất đai năm 2003 quy định: "Chính phủ quyết định

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc quản lý nhà nước về đất đai".

Câu hỏi 9. ***Chức năng quản lý nhà nước về đất đai của Uỷ ban nhân dân các cấp được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo quy định của Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10), các đơn vị hành chính của nước ta được chia thành: nước (cấp trung ương); tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (cấp tỉnh); huyện, quận, thành phố thuộc tỉnh và thị xã (cấp huyện) và xã, phường, thị trấn (cấp xã). Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân các cấp được thành lập tương ứng với mỗi cấp đơn vị hành chính. Vị trí và vai trò của Uỷ ban nhân dân các cấp được xác định rõ trong Điều 123 Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10): "Uỷ ban nhân dân do Hội đồng nhân dân bầu là cơ quan chấp hành của Hội đồng nhân dân, cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương, chịu trách nhiệm chấp hành Hiến pháp, luật, các văn bản của các cơ quan nhà nước cấp trên và nghị quyết của Hội

đồng nhân dân". Như vậy, Uỷ ban nhân dân các cấp là cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện quản lý mọi hoạt động chính trị, kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh ở địa phương. Một trong những lĩnh vực quan trọng của hoạt động quản lý của Uỷ ban nhân dân các cấp là quản lý đất đai và được ghi nhận cụ thể tại Điều 7 Luật đất đai năm 2003: "Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này".

Câu hỏi 10. ***Quản lý nhà nước về đất đai của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ở cấp xã bao gồm những nội dung nào?***

Trả lời:

Quản lý nhà nước về đất đai của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân cấp xã bao gồm:

- Hội đồng nhân dân cấp xã quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; quyết định các biện pháp quản lý và sử dụng hợp lý, có hiệu quả quỹ đất trên địa bàn.

- Uỷ ban nhân dân cấp xã có nhiệm vụ, quyền hạn:

+ Điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng, lập và quản lý hồ sơ địa chính;

+ Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai;

+ Thống kê, kiểm kê đất đai;

+ Đăng ký quyền sử dụng đất, chứng thực hợp

đồng hoặc văn bản về đất theo yêu cầu của người sử dụng đất;

+ Quản lý và sử dụng quỹ đất dành cho mục đích công cộng;

+ Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

+ Giải quyết các tranh chấp về đất đai;

+ Quản lý địa giới hành chính cấp xã;

+ Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 11. ***Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai thông qua các hình thức nào?***

Trả lời:

- Quốc hội ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

- Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc quản lý nhà nước về đất đai.

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

- Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật đất đai năm 2003.

- Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Câu hỏi 12. ***Người sử dụng đất là những đối tượng nào?***

Trả lời:

Người sử dụng đất được quy định trong Luật đất đai bao gồm:

- Các tổ chức trong nước bao gồm: cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước (gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp. bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

Câu hỏi 13. ***Những bảo đảm cho người sử dụng đất?***

Trả lời:

- Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối có đất để sản xuất; đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Câu hỏi 14. ***Bộ Tài nguyên và Môi trường có vị trí và chức năng như thế nào? So với chức năng của Tổng cục Địa chính trước đây thì chức năng của Bộ Tài nguyên và Môi trường có những điểm gì mới?***

Trả lời:

Ngày 05-8-2002, tại kỳ họp thứ nhất Quốc hội khoá XI đã thông qua Nghị quyết số 02/2002/QH11 quy định danh sách các Bộ và cơ quan ngang Bộ của Chính phủ. Trong đó, có việc thành lập một số Bộ mới. Một trong những Bộ mới được thành lập là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tiếp đó, ngày 11-11-2002, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 91/2002/NĐ-CP quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, vị trí và chức năng của Bộ Tài nguyên và Môi trường được xác định cụ thể như sau: "Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý của nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc và bản đồ trong phạm vi cả nước; quản lý nhà nước các dịch vụ công và thực hiện đại diện chủ sở hữu phần vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp có vốn nhà nước trong lĩnh vực tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật".

So với chức năng của Tổng cục Địa chính trước

đây, Bộ Tài nguyên và Môi trường có chức năng quản lý rộng hơn. Bộ không chỉ thực hiện việc quản lý nhà nước về tài nguyên đất đai mà còn thực hiện các chức năng:

- Quản lý nhà nước về tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc và bản đồ trong phạm vi cả nước.

- Thực hiện đại diện chủ sở hữu phần vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp có vốn nhà nước trong lĩnh vực tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc và bản đồ.

Như vậy, Bộ Tài nguyên và Môi trường có chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực tài nguyên và môi trường mang tính thống nhất, toàn diện hơn.

Câu hỏi 15. ***Nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11-11-2002 của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có những nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất đai như sau:

- Xây dựng, trình Chính phủ để Chính phủ xem xét, trình Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước;

- Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai vào mục đích quốc phòng, an ninh của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt;

- Trình Chính phủ quyết định giao đất, thu hồi đất trong các trường hợp thuộc thẩm quyền của Chính phủ;

- Chỉ đạo việc thực hiện công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất và lập bản đồ địa chính; hướng dẫn và tổng hợp số liệu thống kê, kiểm kê đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính;

- Thống nhất quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng kí và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Hướng dẫn Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Kiểm tra Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc định giá đất theo khung giá và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất do Chính phủ quy định.

Câu hỏi 16. ***Cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường được pháp luật quy định thế nào?***

Trả lời:

Bộ Tài nguyên và Môi trường là một Bộ mới được thành lập lần đầu ở nước ta, chịu trách nhiệm

thực hiện quản lý nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc và bản đồ trong phạm vi cả nước. Để giúp Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao thì pháp luật quy định cơ cấu tổ chức như sau:

- Các tổ chức giúp Bộ trưởng thực hiện chức năng quản lý nhà nước, bao gồm: Vụ Đất đai; Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai; Vụ Môi trường; Vụ Thẩm định và Đánh giá tác động môi trường; Vụ Khí tượng Thuỷ văn; Vụ Khoa học - Công nghệ; Vụ kế hoạch - Tài chính; Vụ Hợp tác quốc tế; Vụ Pháp chế; Vụ Tổ chức cán bộ; Cục quản lý tài nguyên nước; Cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam; Cục Bảo vệ môi trường; Cục đo đạc và Bản đồ; Thanh tra; Văn phòng.

- Các tổ chức sự nghiệp thuộc Bộ gồm: Trung tâm Khí tượng Thuỷ văn quốc gia; Trung tâm Điều tra quy hoạch đất đai; Trung tâm Viễn thám; Trung tâm Thông tin; Tạp chí Tài nguyên và Môi trường; Báo Tài nguyên và Môi trường.

Câu hỏi 17. ***Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng gì?***

Trả lời:

Theo Thông tư liên tịch số 01/2003/TTCT-BTNMT-BNV ngày 15-7-2003 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân quản lý nhà

nước về tài nguyên và môi trường ở địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh), giúp Uỷ ban nhân dân cấp 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, đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức, biên chế và công tác của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời chịu sự chỉ đạo, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Câu hỏi 18. ***Sở Tài nguyên và Môi trường giúp gì cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai nói riêng ở địa phương?***

Trả lời:

Để giúp Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai nói riêng ở địa phương, pháp luật quy định Sở Tài nguyên và Môi trường có những nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể như sau:

Thứ nhất, trong lĩnh vực quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung:

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các

quyết định chỉ thị về quản lý tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường khí tượng thủy văn, đo đạc và bản đồ (sau đây gọi chung là tài nguyên và môi trường) ở địa phương theo phân cấp của Chính phủ.

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy hoạch phát triển, chương trình, kế hoạch dài hạn, 5 năm và hàng năm về tài nguyên và môi trường phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các biện pháp bảo vệ tài nguyên và môi trường ở địa phương, hướng dẫn kiểm tra việc thực hiện.

- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, chương trình, quy hoạch, kế hoạch sau khi được xét duyệt, tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật và thông tin về tài nguyên và môi trường.

Thứ hai, trong lĩnh vực quản lý nhà nước về tài nguyên đất nói riêng:

- Giúp Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.

- Tổ chức thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh và kiểm tra việc thực hiện.

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định

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 cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

- Tổ chức thực hiện việc điều tra khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất và lập bản đồ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai; ký hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật, đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức.

- Tham gia định giá các loại đất ở địa phương theo khung giá, nguyên tắc, phương pháp định giá các loại đất do Chính phủ quy định.

Câu hỏi 19. ***Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Hiện nay, cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước về đất đai là Phòng Địa chính. Theo quy định của Thông tư liên tịch số 01/2003/TTLT-BTNMT-BNV ngày 15-7-2003 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường

ở địa phương, thì cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường (trong đó có quản lý đất đai) có những nhiệm vụ, quyền hạn sau:

- Trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp huyện) các văn bản hướng dẫn việc thực hiện các chính sách, chế độ và pháp luật của Nhà nước về quản lý tài nguyên và môi trường.

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện quy hoạch, kế hoạch về tài nguyên và môi trường và tổ chức thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Giúp Uỷ ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Thẩm định và trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai xã, phường, thị trấn, kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên của vợ và tên của chồng) cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp huyện và tổ chức thực hiện.

- Quản lý và theo dõi sự biến động về đất đai, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu về đất đai và bản đồ phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Tổ chức thực hiện và hướng dẫn, kiểm tra việc thống kê, kiểm kê, đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

- Hướng dẫn và kiểm tra việc sử dụng, bảo vệ tài nguyên đất, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, bảo vệ môi trường, phòng chống khắc phục suy thoái, ô nhiễm, sự cố môi trường và hậu quả thiên tai.

- Lập báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai và hiện trạng môi trường theo định kỳ, thu thập, quản lý, lưu trữ tư liệu về tài nguyên và môi trường.

- Chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc kiểm tra và thanh tra việc thi hành pháp luật, giúp Uỷ ban nhân dân cấp huyện giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật.

- Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, thông tin về tài nguyên và môi trường.

- Báo cáo định kỳ ba tháng, sáu tháng, một năm và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Quản lý cán bộ, công chức, viên chức, hướng dẫn kiểm tra chuyên môn, nghiệp vụ đối với cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn. Tham gia với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức làm công tác quản lý tài nguyên và môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Câu hỏi 20. ***Vị trí và vai trò của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn?***

Trả lời:

Trong hệ thống cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai nói riêng ở nước ta, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn (gọi chung là cán bộ địa chính xã) là đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cấp cơ sở. Tuy nhiên, cán bộ địa chính lại có vị trí và vai trò rất quan trọng. Bởi lẽ, mọi chủ trương, đường lối, chính sách, pháp luật, đất đai của Đảng và Nhà nước có đến được mỗi người dân hay không phụ thuộc phần lớn vào đội ngũ cán bộ, công chức ở cấp cơ sở nói chung và cán bộ địa chính xã nói riêng. Vị trí và vai trò của cán bộ địa chính xã đã được Nhà nước ta xác định rất rõ ràng và cụ thể: "Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn (gọi chung là cán bộ địa chính cấp xã) giúp Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là Uỷ ban nhân

dân cấp xã) thực hiện quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường trong phạm vi xã, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường" (Trích Phần III, Thông tư liên tịch số 01/2003/TTLT-BTNMT-BNV ngày 15-7-2003).

Câu hỏi 21. ***Vị trí và vai trò của cán bộ địa chính cấp xã có gì khác so với thời điểm trước khi Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập?***

Trả lời:

Trước đây, hệ thống cơ quan địa chính từ trung ương đến địa phương được thành lập để giúp Chính phủ và Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Như vậy, vai trò của cán bộ địa chính cấp xã chỉ giúp Uỷ ban nhân dân cấp xã quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương. Kể từ khi Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập và Nhà nước giao nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và tài nguyên đất nói riêng thì vị trí và vai trò của cán bộ địa chính cấp xã được mở rộng hơn. Cụ thể:

Hiện nay cán bộ địa chính xã không chỉ giúp Uỷ ban nhân dân cấp xã quản lý nhà nước về đất đai như trước mà còn giúp chính quyền cấp cơ sở

quản lý môi trường và các tài nguyên khác như tài nguyên nước, khoáng sản, v.v..

Mặt khác, để nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của đội ngũ cán bộ địa chính đáp ứng đòi hỏi của công tác quản lý nhà nước về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa, Nhà nước đã tiến hành tiêu chuẩn hóa chức danh cán bộ địa chính cấp xã là một trong bốn chức danh chuyên môn giúp việc cho Uỷ ban nhân dân cấp xã. Người muốn đảm nhiệm vị trí cán bộ địa chính cấp xã phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyển dụng và được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện bổ nhiệm.

Câu hỏi 22. ***Pháp luật quy định việc phân hạng đất như thế nào?***

Trả lời:

Phân hạng đất là hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nhằm xác định tác dụng sử dụng cụ thể cho từng vùng, từng diện tích đất đai trên cơ sở điều tra đo đạc, khảo sát giúp Nhà nước quản lý đất đai có hiệu quả. Theo Luật đất đai năm 2003, căn cứ vào mục đích sử dụng đất, đất đai được chia thành ba nhóm: nhóm đất nông nghiệp; nhóm đất phi nông nghiệp; nhóm đất chưa sử dụng.

- Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

+ Đất trồng cây hàng năm;

+ Đất trồng cây lâu năm;

+ Đất rừng sản xuất;

+ Đất rừng phòng hộ;

+ Đất rừng đặc dụng;

+ Đất nuôi trồng thuỷ sản;

+ Đất làm muối;

+ Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

- Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

+ Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

+ Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

+ Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh...

+ Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thuỷ lợi, đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế...

+ Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

+ Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

+ Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

+ Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

+ Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

- Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng và chia thành:

+ Đất bằng chưa sử dụng;

+ Đất đồi núi chưa sử dụng;

+ Núi đá không có rừng cây.

Câu hỏi 23. ***Nhiệm vụ và trách nhiệm của chính quyền cấp xã trong công tác địa chính?***

Trả lời:

Xuất phát từ vai trò, vị trí của cấp xã (trừ cấp phường có đặc thù riêng) trong cơ cấu các cơ quan quản lý nhà nước các cấp, cấp xã là cấp chính quyền thấp nhất ở cơ sở. Cấp xã là cấp gần dân, có quan hệ mật thiết, gắn bó với nhân dân. Tuy nhiên, thẩm quyền và trách nhiệm của cấp xã chỉ giới hạn trong phạm vi địa bàn xã, phường, thị trấn, nơi tổ chức thực hiện việc thi hành Hiến pháp và pháp luật, thi hành các văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên. Điều 111, khoản 4 - Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quy định: Uỷ ban nhân dân cấp xã quản lý và sử dụng hợp lý, có hiệu quả quỹ đất được để lại phục vụ cho các nhu cầu công ích ở địa phương, quản lý các công trình công cộng. Điều 113, khoản 2 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân quy định: Uỷ ban nhân dân quản lý việc xây dựng, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; kiểm tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng và xử lý vi phạm pháp luật theo thẩm quyền do pháp luật quy định.

Câu hỏi 24. ***Thế nào là bản đồ địa chính? Đặc điểm cơ bản của bản đồ địa chính?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003: "Bản đồ

địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận".

Đặc điểm của bản đồ địa chính:

- Lấy cấp xã, phường, thị trấn làm đơn vị.

- Thể hiện được ranh giới từng thửa đất theo mục đích sử dụng và chủ sử dụng. Trong trường hợp một chủ sử dụng nhiều thửa đất liền nhau cùng mục đích sử dụng thì các thửa đó vẫn được thể hiện riêng biệt trên bản đồ địa chính. Các yếu tố như độ cao, địa vật, hạng đất, chất đất, giá đất, v.v. không nhất thiết là yếu tố bắt buộc phải thể hiện trên bản đồ địa chính. Diện tích và chiều dài các cạnh của thửa đất được tính theo tỷ lệ bản đồ. Bản đồ địa chính không chỉ thể hiện thửa ruộng mà còn thể hiện cả khuôn viên trong khu dân cư, đất ở đô thị.

- Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Việc chính quyền xác nhận không phải là đối với chủ sử dụng đất mà là đối với giá trị pháp lý của bản thân tờ bản đồ đó. Điều này có nghĩa là, tờ bản đồ đó được xác lập có đúng hay không đúng các quy trình, quy phạm về mặt kỹ thuật, có đúng với các quy định của pháp luật hay không.

Xét về phương diện quản lý nhà nước về đất đai, bản đồ địa chính là cơ sở để triển khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là một trong ba bộ phận hợp thành của hồ sơ địa chính

(bao gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Câu hỏi 25. ***Cơ quan nào có thẩm quyền lập bản đồ địa chính? Bản đồ địa chính được lưu trữ ở đâu?***

Trả lời:

Điều 19 Luật đất đai năm 2003 quy định về thẩm quyền lập và lưu trữ bản đồ địa chính như sau:

- Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý của Nhà nước về đất đai.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước.

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

- Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Câu hỏi 26. ***Địa giới hành chính là gì? Thẩm quyền lập địa giới hành chính được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Địa giới hành chính là ranh giới phân định quyền quản lý nhà nước về mặt lãnh thổ giữa các

cấp đơn vị hành chính. Thẩm quyền xác lập, quản lý mốc địa giới hành chính được pháp luật quy định như sau:

- Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.

- Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

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

Câu hỏi 27. ***Hồ sơ địa giới hành chính là gì? Bao gồm những giấy tờ gì? Cơ quan nào có thẩm quyền quản lý hồ sơ địa giới hành chính?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003: "Hồ sơ địa giới hành chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính".

Và theo Điều 17 Luật đất đai năm 2003, hồ sơ địa giới hành chính bao gồm:

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có).

- Bản đồ địa giới hành chính.

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

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

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

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

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

- Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính.

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

Việc lưu trữ và quản lý hồ sơ địa giới hành chính tuân theo các quy định sau:

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

Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý mốc địa giới, hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng, phải kịp thời báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Câu hỏi 28. ***Bản đồ hành chính là gì? Cấp nào có thẩm quyền lập bản đồ hành chính?***

Trả lời:

Điều 4 Luật đất đai năm 2003 quy định: "Bản đồ hành chính là bản đồ thể hiện ranh giới các đơn vị hành chính kèm theo địa danh và một số yếu tố chính về tự nhiên, kinh tế, xã hội".

Điều 18 Luật đất đai năm 2003 quy định bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

Việc lập bản đồ hành chính được quy định như sau:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Câu hỏi 29. ***Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là gì? Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là gì? Cơ quan nào có thẩm quyền lập các loại bản đồ này?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì:

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể

hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo đơn vị hành chính.

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

- Luật đất đai năm 2003 quy định về thẩm quyền lập các loại bản đồ này như sau:

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 5 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập 10 năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất;

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

+ Uỷ ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai ở địa phương đó;

+ Uỷ ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất ở địa phương đó.

Câu hỏi 30. ***Quy hoạch đất đai là gì? Kế hoạch sử dụng đất đai là gì? Quy hoạch đất khác với kế hoạch sử dụng đất đai ở những điểm nào?***

Trả lời:

Quy hoạch đất đai là sự tính toán, phân bố đất đai cụ thể và hợp lý về số lượng, vị trí, không gian, v.v. cho các mục tiêu kinh tế - xã hội của cả nước và từng địa phương ở mỗi giai đoạn phát triển của đất nước.

Kế hoạch sử dụng đất được hiểu là các biện pháp, các phương án được tính toán cụ thể và các thời gian để thực hiện các chiến lược về sử dụng đất của Nhà nước, sự cụ thể hóa các quy hoạch về sử dụng đất.

Kế hoạch sử dụng đất thường xây dựng hàng năm, một số năm hoặc 5 năm phù hợp với tình hình sử dụng đất.

Sự khác nhau cơ bản giữa quy hoạch đất đai với kế hoạch sử dụng đất được thể hiện ở việc: Nếu quy hoạch đất đai là việc lập phương án sử dụng đất cho một giai đoạn và mang tính "vĩ mô", thì kế hoạch sử dụng đất lại là việc lập các công việc chi tiết, cụ thể với việc xác định thời gian cụ thể để sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

Câu hỏi 31. ***Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai gồm những nội dung gì?***

Trả lời:

Theo Điều 23 Luật đất đai năm 2003 thì nội dung quy hoạch sử dụng đất đai bao gồm:

- Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất, đánh giá tiềm năng đất đai.

- Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

- Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

- Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

- Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

- Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung kế hoạch sử dụng đất đai bao gồm:

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

- Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, quốc phòng, an ninh.

- Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp.

- Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích.

- Cụ thể hóa kế hoạch sử dụng đất 5 năm đến từng năm.

- Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Câu hỏi 32. ***Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc gì?***

Trả lời:

Theo Điều 21 Luật đất đai năm 2003 thì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

- Được lập từ tổng thể đến chi tiết, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

- Quy hoạch, kế hoạch của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới.

- Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Dân chủ và công khai.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Câu hỏi 33. ***Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải dựa trên những căn cứ nào?***

Trả lời:

Theo Điều 22 Luật đất đai năm 2003 thì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải dựa trên những căn cứ sau:

Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương.

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước.

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường.

- Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất.

- Định mức sử dụng đất.

- Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

- Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm của Nhà nước.

- Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

- Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Câu hỏi 34. ***Cơ quan nào có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo Điều 25 Luật đất đai năm 2003 thì các cơ quan sau đây có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

- Uỷ ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

- Uỷ ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Uỷ ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới (trừ Uỷ ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị).

- Uỷ ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

- Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi

là quy hoạch sử dụng đất chi tiết), trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan, tổ chức thực hiện việc việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

- Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch chi tiết).

- Uỷ ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức việc thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Câu hỏi 35. ***Tại sao phải xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? Cơ quan nào có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?***

Trả lời:

Mục đích của việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là:

- Thông qua việc xét duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra tính hợp pháp, tính thống nhất, tính khoa học, tính hợp lý và tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được lập.

- Thông qua việc xét duyệt nhà nước bảo đảm hiệu lực pháp lý cho quy hoạch đất đai, kế hoạch sử dụng đất đai.

Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất đai được pháp luật quy định như sau:

- Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

- Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

- Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực kế hoạch phát triển đô thị.

Câu hỏi 36. ***Khi nào được điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo điều 27 Luật đất đai năm 2003, việc điều chỉnh quy hoạch đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

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

- Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình.

- Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Câu hỏi 37. ***Việc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi xét duyệt được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Điều 28 Luật đất đai năm 2003 quy định: Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

- Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Uỷ ban nhân dân.

- Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Việc công bố công khai tại trụ sở Uỷ ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Câu hỏi 38. ***Trách nhiệm tổ chức, kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cơ quan được quy định như thế nào? Trường hợp Nhà nước công bố quy hoạch thu hồi đất khu dân cư để xây dựng các công trình phục vụ mục đích công cộng nhưng sau 7-8 năm vẫn không thực hiện thì người dân ở các khu quy hoạch đó có được xây dựng nhà kiên cố để ở không?***

Trả lời:

Điều 29 Luật đất đai năm 2003 quy định trách nhiệm tổ chức, kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cơ quan như sau:

- Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

- Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn, tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, phát hiện, ngăn chặn

các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất, phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 3 năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố.

Câu hỏi 39. ***Thế nào là giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định?***

Trả lời:

Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do

Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Một trong những biện pháp để Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai là tiến hành việc phân phối đất đai đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất khác nhau trong xã hội thông qua giao đất, cho thuê đất.

Nhà nước giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Hành vi giao đất thông qua hai bước: *Bước 1* là giao đất bằng văn bản; *Bước 2* là giao đất trên thực địa.

Nhà nước cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó.

Câu hỏi 40. ***Uỷ ban nhân dân huyện muốn giao đất cho cá nhân làm nhà ở thì phải dựa trên những căn cứ nào?***

Trả lời:

Điều 31 Luật đất đai năm 2003 quy định, căn cứ để quyết định giao đất, bao gồm:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án

đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Vậy, Uỷ ban nhân dân huyện muốn giao đất cho cá nhân làm nhà ở thì phải dựa vào những căn cứ trên.

Câu hỏi 41. ***Hộ gia đình bà D có 5 người đều làm ruộng và không có ai đi thoát ly làm việc trong các cơ quan nhà nước. Vậy khi được giao đất nông nghiệp, gia đình bà D có phải nộp tiền sử dụng đất không?***

Trả lời:

Điều 33 Luật đất đai năm 2003 quy định Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định.

- Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

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

- Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ

sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp, cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp.

Căn cứ quy định trên đây, khi giao đất thì hộ gia đình bà D không phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 42. ***Ông B được giao 80m² đất để làm nhà ở. Ông B có phải nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất không?***

Trả lời:

Điều 34 Luật đất đai năm 2003 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở.

- Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

- Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

- Tổ chức kinh tế hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

- Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Căn cứ quy định trên đây, khi ông B được giao 80m^2 đất để làm nhà ở thì ông phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 43. ***Công ty trách nhiệm hữu hạn TL muốn đầu tư 58 tỷ đồng xây dựng sân golf có diện tích 5 ha tại tỉnh H. Luật đất đai quy định như thế nào về việc thuê đất?***

Trả lời:

Điều 35 Luật đất đai năm 2003 quy định:

Thứ nhất, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01-01-1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01-01-1999 đến trước ngày 01-7-2004, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

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

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân ở nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Thứ hai, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản hoặc sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Căn cứ quy định trên đây, Công ty trách nhiệm hữu hạn TL sẽ được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Câu hỏi 44. ***Bà S được giao 1,5 ha đất trồng lúa. Sau hai năm sử dụng không đem lại hiệu quả kinh tế, bà muốn chuyển mục đích sử dụng diện tích đất này sang nuôi trồng thủy sản. Bà S có phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền không?***

Trả lời:

Theo Điều 36 Luật đất đai năm 2003, việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất được thực hiện như sau:

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan có thẩm quyền bao gồm:

+ Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản;

+ Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

+ Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

+ 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;

+ Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật đất đai thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất;

- Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 Luật đất đai thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật;

- Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều 36 Luật đất đai thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

+ Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

+ Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây

hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

+ Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

+ Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

+ Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Căn cứ quy định trên, trường hợp của bà S muốn chuyển mục đích sử dụng 1,5 ha đất trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản thuộc khoản 1, Điều 36 Luật đất đai năm 2003, tức là bà S phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 45. ***Cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền giao đất cho xã để xây dựng trụ sở Uỷ ban nhân dân?***

Trả lời:

Theo Điều 37 Luật Đất đai năm 2003, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

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

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên đây không được ủy quyền.

Căn cứ vào quy định trên thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giao đất cho Uỷ ban nhân dân xã để xây dựng trụ sở làm việc.

Câu hỏi 46. ***Thu hồi đất là gì?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì : Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này.

Câu hỏi 47. ***Nhà nước có chính sách gì để bảo đảm đời sống cho những hộ dân bị mất đất sản xuất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất canh tác của dân để xây dựng khu công nghiệp?***

Trả lời:

Điều 42 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau:

- Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc 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 thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật đất đai năm 2003.

- Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

- Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới.

Câu hỏi 48. ***Việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Đối với trường hợp thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, Điều 39 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau :

- Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

- Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Uỷ ban nhân dân

cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

Câu hỏi 49. ***Những trường hợp nào người bị thu hồi đất không được bồi thường về đất?***

Trả lời:

Điều 43 Luật đất đai năm 2003 quy định các trường hợp sau đây, Nhà nước thu hồi đất mà người bị thu hồi đất không được bồi thường về đất:

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

- Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả.

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

- Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

+ Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

+ 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;

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

- Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liền, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

- Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác nhằm mục đích kinh doanh, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

- Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

- Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

- Đất thuê của Nhà nước.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Câu hỏi 50. ***Người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong những trường hợp nào?***

Trả lời:

Theo khoản 2 Điều 43 Luật đất đai năm 2003, khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

- Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó.

- Đất bị thu hồi do người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; đất bị lấn, chiếm (đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm; đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm); cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa

kế; đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

Câu hỏi 51. ***Cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền thu hồi đất của người đang sử dụng?***

Trả lời:

Theo Điều 44 Luật đất đai năm 2003 thì các cơ quan sau đây có thẩm quyền thu hồi đất:

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài (trừ người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam).

- Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất không được ủy quyền.

Câu hỏi 52. ***Chị X và anh Y kết hôn năm 1998. Vợ chồng anh chị được Nhà nước giao 1,6 ha đất trồng lúa. Năm 2002, anh chị ly hôn và quyền sử dụng 1,6 ha đất này được chia đôi. Chị X về nhà bố mẹ đẻ sống. Chị chuyển nhượng quyền sử dụng 0,8 ha đất của chị cho***

anh Y. Hai người lên Uỷ ban nhân dân huyện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Uỷ ban nhân dân huyện không đồng ý và ra quyết định thu hồi diện tích đất chuyển nhượng nói trên. Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện trong trường hợp này đúng hay sai?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 38 Luật đất đai năm 2003, Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau:

- Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

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

- Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả.

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

- Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

+ Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm.

+ Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

- Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

- Đất được nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong 18 tháng liền, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Căn cứ quy định trên, chị X và anh Y không vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc các trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất. Nên việc Uỷ ban nhân dân huyện ra quyết định thu hồi đất là không đúng pháp luật.

Câu hỏi 53. ***Đăng ký quyền sử dụng đất là gì? Ý nghĩa của việc đăng ký quyền sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003: "Đăng ký

quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất".

Đăng ký quyền sử dụng đất có ý nghĩa như sau: Trong quá trình sử dụng đất, luôn có sự biến động về chủ sử dụng, mục đích sử dụng, diện tích và thời hạn sử dụng đất, v.v... Đăng ký quyền sử dụng đất là một biện pháp để Nhà nước nắm bắt thường xuyên, chặt chẽ những biến động này. Đây là một trong những biện pháp để Nhà nước quản lý đất đai.

Câu hỏi 54. ***Người sử dụng đất trong trường hợp nào thì phải đăng ký quyền sử dụng đất? Người dân thực hiện việc đăng ký này tại đâu?***

Trả lời:

Theo Điều 46 Luật đất đai năm 2003, việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Người đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất.

- Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Câu hỏi 55. ***Sổ địa chính là gì? Sổ địa chính có những nội dung cơ bản gì?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003: Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

Nội dung của sổ địa chính gồm 5 phần:

- Đăng ký sử dụng đất - xác lập về mặt pháp lý quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân;

- Thống kê diện tích đất đai - diện tích chung của người sử dụng đất và các loại đất đai;

- Thống kê chất lượng đất - địa hình, thổ nhưỡng và thực vật;

- Nhận định chất lượng đất;

- Đánh giá về mặt kinh tế.

Câu hỏi 56. ***Hồ sơ địa chính là gì? Bao gồm những loại giấy tờ nào?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003: "Hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất".

Theo Điều 47 Luật này, hồ sơ địa chính bao gồm:

- Bản đồ địa chính;
- Sổ địa chính;
- Sổ mục kê đất đai;
- Sổ theo dõi biến động đất đai.

Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất như:

- Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí.
- Người sử dụng thửa đất.
- Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất.
- Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất.
- Biến động trong quá trình sử dụng đất và thông tin khác có liên quan.

Câu hỏi 57. ***Thống kê đất đai là gì? Kiểm kê đất đai là gì? Tại sao phải tiến hành thống kê, kiểm kê đất đai?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì thống kê, kiểm kê đất đai được hiểu như sau:

- Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất đai tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

- Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

- Hoạt động thống kê đất đai, kiểm kê đất đai nhằm mục đích giúp các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nắm được tình hình sử dụng và biến động đất đai, cung cấp những thông tin, số liệu chính xác về mặt khoa học cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Câu hỏi 58. ***Việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Điều 53 Luật đất đai năm 2003 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai.

Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định như sau:

- Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

- Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần.

Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần.

Trách nhiệm tiến hành việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

- Uỷ ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương.

- Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã phường thị trấn báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm năm của cả nước.

- Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai năm năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm năm của cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định biểu mẫu và hướng dẫn phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai.

Câu hỏi 59. ***Lần đầu tiên vấn đề về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai được đề cập trong Luật đất đai năm 2003. Vấn đề này được quy định cụ thể như thế nào?***

Trả lời:

Luật đất đai năm 2003 quán triệt sâu sắc quan điểm của Nghị quyết Hội nghị Trung ương 7 (khóa IX) của Đảng xác định đất đai là tài sản quý giá nhất của quốc gia và là nguồn lực chủ yếu để phát triển đất nước. Vì vậy, Nhà nước ngày càng chú trọng

đến việc động viên các nguồn thu ngân sách từ đất đai. Theo điều 54 Luật đất đai năm 2003, nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm:

- Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê.
- Thuế sử dụng đất.
- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.
- Thuế thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai.
- Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.
- Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Câu hỏi 60. ***Pháp luật về đất đai quy định đất đai là tài sản đặc biệt, có giá. Giá đất được hình thành trong các trường hợp nào?***

Trả lời:

Theo Điều 55 Luật đất đai năm 2003, giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây:

- Do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá.
- Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.
- Do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với

những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 61. ***Giá đất do Nhà nước xác định theo cơ chế cũ trước đây thường bất cập so với thực tế và gây khó khăn trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng, v.v.. Luật đất đai năm 2003 có những giải pháp gì để khắc phục sự bất cập khi quy định về giá đất? Giá đất do Nhà nước xác định được sử dụng trong các trường hợp cụ thể nào?***

Trả lời:

Để khắc phục sự chênh lệch quá lớn so với thực tế, Luật đất đai năm 2003 quy định việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong các điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp.

- Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

- Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liền kề giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

Giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01-01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.

Câu hỏi 62. ***Những tổ chức nào được thực hiện việc tư vấn giá đất? Giá đất tư vấn được sử dụng để làm gì?***

Trả lời:

Theo Điều 57 Luật đất đai năm 2003, tổ chức

có đủ điều kiện, năng lực và hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất.

Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định.

Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 63. ***Trong trường hợp nào thì Nhà nước thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất? Quy định về đấu thầu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất?***

Trả lời:

Điều 58 Luật đất đai năm 2003 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.
- Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất như sau:

- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu.

Câu hỏi 64. ***Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong những trường hợp nào?***

Trả lời:

Khoản 1 Điều 60 Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

- Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

- Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo,

đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch.

- Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

- Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Câu hỏi 65. ***Loại đất nào được pháp luật cho phép tham gia thị trường bất động sản?***

Trả lời:

Điều 61 Luật đất đai năm 2003 quy định đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

- Đất mà pháp luật cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia thị trường bất động sản.

Câu hỏi 66. ***Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng những biện pháp gì?***

Trả lời:

Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng các biện pháp sau đây:

- Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản.

- Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản.

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

- Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

Câu hỏi 67. ***Thanh tra đất đai là gì? Tại sao chính quyền các cấp phải thực hiện việc thanh tra đất đai?***

Trả lời:

Thanh tra đất đai là việc xem xét một cách khách quan hoạt động chấp hành các quy định của pháp luật đất đai của các tổ chức, cơ quan nhà nước, cá nhân, bảo đảm cho các quy định đó được thực hiện và thực hiện đúng.

Thanh tra đất đai có ý nghĩa như sau: đây là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, một biện pháp để bảo vệ chế độ sở hữu và chế độ sử dụng đất. Thanh tra đất đai là một phương thức để cơ quan quản lý nhà nước về đất đai phát hiện và xử lý đúng pháp luật các vi phạm pháp luật đất đai, ngăn ngừa các vi phạm có thể xảy ra, đồng thời phát hiện, sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý và sử dụng đất cho phù hợp với đòi hỏi của thực tiễn.

Câu hỏi 68. ***Luật đất đai năm 2003 có quy định gì mới về thanh tra đất đai?***

Trả lời:

Luật đất đai năm 2003 có những sửa đổi, bổ sung một số quyết định về thanh tra đất đai so với Luật đất đai năm 1993 nhằm đáp ứng đòi hỏi của thực tiễn. Nội dung những sửa đổi, bổ sung mới này bao gồm:

Thứ nhất, quy định rõ thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai. Trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai các cấp trong việc thanh tra đất đai được xác định cụ thể và rõ ràng hơn: "Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước; Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiện tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương mình"; Quy định cụ thể nội dung và nhiệm vụ của thanh tra đất đai.

Thứ hai, bổ sung quy định về trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên khi tiến hành thanh tra nhằm bảo đảm thực hiện nguyên tắc quyền hạn phải đi đôi với nghĩa vụ. Theo đó, Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau:

- Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra.

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Thứ ba, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra nhằm bảo đảm sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa đối tượng thanh tra với người thực hiện việc thanh tra đất đai. Cụ thể:

Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

- Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra.

- Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra, trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

- Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

- Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ.

- Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai;

chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Câu hỏi 69. ***Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 của Quốc hội ngày 25-12-2001) quy định như thế nào về quyền sử dụng đất của người phụ nữ?***

Trả lời:

Vấn đề sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai được đề cập tại Điều 17,18 của Hiến pháp năm 1992. Điều 17 Hiến pháp năm 1992 quy định: đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phần vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào các xí nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước đều thuộc sở hữu toàn dân. Điều 18 Hiến pháp năm 1992 quy định như sau:

Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài.

Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Hiến pháp năm 1992 không quy định trực tiếp về quyền sử dụng đất của phụ nữ. Tuy nhiên cá nhân được đề cập trên đây có thể hiểu là nam hoặc nữ. Nam, nữ khi có đủ các điều kiện thì đều được giao đất và đều được thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

Câu hỏi 70. ***Thực hiện Chỉ thị số 299/2006/TTg của Thủ tướng Chính phủ, xã A thành lập đoàn thanh tra tiến hành thanh tra việc xử lý và sử dụng đất đai của các tổ chức, cá nhân trong địa bàn xã. Đoàn thanh tra đã phát hiện khu đất mà gia đình bà X đang sử dụng trước đây là khu đất bỏ hoang thuộc quyền sử dụng của hợp tác xã nông nghiệp.***

Năm 1983, bà X ra dựng quán bán nước và san lấp, cải tạo thành đất ở. Sau khi phát hiện vụ việc trên, trưởng đoàn thanh tra ra quyết định thu hồi một nửa diện tích đất của gia đình bà X. Trong trường hợp này, trưởng đoàn thanh tra làm như vậy là đúng hay sai?

Trả lời:

Điều 132 Luật đất đai năm 2003 quy định:

Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên nghành về đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra

đất đai trong cả nước. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

- Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Uỷ ban nhân dân các cấp.

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác.

Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau:

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

- Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

Căn cứ quy định trên đây, việc xã A tiến hành thanh tra các hoạt động quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã là đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi phát hiện gia đình bà X sử dụng đất không đúng pháp luật; tự ý lấn, chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, v.v., trưởng đoàn thanh tra ra quyết định thu hồi một nửa diện tích đất của bà X là không đúng pháp luật, vì theo khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2003, Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

- Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra.

- Quyết định tạm thời đình chỉ việc việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý.

- Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về đất đai.

Như vậy, căn cứ các quy định trên thì việc ra các quyết định thu hồi đất của trưởng đoàn thanh tra là không đúng. Bởi lẽ trưởng đoàn thanh tra có nhiệm vụ giúp Uỷ ban nhân dân xã thực hiện việc thanh tra đất đai. Khi phát hiện gia đình bà X sử dụng đất không hợp pháp, trưởng đoàn thanh tra chỉ có quyền ra quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất này, đồng thời báo cáo ngay với Uỷ ban nhân dân xã A để xã báo cáo lên Uỷ ban nhân dân huyện cho ý kiến chỉ đạo để xử lý.

Câu hỏi 71. ***Pháp luật đất đai hiện hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình sử dụng ổn định, lâu dài như thế nào?***

Trả lời:

Theo Điều 71 Luật đất đai năm 2003 thì việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (ngày 01-7-2004) thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

- Đối với những địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất.

- Đối với những địa phương mà Uỷ ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15-10-1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

Như vậy, pháp luật đất đai không hề có sự phân biệt giữa phụ nữ và nam giới trong sử dụng đất nông nghiệp nói chung và giao đất nông nghiệp nói riêng. Đối tượng được giao đất ở đây không phân biệt nam hay nữ đều được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối khi có đủ các điều kiện mà pháp luật quy định.

Câu hỏi 72: ***Phụ nữ có được giao đất ở không? Pháp luật có phân biệt phụ nữ và nam giới khi giao đất ở không?***

Trả lời:

Luật đất đai năm 1987 ra đời quy định đối tượng được giao đất ở mới chỉ bao gồm những hộ gia đình có nhu cầu về đất ở và có đủ điều kiện sau đây:

- Có hộ khẩu thường trú tại nơi xin đất ở.

- Trong gia đình có thêm một cặp vợ chồng.

- Diện tích đất ở tính theo đầu người trong hộ dưới 80% mức đất ở trung bình của địa phương.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các quy định này đã gặp một số vấn đề phát sinh đòi hỏi Nhà nước phải xử lý, giải quyết. Đó là: trường hợp số chị em quá lứa, nhỡ thì (không có điều kiện lập gia đình riêng) ở nông thôn, ở các nông trường, lâm trường đã không được xem xét để giao đất ở. Trong khi đó họ có nhu cầu ra ở riêng, không thể tiếp tục sống chung cùng cha mẹ, anh chị em ruột được nữa hoặc không muốn sống trong khu tập thể. Luật đất đai năm 1993 được ban hành đã kế thừa và khắc phục được những tồn tại nêu trên. Các địa phương, nông trường, lâm trường đều đã xem xét giao đất ở cho một số chị em phụ nữ thuộc đối tượng nêu trên như các trường hợp bình thường khác. Phụ nữ nông thôn quá lứa, nhỡ thì chưa xây dựng gia đình, sau khi được giao đất ở, các chị em đã có nhà ở riêng. Nhờ đó có nhiều người trong số họ đã tạo dựng cho mình một cuộc sống riêng như bao gia đình khác. Hơn nữa, việc được giao đất đã giúp họ hòa nhập vào sinh hoạt cộng đồng. Luật đất đai năm 2003 đã một lần nữa xác định rõ hơn về sự bình đẳng nam nữ khi Nhà nước giao đất cho nhân dân sử dụng.

Như vậy, theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành thì cá nhân không phân biệt là nam

hay nữ đều có thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Câu hỏi 73: ***Chị X ở xã K được giao 1,2 ha đất trồng lúa. Theo quy định của pháp luật thì chị được hưởng những quyền và nghĩa vụ gì của người sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai, nếu người sử dụng đất là cá nhân thì không phân biệt người đó là nam hay nữ đều có quyền và nghĩa vụ như nhau trong việc sử dụng đất. Người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân (trong đó có phụ nữ) được Nhà nước giao đất đều có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

Chương IV Luật đất đai năm 2003 quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Theo đó, người sử dụng đất không phân biệt là phụ nữ hay nam giới khi sử dụng đất đều có các quyền và nghĩa vụ như sau:

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- Hưởng các lợi ích 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 nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác nhau của pháp luật.

- Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Câu hỏi 74. ***Ông N có bốn người con (một con trai, ba con gái). Năm 2006, ông N chết không để lại di chúc. Tài sản của ông để lại gồm một ngôi nhà hai tầng tọa lạc trên diện***

tích đất 250 m². Người con trai cả lấy lý do mình là con trưởng nên có quyền hưởng hết toàn bộ diện tích nhà, đất này để trông nom mẹ già và thờ cúng tổ tiên, không cho ba người em hưởng di sản của ông N. Theo pháp luật, ba người con gái của ông N có quyền thừa kế tài sản nhà, đất do ông để lại không?

Trả lời:

Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về quyền thừa kế các cá nhân và quyền bình đẳng về thừa kế của cá nhân như sau:

- Cá nhân có quyền lập di chúc để định đoạt tài sản của mình; để lại tài sản của mình cho người thừa kế theo pháp luật; hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật (Điều 631).

- Mọi cá nhân đều bình đẳng về quyền để lại tài sản của mình cho người khác và quyền hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật (Điều 632).

Pháp luật cũng quy định rõ di sản để lại thừa kế bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác; quyền sử dụng đất cũng thuộc di sản thừa kế và được để lại thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự (Điều 634).

Căn cứ các quy định trên thì cá nhân khi chết không phân biệt nam hay nữ đều có quyền để thừa kế tài sản (trong đó có quyền sử dụng đất). Người nhận thừa kế quyền sử dụng đất cũng không phân biệt nam hay nữ.

Hơn nữa, theo khoản 1, 2 của Điều 676, những

người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:

- Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết.

- Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại.

- Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết, cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột, chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.

Và những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau.

Như vậy, căn cứ các quy định trên thì ba người con gái của ông N hoàn toàn có quyền hưởng thừa kế di sản nhà và đất do ông chết để lại.

Câu hỏi 75. ***Thế nào là tài sản chung của vợ chồng? Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn có được coi là tài sản chung không? Pháp luật quy định việc đăng ký và phân chia tài sản chung khi vợ chồng ly hôn như thế nào?***

Trả lời:

Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định:

1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.

Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thỏa thuận.

Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất.

2. Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ và chồng...

Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình quy định vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

Cụ thể hóa Điều 27, 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 5 của Nghị định số 70/2001/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật hôn nhân và gia đình quy định:

- Các tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng khi đăng ký quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ và chồng (trong đó có quyền sử dụng đất).

- Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng đã đăng ký quyền sở hữu mà chỉ ghi

tên của một bên vợ hoặc chồng, thì vợ chồng có thể yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản đó để ghi tên của cả vợ và chồng. Nếu vợ chồng không yêu cầu cấp lại giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản, thì tài sản đó vẫn thuộc sở hữu chung của vợ chồng; nếu có tranh chấp, bên nào cho đó là tài sản thuộc sở hữu riêng của mình, thì có nghĩa vụ chứng minh.

- Trong trường hợp vợ chồng ly hôn hoặc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân thì bên được chia phần tài sản bằng hiện vật đã đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng mà có ghi tên vợ và chồng có quyền yêu cầu cơ quan đăng ký tài sản cấp lại giấy tờ đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản.

Từ những quy định trên có thể thấy rằng, pháp luật ngày càng đề cập cụ thể về quyền của người phụ nữ, bảo vệ quyền lợi cho họ. Qua đó, từng bước khẳng định vị trí, vai trò của họ trong gia đình và xã hội. Phụ nữ ngày càng có điều kiện bày tỏ quan điểm của mình về các vấn đề trong gia đình và được hưởng quyền bình đẳng với nam giới về quyền sở hữu, định đoạt tài sản chung.

Câu hỏi 76. ***Trên thực tế, việc bảo đảm quyền của phụ nữ đối với tài sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng còn bộc lộ những tồn tại gì?***

Trả lời:

Trên thực tế, việc bảo đảm các quyền về tài sản

nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng của phụ nữ còn bộc lộ một số tồn tại, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nhiều trường hợp, người phụ nữ được nhà nước giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp khi đang ở cùng bố mẹ đẻ. Tuy nhiên nếu họ đi lấy chồng ở nơi xa thì bố mẹ chỉ cho một ít tiền hoặc không cho gì cả. Trong trường hợp thứ hai, phụ nữ chuyển về địa phương của nhà chồng sống, họ thường không được giao đất mới. Đối với khu vực miền núi đất rộng, người thưa thì vấn đề này dường như ít tác động đến cuộc sống của người phụ nữ, nhưng ở các vùng đồng bằng thì đây lại là một vấn đề đáng quan tâm. Mặt khác pháp luật đất đai quy định Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài, nhưng trên thực tế, người thay mặt cho hộ gia đình, cá nhân đứng ra nhận đất chủ yếu là đàn ông. Trong khi đó, phụ nữ là lực lượng chủ yếu trong sản xuất nông nghiệp lại không được thực hiện việc này. Chính vì vậy, nam giới thường có vai trò lớn hơn phụ nữ trong việc quyết định vấn đề tài sản chung (trong đó có quyền sử dụng đất).

Thứ hai, quyền của người phụ nữ về đất đai sau khi ly hôn.

Theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn được phân chia theo sự thỏa thuận của các bên, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án thường chia đôi khối tài sản đó cho hai bên vợ và

chồng. Tuy nhiên, trên thực tế nảy sinh một vấn đề là:

- Trường hợp một bên vợ hoặc chồng thoát ly đi công tác nên không được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để sản xuất thì khi ly hôn sẽ không đặt ra việc chia loại đất này cho họ mà chỉ chia theo phần của người con do người bố hoặc người mẹ đó nuôi sau khi ly hôn.

- Trường hợp người vợ đã lớn tuổi, cả một thời gian dài họ đóng góp công sức vào việc xây dựng nhà cửa cho nhà chồng (sống chung với bố mẹ chồng), đến khi ly hôn chỉ được đền bù tiền công sức đóng góp không đủ tạo lập một chỗ ở mới, dẫn đến phải đi ở nhờ.

- Trường hợp bố mẹ chồng giúp con làm nhà riêng, nhưng khi con ly hôn thì lại coi đó là nhà của mình để đòi lại, buộc con dâu phải đi nơi khác ở.

- Trường hợp hai vợ chồng xây dựng nhà trên đất của bố mẹ chồng cho. Người chồng đi công tác, người vợ ở nhà làm nông nghiệp. Khi họ ly hôn, người phụ nữ không được chia nhà với lý do nhà đó xây dựng trên đất của gia đình nhà chồng, v.v..

Tóm lại: Mặc dù Điều 63 Hiến pháp năm 1992 quy định công dân nữ và nam có quyền ngang nhau về mọi mặt chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội và gia đình và Luật đất đai không công nhận sự bất bình đẳng giữa nam và nữ trong lĩnh vực đất đai, song, việc thực hiện các quy định này trên thực tế ở một số nơi còn bộc lộ những bất cập như đã phân tích ở trên. Những bất cập này bắt nguồn

từ nhận thức của người dân, do phong tục, tập quán và định kiến về giới, v.v. tạo nên.

Câu hỏi 77. ***Quyền của phụ nữ trong việc giao, cho thuê và sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Pháp luật đất đai không quy định đối tượng được giao đất, cho thuê đất nông nghiệp, lâm nghiệp là nam hay nữ mà chỉ quy định những người có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28-8-1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16-11-1999 về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp thì thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp, lâm nghiệp.

Người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp (không phân biệt là nam hay nữ) đều không phải nộp tiền sử dụng đất và được hưởng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105, Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

Trường hợp phụ nữ sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

- Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ.

- Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất.

- Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.

- Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật đất đai năm 2003; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt

Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

- Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Câu hỏi 78. ***Việc thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo khoản 7, 8 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất bằng hình thức này có quyền trong việc thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

- Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thì có quyền thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

- Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh (điểm c, d khoản 1 Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

Như vậy, pháp luật đất đai không phân biệt nam hay nữ - nếu họ là người có đủ các điều kiện để nhà nước giao đất hay cho thuê đất đều được hưởng các quyền nêu trên trong việc thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 79. ***Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Theo khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003, trình tự của việc thế chấp quyền sử dụng đất được quy định như sau:

Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức

chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp vào hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận thế chấp.

Câu hỏi 80. ***Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp nào?***

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Luật đất đai năm 2003, việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn; trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chấp thuận.

- Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật đất đai.

- Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể.

- Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết, bị tuyên bố mất tích, bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện.

- Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

Câu hỏi 81. ***Trong trường hợp người sử dụng đất vay vốn bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất, đến thời hạn không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì làm thế nào để bên cho vay thu hồi được nợ?***

Trả lời:

Khoản 3 Điều 130 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau:

- Khi bên thế chấp bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp; trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

- Người nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai trong thời hạn sử dụng đất còn lại, về đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Câu hỏi 82. ***Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập công ty được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Khoản 1 Điều 131 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho pháp nhân mới đó.

Câu hỏi 83. ***Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo khoản 3 Điều 131 Luật đất đai năm 2003, việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 điều 131 gửi đơn xin xóa đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn;

- Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu hỏi 84. ***Khi chấm dứt việc góp vốn thì quyền sử dụng đất được giải quyết như thế nào?***

Trả lời:

Theo khoản 4 Điều 131 Luật đất đai năm 2003, khi chấm dứt việc góp vốn thì quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

- Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

- Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn

nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó.

- Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó.

- Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

- Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó.

- Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp

vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu hỏi 85. ***Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Đất không có tranh chấp.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn sử dụng đất.

* Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê thì có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác (khoản 2 Điều 113 Luật đất đai năm 2003).

* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có điều kiện theo quy định của Chính phủ (khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003).

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê (điểm a Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01-7-2004 (ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất 5 năm thì có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất, trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có quyền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư ở Việt Nam thuê quyền sử dụng đất (khoản 4 Điều 113 Luật đất đai năm 2003).

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 1-7-2004 (ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê

đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại được ít nhất là 5 năm thì có quyền cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất, trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuế đất đã trả và có quyền cho thuê quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

Cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Nếu không thuộc đối tượng được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có quyền thừa kế tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê (điểm b khoản 1 Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

Trường hợp cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01-7-2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền

con lại ít nhất là 5 năm thì cũng có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu đã chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 114 Luật đất đai năm 2003).

* Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam (khoản 6 Điều 113 Luật đất đai năm 2003).

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép thuê đất trước ngày 01-07-2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 6 Điều 113 của Luật đất đai trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có quyền tặng cho quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2003).

Câu hỏi 86. ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là gì? Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ý nghĩa như thế nào?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất".

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang những ý nghĩa như sau:

- Là giấy tờ hợp pháp để thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

- Là điều kiện để được bồi thường thiệt hại về đất và tài sản có trên đất khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

- Là căn cứ để xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa hệ thống cơ quan Toà án nhân dân với Uỷ ban nhân dân.

Câu hỏi 87. ***Những trường hợp nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?***

Trả lời:

Điều 49 Luật đất đai năm 2003 quy định:

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định

giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này;

- Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

- Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

- Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Câu hỏi 88. ***Luật đất đai năm 2003 quy định như thế nào về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?***

Trả lời:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành; đối với nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản này khi có yêu cầu của chủ sở hữu.

2. 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 sở hữu nhà ở, Giấy

chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về dân sự trước ngày 01-8-2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang 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; trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang loại giấy mới theo quy định của Luật này và không phải nộp lệ phí.

Khi chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất 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.

Trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản này thì thực hiện việc 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.

3. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 của Chính phủ quy định:

- Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó;

+ Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

+ Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.

- Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu:

+ Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận.

+ Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng.

- Những nội dung chính của Giấy chứng nhận gồm:

+ Quốc hiệu, Quốc huy, tên của Giấy chứng nhận "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất";

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận.

Câu hỏi 89. ***Ông L là Việt kiều sinh sống ở nước ngoài, hiện sở hữu bốn công ty chuyên sản xuất thuốc tân dược. Năm 1990, ông về Việt Nam đầu tư xây dựng liên doanh sản xuất thuốc tại một khu công nghiệp. Liên doanh ngày càng sản xuất, kinh doanh có lãi. Ông L muốn đầu tư làm ăn lâu dài tại Việt Nam. Theo quy định mới của Chính phủ Việt Nam thì những người như ông được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam và ông L đã mua một ngôi nhà ở khu đô thị. Trong trường hợp này, cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L?***

Trả lời:

Theo điều 52 Luật đất đai năm 2003 thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định như sau:

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài. được giao đất; cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thuộc tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 nêu trên được uỷ quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp.

Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cấp tỉnh và cấp huyện là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ quy định trên, vì ông L là Việt kiều

thuộc diện được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì ở Uỷ ban nhân dân cấp quận nơi quản lý khu đất đó sẽ có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông.

Câu hỏi 90. ***Việc uỷ quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định thế nào?***

Trả lời:

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường khi có các điều kiện sau:

- Đã thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có bộ máy, cán bộ chuyên môn và cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng được yêu cầu, nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận.

Câu hỏi 91. ***Bà X ở xã C đang sử dụng 320 m² đất thổ cư được Uỷ ban nhân dân xã cấp năm 1982 theo diện đối tượng "cấp đất giãn dân". Nay, bà xin làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền***

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong trường hợp này, bà có phải nộp tiền sử dụng đất không?

Trả lời:

Về vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15-10-1993 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính.

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

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15-10-1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15-10-1993.

e) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật.

g) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định nêu trên nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định nêu trên nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được

Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định trên, diện tích đất thổ cư bà X đang sử dụng sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nếu có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã C rằng diện tích đất này bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch.

Câu hỏi 92. ***Thôn Đ, xã Q, huyện O có ngôi đình cổ tọa lạc trên diện tích đất 1,2 ha. Nay địa phương muốn làm thủ tục xin Uỷ ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khu đất này để hợp thức hóa hồ sơ Nhà nước công nhận ngôi đình là di tích lịch sử - văn hóa. Để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cần có điều kiện gì?***

Trả lời:

Khoản 8 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các

công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có các điều kiện sau đây:

- Có đơn đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Căn cứ quy định trên, chính quyền và nhân dân thôn Đ cần có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Q, đây là khu đất dùng chung của làng và không có tranh chấp gửi Uỷ ban nhân dân huyện O.

Câu hỏi 93. ***Nông trường X có 120 ha đất tại huyện C, tỉnh G. Diện tích đất này được Nhà nước giao năm 1979 để trồng cà phê. Nông trường sử dụng 117 ha vào việc trồng cà phê, diện tích đất còn lại Ban Giám đốc Nông trường phân cho cán bộ, công nhân, viên chức làm nhà ở. Năm 2003, Nông trường X có đơn đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho diện tích dùng làm nhà ở có đúng không?***

Trả lời:

Điều 51 Luật đất đai năm 2003 quy định về

việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cụ thể như sau:

- Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

- Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

+ Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả.

+ Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ quy định trên, để được Uỷ ban nhân dân tỉnh G cấp đất ở, nông trường phải bàn giao cho Uỷ ban nhân dân huyện C quản lý. Tuy nhiên trước khi bàn giao, Nông trường phải bố trí lại diện tích đất ở này thành khu dân cư trình Uỷ ban nhân dân tỉnh G xét duyệt.

Câu hỏi 94. ***Địa phương có một ngôi chùa được xây dựng cách đây ba thế kỷ, tọa lạc trên khu đất rộng 5.000 m². Bà con địa phương và nhà chùa muốn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho diện tích đất chùa này. Vậy phải cần những điều kiện gì?***

Trả lời:

Theo khoản 4 Điều 51 Luật đất đai năm 2003 thì cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có các điều kiện sau đây:

- Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.
- Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó.
- Có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

Căn cứ quy định trên thì diện tích đất chùa ở địa phương muốn được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần có đề nghị bằng văn bản của tỉnh Hội phật giáo, xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã về nhu cầu sử dụng đất của nhà chùa gửi Uỷ ban nhân dân tỉnh đề nghị xem xét, giải quyết.

Câu hỏi 95. ***Những đối tượng nào chịu trách nhiệm đăng ký đất đai?***

Trả lời:

Theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn việc đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối tượng chịu trách nhiệm đăng ký đất đai bao gồm:

a) Hộ gia đình sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật dân sự chủ hộ là người đại diện hợp pháp của hộ gia đình trong mọi giao dịch dân sự, vì vậy, việc kê khai đăng ký đất của hộ gia đình sẽ do chủ hộ (người được xác định là chủ hộ trong sổ đăng ký hộ khẩu thường trú của hộ gia đình) đại diện thực hiện. Trường hợp chủ hộ không trực tiếp kê khai đăng ký đất thì có thể ủy quyền cho một thành viên khác trong hộ hoặc một người khác có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc kê khai đăng ký đất.

b) Cá nhân sử dụng đất do người đó thực hiện kê khai đăng ký đất hoặc ủy quyền cho người khác ủy quyền thực hiện.

Thành viên của hộ gia đình nếu có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của riêng thành viên đó (có giấy tờ hợp pháp về nguồn gốc sử dụng đất do thành viên đó đứng tên chủ sử dụng hoặc giấy tờ xác nhận của các thành viên trong hộ) thì do thành viên đó kê khai đăng ký như đối với trường hợp của cá nhân sử dụng đất.

c) Tổ chức trong nước sử dụng đất bao gồm: Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế. Tổ chức trong nước sử dụng đất do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó ủy quyền đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký đất.

d) Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất do thủ trưởng hoặc người được thủ trưởng của đơn vị đầu mối thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ủy quyền đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Đơn vị đầu mối thuộc Bộ Quốc phòng bao gồm: Tổng cục, Quân khu, Quân đoàn, Quân chủng, Binh chủng, Bộ Tư lệnh Biên phòng, Học viện, Nhà trường trực thuộc Bộ Quốc phòng và các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng.

Đơn vị đầu mối thuộc Bộ Công an: Tổng cục, Bộ Tư lệnh, Văn phòng Bộ Công an, Cục quản lý trại giam, Cơ sở giáo dục, Trường giáo dưỡng, các trường thuộc khối đào tạo, Công an các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương .

đ) Cơ sở tôn giáo sử dụng đất theo quy định tại điểm 1 Thông tư liên tịch số 1646/2000/TTLT-TCĐC-TGCP ngày 30-10-2000 của Tổng cục Địa chính và

Ban Tôn giáo Chính phủ, đất của cơ sở tôn giáo bao gồm đất xây dựng các công trình tôn giáo: nhà chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, điện thờ, tự viện, tịnh xá, tịnh thất, niệm phật đường, nhà nguyện, tu viện, nghĩa trang, tượng, đài, bia, tháp, các trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và đất đang sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; việc kê khai đăng ký đất của cơ sở tôn giáo do người đứng đầu cơ sở tôn giáo đó thực hiện.

e) Cộng đồng dân cư sử dụng đất có các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, hoặc các công trình khác phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng; việc kê khai đăng ký đất do người đại diện của cộng đồng dân cư đó thực hiện.

g) Tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam bao gồm: Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài tại Việt Nam; cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc; cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ tại Việt Nam, các tổ chức đầu tư vào Việt Nam theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Việc kê khai đăng ký đất của tổ chức nước ngoài do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó ủy quyền đại diện để thực hiện.

h) Cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thực hiện việc kê khai đăng ký

quyền sử dụng đất. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam nếu không trực tiếp kê khai đăng ký thì có thể ủy quyền cho người khác thực hiện.

Để ràng buộc trách nhiệm và bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất khi ủy quyền cho người khác kê khai đăng ký đất, theo quy định tại Nghị định số 79/2001/NĐ-CP và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, việc ủy quyền thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phải bằng văn bản; đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi người đó cư trú theo quy định tại các Điều 48, 49, 50, 51, 52, 53 của Bộ Luật dân sự. Trong trường hợp đăng ký thông qua người được ủy quyền, người giám hộ, hoặc người đại diện, trên hồ sơ đăng ký và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi đúng tên của người sử dụng đất để bảo đảm cho quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất được tuân thủ đúng theo pháp luật.

Câu hỏi 96. ***Việc kê khai đăng ký đất để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thực hiện đối với những loại đất nào?***

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai, người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc kê khai đăng ký đối với toàn bộ diện tích đất mà mình đang sử dụng; trong đó bao gồm cả đất cho người khác thuê, mượn hoặc sử dụng không đúng mục

đích được giao; đất được giao, được thuê nhưng chưa đưa vào sử dụng; đất sử dụng đang có tranh chấp với người khác. Đất của các tổ chức cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở, nhưng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý thì tổ chức đó có trách nhiệm kê khai đăng ký.

Người sử dụng đất không kê khai diện tích đất thuê, mượn của người khác, đất nhận khoán của các doanh nghiệp nhà nước, đất thuê từ quỹ đất nông nghiệp dành cho nhu cầu công ích của xã.

Riêng Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn vừa là một tổ chức sử dụng đất (trực tiếp sử dụng đất xây dựng trụ sở của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân cấp xã) có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật như đối với các tổ chức nhà nước khác, vừa đóng vai trò của cơ quan quản lý nhà nước đối với toàn bộ đất đai trong phạm vi hành chính để quản lý chặt chẽ quỹ đất còn lại chưa có người đăng ký và ràng buộc trách nhiệm của chính quyền cấp xã trong việc quản lý quỹ đất này. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, Uỷ ban nhân dân cấp xã phải kê khai đăng ký các loại đất sau:

- Đất xây dựng trụ sở của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân cấp xã.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng ở địa phương chưa có chủ đủ tư cách pháp nhân quản lý sử dụng và thực hiện nghĩa vụ người sử dụng đất, hiện do Uỷ ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý.

- Đất nông nghiệp dành cho nhu cầu công ích

của xã và diện tích đất nông nghiệp khác, đất làm muối hiện do Uỷ ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý đang cho thuê, mượn hay đấu thầu.

- Đất lâm nghiệp chưa giao, chưa cho thuê sử dụng.

- Đất thùng đào, thùng đấu, các đoạn sông cụt, kênh, rạch, đê, đập, đường giao thông, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng, trại chăn nuôi và các loại đất chuyên dùng khác hiện không sử dụng; đất mới bồi ven sông, ven biển, đất hoang hóa và đất chưa sử dụng khác thuộc địa giới hành chính cấp xã hiện chưa giao, chưa cho thuê sử dụng ổn định lâu dài.

Câu hỏi 97. ***Những nghĩa vụ và tài chính nào người sử dụng đất phải thực hiện khi tiến hành kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất sẽ phải nộp các nghĩa vụ tài chính, bao gồm: Lệ phí địa chính, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền và lệ phí trước bạ.

Câu hỏi 98. ***Lệ phí địa chính là gì? Phải nộp lệ phí địa chính trong các trường hợp nào?***

Trả lời:

Lệ phí địa chính là khoản thu khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc về địa chính phục vụ người sử dụng đất. Mức thu cụ thể căn cứ quy định tại Thông tư số 93/2002/TT-BTC

ngày 21-10-2002 của Bộ Tài chính về chế độ thu, nộp và quản lý sử dụng lệ phí địa chính. Bao gồm các khoản thu như sau:

a) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thu 25.000 đồng/giấy đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các phường thuộc các thành phố, thị xã; 10.000 đồng/giấy đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các thị xã, thị trấn; 100.000 đồng/giấy đối với tổ chức sử dụng đất.

Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất áp dụng đối với mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế còn nhiều khó khăn, để tạo điều kiện cho những người dân nghèo sớm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm thực hiện quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, Chính phủ đã có chính sách miễn tiền lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại các xã, thôn nghèo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, biên giới và hải đảo (bao gồm các xã, thôn thuộc khu vực III theo Quyết định số 42/UB-QĐ ngày 23-5-1998); Quyết định số 21/1998/QĐ-UBNDMN ngày 25-2-1998; Quyết định số 26/1998/QĐ-UB ngày 18-3-1998 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc và Miền núi về việc công nhận ba khu vực miền núi và đồng bằng).

b) Lệ phí chứng nhận đăng ký biến động đất đai: áp dụng đối với những người sử dụng đất đã có Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; chia, tách, nhập hoặc đổi tên chủ sử dụng đất, những biến đổi khác có thay đổi hình thể thửa đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mức lệ phí chứng nhận biến động thu 15.000 đồng/lần đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các phường thuộc thành phố, thị xã; 5.000 đồng/lần đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các xã, thị trấn; 20.000 đồng/lần đối với tổ chức sử dụng đất.

c) Lệ phí trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính: Thực hiện thu đối với mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được Uỷ ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan địa chính cấp tỉnh, huyện cấp trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính theo yêu cầu của mình.

Mức thu lệ phí trích lục bản đồ là 10.000 đồng/tờ trích lục đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các phường thuộc các thành phố, thị xã; 5.000 đồng/tờ trích lục đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các xã, thị trấn; 10.000 đồng/tờ trích lục đối với tổ chức sử dụng đất.

Mức thu lệ phí trích lục văn bản hồ sơ địa chính là 10.000 đồng/văn bản áp dụng chung đối với tất cả mọi loại đối tượng.

d) Lệ phí xác nhận tính pháp lý của giấy tờ về nhà, đất: Thực hiện thu đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được cơ quan địa chính cấp có thẩm

quyền cấp giấy tờ đó hoặc cơ quan lưu trữ hồ sơ địa chính chứng thực giá trị pháp lý của giấy tờ về nhà, đất. Mức thu lệ phí xác nhận tính pháp lý của giấy tờ về nhà, đất là 20.000 đồng trên lần đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các phường thuộc các thành phố, thị xã; 10.000 đồng/lần đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các xã, thị trấn; 20.000 đồng/lần đối với tổ chức sử dụng đất.

Câu hỏi 99. ***Tiền sử dụng đất là gì? Trong những trường hợp nào thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất?***

Trả lời:

Theo Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

Hiện tại, việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3-12-2004. Theo đó, việc thu tiền sử dụng đất khi đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất được thực hiện như sau:

Đối tượng thu tiền là các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để làm nhà ở hoặc sử dụng vào mục đích chuyên dùng (trừ làm muối) mà không có một trong các giấy tờ hợp lệ về đất đai.

Mức thu tiền sử dụng đất:

- Đất ở: thu 100% tiền sử dụng đất vượt hạn mức và 50% tiền sử dụng đất theo khung giá đất

của Nhà nước đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15-10-1993 đến nay, nếu không có giấy tờ hợp lệ theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3-12-2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất cũng quy định một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất gồm: người sử dụng đất có nhà ở tình nghĩa; người sử dụng đất làm nhà ở tại hải đảo, biên giới, vùng cao, vùng sâu, vùng xa, người sử dụng đất làm nhà ở trong trường hợp phải di dời do thiên tai; người có công với cách mạng theo Quyết định số 118/TTg ngày 27-2-1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở; Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03-2-2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng Tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

Câu hỏi 100. ***Thuế chuyển quyền sử dụng đất là gì? Đối tượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là những ai? Mức thuế phải nộp được xác định như thế nào?***

Trả lời:

Thuế chuyển quyền sử dụng đất là thuế thu hồi đối với người sử dụng đất khi họ được Nhà nước cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người khác.

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất năm 1999 hết hiệu lực ngày 01-07-2009 với việc có hiệu lực của Luật thuế thu nhập cá nhân, theo đó đối

tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực từ ngày 01-07-2009. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất không phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: Cá nhân để thừa kế quyền sử dụng đất giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi; ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại; anh em ruột với nhau; bố, mẹ vợ với con rể; bố mẹ chồng với con dâu.

Mức thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

Mức nộp thuế thuế chuyển quyền sử dụng đất = Diện tích đất chuyển quyền x Giá đất x Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất 2% hoặc tính theo 7 bậc của Luật thuế thu nhập cá nhân.

Giá đất tính thuế do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định; trường hợp chuyển quyền sử dụng bằng phương thức đấu giá đất thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá đất.

Những đối tượng được miễn tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: Hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; người được phong tặng danh hiệu Bà mẹ Việt Nam anh hùng chuyển quyền sử dụng đất; chuyển quyền sử dụng các loại đất tại các xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định của

Chính phủ; chuyển đổi đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với nhà hoặc kết cấu hạ tầng đó.

Những đối tượng được giảm 50% tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: Cá nhân là thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3; thân nhân liệt sĩ được hưởng trợ cấp của Nhà nước; người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa.

Câu hỏi 101. ***Để làm thủ tục đứng tên chủ quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở có phải nộp lệ phí trước bạ không? Mức nộp được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Lệ phí trước bạ là nghĩa vụ tài chính của các chủ sở hữu, sử dụng các tài sản thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 21-7-2008 về lệ phí trước bạ thì các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều phải nộp lệ phí trước bạ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp:

- Nhà đất là trụ sở của các cơ quan ngoại giao,

cơ quan lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu các cơ quan đó.

- Đất được Nhà nước giao sử dụng vào các mục đích. Xây dựng trụ sở các cơ quan hành chính, sự nghiệp của Nhà nước và tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp; xây dựng các công trình công cộng; nghiên cứu khoa học; sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; xây dựng nhà ở kinh doanh đã nộp tiền sử dụng đất.

- Đất thuê của Nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân khác.

- Nhà đất được đền bù khi Nhà nước thu hồi mà nhà, đất bị thu hồi đã nộp lệ phí trước bạ.

- Nhà đất đã có giấy tờ do cơ quan của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp nay chỉ đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thay đổi chủ sử dụng.

- Nhà, đất của chủ hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nay phân chia cho các thành viên trong hộ.

Mức nộp tiền lệ phí trước bạ về nhà, đất bằng 0,5% giá trị nhà, đất; giá trị nhà tính theo giá thực tế thị trường tại thời điểm tính thu lệ phí; giá trị đất tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Câu hỏi 102. ***Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai ban đầu được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính, nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trình tự thủ tục đăng ký đất đai ban đầu được thực hiện như sau:

Thứ nhất, tổ chức kê khai đăng ký đất, Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức cho người sử dụng đất kê khai đăng ký đất. Trong quá trình tổ chức kê khai đăng ký đất, cán bộ chuyên môn tổ chức đăng ký hướng dẫn để từng người sử dụng đất kê khai theo mẫu quy định.

Hồ sơ đăng ký đất của chủ sử dụng nộp gồm có:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC).

- Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân cấp xã chứng thực.

- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất; biên bản được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục 10 của quy phạm thành lập bản đồ địa chính ban hành theo Quyết định số 720/1999/QĐ-ĐC ngày 30-12-1999 của Tổng cục Địa chính.

- Văn bản ủy quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (nếu có ủy quyền).

Khi nộp hồ sơ đăng ký, người đăng ký phải xuất trình hộ khẩu (đối với hộ gia đình), chứng minh nhân dân (đối với chủ hộ và cá nhân); quyết định thành lập và giấy giới thiệu người đại diện (đối với tổ chức) để cán bộ đăng ký kiểm tra đối chiếu với nội dung kê khai và xác nhận (ký tắt) các nội dung kê khai. Cán bộ tiếp nhận hồ sơ đăng ký có trách nhiệm kiểm tra ngay để phát hiện kịp thời thiếu sót và hướng dẫn để chủ sử dụng đất hoàn thiện ngay. Hết thời hạn kê khai đăng ký, Uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện thống kê, công bố công khai về những thửa đất không có người kê khai đăng ký để trực tiếp đăng ký vào sổ địa chính.

Trong trường hợp có khiếu nại về diện tích, hình thể thửa đất, Uỷ ban nhân dân cấp xã tổ chức kiểm tra, xác minh lại; kết quả giải quyết được ghi rõ vào đơn khiếu nại.

Thứ hai, Uỷ ban nhân dân cấp xã tổ chức xét duyệt đơn đăng ký quyền sử dụng đất, bao gồm:

- Thực hiện thẩm tra và xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất về hiện trạng sử dụng đất (gồm: Tên người sử dụng đất, vị trí, diện tích, loại đất và ranh giới sử dụng đất); tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai. Thời hạn hoàn thành việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại cấp xã kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định hiện hành là không quá 7 ngày - đối với trường hợp có giấy tờ hợp pháp về nguồn gốc sử

dụng đất và không quá 15 ngày - đối với các trường hợp còn lại. Thời gian này không kể thời gian công khai hồ sơ đăng ký đất tại cấp xã.

- Kết thúc việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Uỷ ban nhân dân cấp xã công bố công khai kết quả xét đơn tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã và các thôn, ấp, bản, tổ dân phố để mọi người dân được tham gia ý kiến; thời gian công bố công khai hồ sơ (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC). Những trường hợp có đơn khiếu nại, tố cáo, Uỷ ban nhân dân cấp xã phải thẩm tra xác minh, giải quyết.

- Uỷ ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, xét duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm (i) Thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (ii) Duyệt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Uỷ ban nhân dân các cấp tỉnh, huyện theo thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân cấp thực hiện xem xét, ký quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện. Thời hạn thực hiện việc duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân từng cấp là 7 ngày kể từ

ngày nhận đủ hồ sơ do cơ quan quản lý đất đai cùng cấp chuyển đến.

Thứ tư, thực hiện quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

- Thông báo cho những người sử dụng đất có tên trong danh sách phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (như tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ) để nộp tiền theo đúng địa điểm và thời gian quy định.

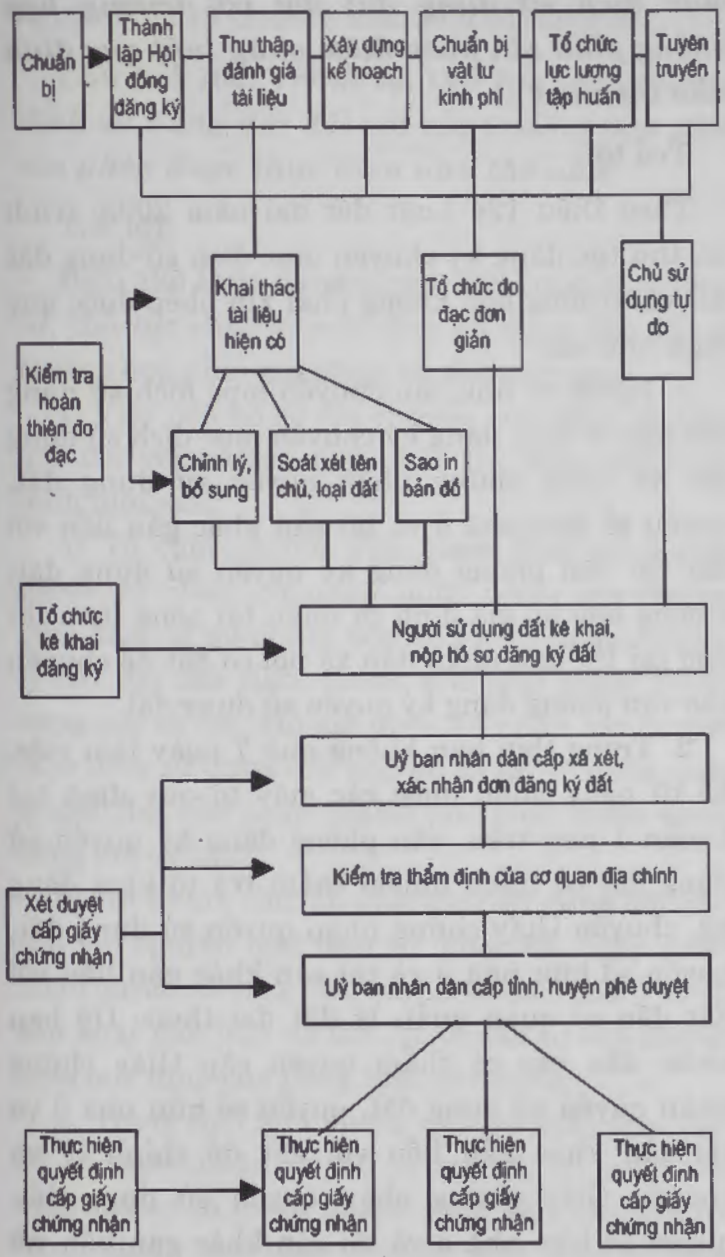
- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có hoàn cảnh khó khăn, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú xác nhận thì được cơ quan thuế quyết định cho chậm nộp nghĩa vụ tài chính.

Uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Lập sổ địa chính, sổ mục kê; tổng hợp thống kê diện tích đất đai. Các tài liệu này sau khi được cơ quan quản lý đất đai cấp huyện nghiệm thu theo quy định thì bàn giao cho cơ quan quản lý đất đai các cấp tỉnh, huyện (mỗi cấp một bộ) để quản lý, sử dụng trong quản lý đất đai.

- Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc ghi nợ theo quy định. Người sử dụng đất phải nộp giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất (bản gốc) chuyển về cơ quan quản lý đất đai cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận để lưu.

Quy trình đăng ký đất ban đầu



Câu hỏi 103. ***Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo Điều 124 Luật đất đai năm 2003, trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép được quy định như sau:

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 nêu trên, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chỉnh lý và chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu hỏi 104. ***Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp phải xin phép được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Điều 125 Luật đất đai năm 2003 quy định trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép, cụ thể như sau:

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng

đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu hỏi 105. ***Hộ gia đình chị H được giao 1,2 ha đất trồng lúa với 8 mảnh ở các vị trí khác nhau. Thực hiện chủ trương "dồn điền đổi thửa" của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ và để tiện lợi cho việc canh tác, chị H đã đổi 4 mảnh ruộng với tổng diện tích 0,6 ha cho gia đình ông L. Trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục chuyển đổi như thế nào?***

Trả lời:

- Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

+ Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Căn cứ quy định trên đây, khi chị H và ông L chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau thì phải

lập hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất chuyển đổi để thực hiện các thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Hồ sơ bao gồm: hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (theo mẫu do pháp luật quy định và có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu hỏi 106. ***Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc,

kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Câu hỏi 107. ***Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau:

- Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Câu hỏi 108. ***Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc

Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Câu hỏi 109. ***Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

- Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất

đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

- Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm: đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất

trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

Câu hỏi 110. ***Luật đất đai năm 2003 quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng như thế nào?***

Trả lời:

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo đúng quy định ở mục 1 câu 109.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất.

- Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong

nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, được thuê đất.

Câu hỏi 111. ***Điều kiện để được bồi thường về đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Điều kiện để người đang sử dụng đất được bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và các điều 44, 45 và 46 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Một số điểm tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất và giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 bao gồm:

a) Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật.

b) Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tại thời điểm tặng, cho.

c) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà.

2. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở quy định tại điểm đ khoản 3

Điều 8, trường hợp này phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Nhà thanh lý, hóa giá, nhà bán phải thuộc sở hữu nhà nước. Nhà thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước.

b) Nhà được cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở, bán nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 5-7-1994 hoặc giấy tờ bán nhà ở do tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

3. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người đang sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 3 Điều 8 bao gồm:

a) Bằng khoán điền thổ.

b) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

c) Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

d) Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương

phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.

đ) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.

e) Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

g) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ở công nhận.

Câu hỏi 112. ***Việc khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện vào tiền bồi thường được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Việc khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện vào tiền bồi thường, hỗ trợ tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ được quy định cụ thể như sau:

1. Người được bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất bị thu hồi thì phải khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản, tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm).

2. Nghĩa vụ tài chính về đất đai khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế

chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Câu hỏi 113. ***Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại được quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Giá đất để tính bồi thường quy định tại Điều 11 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP là giá đất theo mục đích đang sử dụng của loại đất bị thu hồi, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố vào ngày 01-01 hàng năm.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan chức năng xác định lại giá đất cụ thể để quyết định giá đất tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP là các chi phí thực tế hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế

chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

a) Tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn, tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất (có chứng từ hóa đơn nộp tiền).

b) Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất.

c) Các khoản chi phí khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với các trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Câu hỏi 114. ***Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

2. Đối với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận khoanh nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên tịch số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03-9-2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12-11-2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

Câu hỏi 115. ***Những quy định về bồi thường đối với đất ở?***

Trả lời:

1. Người bị thu hồi đất ở được bồi thường bằng việc giao đất ở mới hoặc bằng nhà ở tái định cư hoặc bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Việc bồi thường bằng đất ở, nhà ở tái định cư

được thực hiện khi người bị thu hồi đất ở thuộc các trường hợp quy định tại Điều 18 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

2. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 15 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường về đất.

Câu hỏi 116. ***Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, từ đất ở sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi

nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng.

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Câu hỏi 117. ***Các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường xử lý như thế nào?***

Trả lời:

Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, công ty có 100% vốn nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử

dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp phải di chuyển đến địa điểm mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư tại địa điểm mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa tương đương với mức bồi thường cho diện tích đất tại địa điểm bị thu hồi.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để chi trả tiền bồi thường và đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại địa điểm mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Câu hỏi 118. ***Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà ở, công trình được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình quy định tại Điều 20 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

2. Nhà, công trình khác không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất và xây dựng trước ngày 01-7-2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; nếu xây dựng từ ngày 01-7-2004 trở về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Câu hỏi 119. ***Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Khoản 1 Điều 21 quy định về phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra

quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho phép.

2. Khoản 2 Điều 21 quy định về người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà tại nơi tái định cư; trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê; trường hợp có nhà tái định cư để bố trí mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

Câu hỏi 120. ***Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định như thế nào?***

Trả lời:

Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một (01) vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của một (01) vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong ba (03) năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

2. Cây lâu năm bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 74/CP ngày 25-10-1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi

hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:

a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;

b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân (x) với giá bán một (01) cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có).

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (ví dụ như cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có).

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ quy định tại khoản này được tính

thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây.

3. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có).

Câu hỏi 121. ***Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước như thế nào?***

Trả lời:

Việc sử dụng tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, được quy định cụ thể như sau:

Tổ chức bị thu hồi đất có tài sản được Nhà nước giao quản lý, sử dụng bị thiệt hại và phải di dời đến địa điểm mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước.

Câu hỏi 122. ***Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Đối tượng, diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng để xác định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất quy định tại Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ được quy định cụ thể như sau:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15-01-1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28-8-1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16-11-1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức,

hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó.

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản này nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

2. Diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP gồm diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất được giao để trồng rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác và được xác định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai) thì xác định diện tích đất ghi trên giấy tờ đó;

b) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng được thể hiện trong phương án giao đất nông nghiệp khi thực hiện quy

định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất nông nghiệp được xác định theo phương án đó.

c) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ, phương án giao đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% một (01) năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba (03) năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

Câu hỏi 123. ***Xác định khu dân cư để tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư?***

Trả lời:

1. Khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, ấp, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình

hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể việc xác định ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng quy định tại mục 1 nêu trên.

Câu hỏi 124. ***Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho người bị thu hồi đất như thế nào?***

Trả lời:

Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm được thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 1-10-2009 mà bị thu hồi đất nông nghiệp nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

2. Việc áp dụng hình thức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng một (01) suất đất ở hoặc một (01) căn hộ chung cư hoặc một (01) suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp chỉ thực hiện một lần khi có đủ các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ có nhu cầu nhận suất đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

b) Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở.

c) Số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 của

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP phải bằng hoặc lớn hơn giá trị một (01) suất đất ở hoặc giá một (01) căn hộ chung cư hoặc giá trị một (01) suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

3. Việc lấy ý kiến của người bị thu hồi đất nông nghiệp về phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện đồng thời khi lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hình thức lấy ý kiến thực hiện như việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Câu hỏi 125. ***Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 30 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Câu hỏi 126. ***Các trường hợp nào được bố trí tái định cư?***

Trả lời:

Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi

đất ở thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

4. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương để quy định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư.

Câu hỏi 127. ***Việc bố trí tái định cư được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định

tại Điều 34 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Công khai phương án bố trí tái định cư; đối với dự án đã có khu tái định cư thì hộ gia đình, cá nhân được tái định cư được xem nơi dự kiến tái định cư trước khi chuyển đến.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở suất đầu tư nhà ở và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ; nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định, trừ trường hợp được hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Câu hỏi 128. ***Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và

tái định cư là một nội dung của dự án đầu tư do nhà đầu tư lập và được phê duyệt cùng với phê duyệt dự án đầu tư; trường hợp dự án đầu tư không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất có trách nhiệm xem xét, chấp thuận về phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giúp nhà đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

a) Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi.

b) Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất.

c) Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ.

d) Việc bố trí tái định cư (dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư).

đ) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

Câu hỏi 129. ***Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng quy định như thế nào?***

Trả lời:

Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập được thực hiện theo quy định tại

khoản 1 Điều 33 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Thời điểm tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng là thời điểm xét duyệt hoặc chấp thuận dự án đầu tư.

2. Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi phê duyệt được thực hiện độc lập nhưng phải bảo đảm yêu cầu về tiến độ của dự án đầu tư.

Câu hỏi 130. ***Ai có quyền thẩm định và ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư?***

Trả lời:

Việc thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

a) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã hoàn chỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

b) Bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi.

2. Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thu hồi đất có liên quan từ hai (02) quận, huyện, thị xã, thành

phố thuộc tỉnh trở lên; gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thu hồi đất trong phạm vi một (01) đơn vị hành chính cấp huyện.

3. Nội dung thẩm định gồm:

a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất.

b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại.

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội.

d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ.

đ) Việc bố trí tái định cư.

e) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư.

g) Việc di dời mồ mả.

4. Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

5. Căn cứ vào thực tế tại địa phương và tính chất, quy mô của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, bảo đảm việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

Câu hỏi 131: ***Việc thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định như thế nào?***

Trả lời:

Việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 3 Điều 25 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm có:

a) Đo đạc, lập bản đồ hiện trạng; trích lục bản đồ, trích sao hồ sơ địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã bị biến động không còn phù hợp với hiện trạng thì trích đo, lập hồ sơ thửa đất).

b) Lập phương án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Lập và thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư.

d) Dịch vụ khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Trường hợp thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thì việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định sau:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp, tổ

chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 132. ***Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác cưỡng chế thu hồi đất quy định như thế nào?***

Trả lời:

1. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập bao gồm các nội dung sau:

a) Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án.

b) Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với

kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác.

c) Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

d) Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

đ) Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy định về bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường.

e) Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cơ quan thẩm định (nếu có).

g) Chi in ấn và văn phòng phẩm.

h) Chi phí trả lương, bảo hiểm xã hội cho việc thuê nhân công thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

i) Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường thực hiện phê duyệt dự toán và quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định. Kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể ứng trước kinh phí tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện nhiệm vụ được giao. Việc thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 133. ***Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất?***

Trả lời:

Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30 và 31 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ; một số nội dung được quy định cụ thể tại các câu hỏi số 134, 135, 136, 137.

Câu hỏi 134. ***Quy định về thông báo thu hồi đất?***

Trả lời:

1. Căn cứ vào kết quả xử lý hồ sơ về đầu tư, Ủy

ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện (theo ủy quyền) ra thông báo thu hồi đất; trong thông báo thu hồi đất phải thể hiện các nội dung sau:

a) Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

b) Giao nhiệm vụ cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

2. Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện là căn cứ pháp lý để tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c mục 1 nêu trên.

Câu hỏi 135. ***Nội dung thẩm định, xác nhận nhu cầu sử dụng đất?***

Trả lời:

Việc thẩm định, xác nhận về nhu cầu sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009, cụ thể:

1. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án đầu tư:

a) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì đánh giá về sự phù hợp

với quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

b) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá.

2. Nội dung xác nhận nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm a mục 1 nêu trên và yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương.

Câu hỏi 136. ***Hồ sơ giao đất, cho thuê đất gồm những gì?***

Trả lời:

1. Tổ chức xin giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải lập hồ sơ và gửi hai (02) bộ cho Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản (đơn) đề nghị giao đất hoặc thuê đất.

b) Dự án đầu tư đã được xét duyệt hoặc chấp thuận.

Trường hợp thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gốm sứ thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp dự án đầu tư nhưng phải nộp trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

c) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất.

d) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được thẩm định; trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tiến hành cùng với việc thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đối với trường hợp giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì người xin giao đất, thuê đất lập hồ sơ và gửi hai (02) bộ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất.

b) Văn bản xác nhận nhu cầu sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất.

d) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất cùng với việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Câu hỏi 137. ***Quy định về bàn giao đất như thế nào?***

Trả lời:

1. Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư, người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp (bản gốc) các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hoặc cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày, kể từ ngày được thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc bàn giao đất giữa tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người có đất bị thu hồi phải lập thành biên bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 138. ***Tranh chấp đất đai là gì?***

Trả lời:

Tranh chấp đất đai là một hiện tượng xã hội, đặc biệt trong điều kiện của nền kinh tế thị trường. Việc giải quyết ổn thoả các tranh chấp đất đai là nhiệm vụ của cả hệ thống chính trị, đặc biệt ở cấp cơ sở. Muốn giải quyết chúng có hiệu quả cần nắm vững các quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan. Theo khoản 26 Điều 4 Luật đất đai năm 2003 thì tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

Để ngăn ngừa và hạn chế các hậu quả xấu do tranh chấp đất đai gây ra thì việc giải quyết tranh chấp đất đai là cần thiết. Việc giải quyết tranh chấp đất đai được hiểu là giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức và trên cơ sở để phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Như vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm hai phương diện:

- *Phương diện thứ nhất*, việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc trách nhiệm của cộng đồng xã hội nhằm duy trì sự đoàn kết, mối quan hệ truyền thống gắn bó lâu đời giữa các thành viên trong cộng đồng dân cư. Phương thức giải quyết tranh chấp đất đai do cộng đồng dân cư tiến hành dựa

trên sự hoà giải lấy các quy tắc đạo đức, hương ước, luật tục và dư luận của cộng đồng xã hội để thuyết phục các bên xoá bỏ các bất đồng, mâu thuẫn nảy sinh.

- *Phương diện thứ hai,* việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc trách nhiệm của các cơ quan công quyền nhằm bảo vệ lợi ích của Nhà nước, của xã hội cũng như quyền và lợi ích của Nhà nước, của xã hội cũng như quyền và lợi ích của người dân; đồng thời ngăn chặn và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật. Hiểu theo phương diện này, việc giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung của hoạt động quản lý nhà nước có thẩm quyền tiến hành dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước và pháp luật để thủ tiêu các bất đồng, mâu thuẫn phát sinh giữa các bên tranh chấp; duy trì trật tự, ổn định xã hội.

Việc giải quyết tranh chấp đất đai do Uỷ ban nhân dân cấp xã tiến hành thuộc phương diện thứ hai được đề cập trên đây. Vì vậy, để giải quyết có hiệu quả, nhanh chóng, dứt điểm và đúng pháp luật tranh chấp đất đai thì trước hết đòi hỏi cán bộ cấp xã nói chung và cán bộ trực tiếp giải quyết tranh chấp đất đai phải hiểu và thường xuyên cập nhật các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai do Nhà nước ban hành.

Ví dụ 1: Hộ ông A và bà B cùng đi chung một ngõ. Sau đó giữa hai gia đình phát sinh mâu thuẫn, hộ ông A xây đường bịt ngõ đi chung khiến

cho hộ bà B không có lối đi ra đường công cộng. Đứng trước sự việc này, Uỷ ban nhân dân xã đã mời hai gia đình đến, sau đó sự việc đã được giải quyết: Bức tường xây bịt lối đi chung được phá bỏ và hai gia đình lại đi chung một ngõ như trước kia.

Ví dụ 2: Anh X và chị Y kết hôn năm 2000. Họ được bố mẹ anh X cho 50 m^2 đất thổ cư để làm nhà ra ở riêng và đã ở trên phần đất được cho 5 năm nay (việc cho đất chỉ nói bằng miệng). Năm 2005, anh X và chị Y do mâu thuẫn đã viết đơn ly hôn. Bố mẹ anh X đòi lại diện tích đất đã cho với lý do chỉ cho ở nhờ; song chị Y không đồng ý. Toà án nhân dân huyện đã giải quyết tranh chấp này khi thụ lý đơn xin ly hôn của vợ chồng anh X và chị Y.

Câu hỏi 139. ***Các dạng tranh chấp đất đai chủ yếu?***

Trả lời:

Trên thực tế đã nảy sinh các dạng tranh chấp đất đai chủ yếu sau đây:

a) Đòi lại đất khi thực hiện chủ trương "nhường cơm sẻ áo".

Ở các tỉnh phía Nam thời kỳ 1975-1980, đã thực hiện chủ trương "nhường cơm sẻ áo" chia sẻ đất đai cho người khác. Hiện nay, người được nhường đất không sản xuất nông nghiệp mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thu lợi, trong khi người nhường đất thì đời sống khó khăn, thiếu đất sản xuất.

b) Đòi lại đất đã đưa vào các hợp tác xã, tập

đoàn sản xuất ở các tỉnh phía Nam thời kỳ 1980 - 1990 nhưng sau đó ruộng đất đã được giao khoán cho các hộ khác.

c) Đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho các đơn vị thuộc lực lượng vũ trang, các tổ chức làm kinh tế như nông, lâm trường, nay một số đơn vị sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả, giao khoán đất ở dạng "phát canh thu tô", sử dụng đất công để làm kinh tế gia đình.

d) Chủ cũ đòi lại ruộng đất đã giao cho người khác mượn, nay người mượn lại đem bán hoặc cho thuê.

đ) Chủ cũ đòi lại đất hương hoả trước đây nhờ người khác trông coi, nay người được nhờ trông coi lại coi như của mình.

e) Đòi lại đất có nhà ở thuộc khu vực đô thị do Nhà nước quản lý trong quá trình cải tạo công thương nghiệp nhưng không làm đủ thủ tục, hồ sơ trưng thu, trưng mua, hoặc để thất lạc hồ sơ.

g) Không đồng ý với giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình công cộng có liên quan đến giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, đền bù theo giá thấp nhưng đấu giá quyền sử dụng đất lại được giá cao.

h) Đòi lại nhà, đất của các tổ chức tôn giáo.

Các dạng tranh chấp tương đối phổ biến diễn ra trong những năm vừa qua ở nước ta, bao gồm:

- Tranh chấp ruộng đất giữa người đi xây dựng vùng kinh tế mới với người địa phương, giữa người dân di cư tự do với người địa phương.

- Tranh chấp trong nhân dân về những vùng

đất bãi bồi ven sông, ven biển có giá trị nuôi trồng thuỷ sản.

- Tranh chấp giữa địa phương được Nhà nước giao lại đất để quản lý sau khi Nhà nước quai đê lấn biển với người sử dụng đất đó do các đơn vị thi công lấn biển đã được tự ý giao không đúng quy định.

- Tranh chấp về địa giới hành chính cấp xã có liên quan đến các khu vực đất canh tác gắn với các khu dân cư nông thôn.

- Tranh chấp đất đường đi, ngõ xóm, ranh giới đất ở, đất vườn, đất sản xuất thuộc quyền sử dụng đất của các hộ gia đình.

Câu hỏi 140. ***Các nguyên tắc cơ bản về giải quyết tranh chấp đất đai?***

Trả lời:

Tranh chấp đất đai hiện nay phát sinh với tính chất, mức độ ngày càng phức tạp và gây ảnh hưởng xấu trên các mặt chính trị, kinh tế - xã hội. Vì vậy, để nâng cao hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp đất đai, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp phải theo đúng các nguyên tắc cơ bản sau đây:

a) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

b) Kiên quyết bảo vệ những thành quả cách mạng về ruộng đất, đồng thời sửa chữa theo đúng pháp luật những trường hợp có xử lý sai, phù hợp với tình hình thực tế từng địa phương.

c) Bảo đảm cho người làm nông nghiệp, lâm

nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản và làm muối có đất để sản xuất, làm cho tình hình ruộng đất được ổn định và nông dân yên tâm sản xuất.

d) Gắn việc giải quyết vấn đề ruộng đất với tổ chức lại sản xuất, bố trí lại cơ cấu sản xuất theo hướng thâm canh, tăng vụ, kinh doanh tổng hợp, mở mang ngành nghề, phân bố lại lao động, dân cư phù hợp với đặc điểm và quy hoạch của từng địa phương, củng cố các tổ chức kinh tế tập thể của nông dân với những hình thức, bước đi thích hợp với trình độ tổ chức và quản lý sản xuất nhằm mở rộng và phát triển sản xuất, tạo thêm việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, bảo đảm đoàn kết nông thôn.

Câu hỏi 141. ***Các biện pháp hạn chế tranh chấp đất đai?***

Trả lời:

- Tăng cường công tác giáo dục, tuyên truyền về pháp luật đất đai nói chung, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói riêng để cho mọi người dân hiểu và chấp hành tốt pháp luật đất đai.

- Tư vấn, trợ giúp pháp lý để kịp thời giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn về đất đai trong nội bộ nhân dân.

- Tổ chức tốt công tác hoà giải tranh chấp đất đai ở cơ sở.

- Quản lý chặt chẽ hồ sơ địa chính, hệ thống bản đồ địa chính đi đôi với việc phân định rõ ràng, cụ thể ranh giới sử dụng của từng mảnh đất.

- Tổ chức thường xuyên công tác thanh tra, kiểm tra đất đai.

Câu hỏi 142. ***Trình tự, thủ tục và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như thế nào?***

Trả lời:

a) Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

Theo Điều 135 Luật đất đai năm 2003, việc giải quyết các tranh chấp đất đai được thực hiện theo trật tự, thủ tục như sau:

Thứ nhất, Nhà nước khuyến khích các tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở.

Thứ hai, tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

Uỷ ban nhân dân xã, phường thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai. Hoạt động hoà giải căn cứ vào các quy định của Pháp lệnh tổ chức và hoạt động hoà giải cơ sở năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Thời hạn hoà giải là 30 ngày làm việc, kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn. Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết

quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.

b) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Theo Điều 136 Luật đất đai năm 2003 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được giải quyết như sau:

Tranh chấp đất đai được hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ hợp lệ theo Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 thì được giải quyết bằng con đường Toà án.

Trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hoặc không có một trong các loại giấy tờ hợp lệ quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì giải quyết thông qua các cơ quan hành chính, theo đó, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện giải quyết tranh chấp đất đai giữa các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết tranh chấp đất đai giữa các tổ chức với nhau.

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên

tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

- Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra.

- Ý kiến của Hội đồng tư vấn và quá trình sử dụng đất của xã, phường, thị trấn do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:

+ Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn là Chủ tịch Hội đồng.

+ Đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn.

+ Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị, trưởng thôn ấp, bản, buôn, phum, sóc 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.

- Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.

- Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

- Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.

- Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Theo Điều 137 Luật đất đai năm 2003, tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Uỷ ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

- Trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì do Quốc hội quyết định.

- Trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Câu hỏi 143. ***Quy định về việc giải quyết tranh chấp về việc Nhà nước mượn đất của hộ gia đình, cá nhân như thế nào?***

Trả lời:

Giai đoạn trước khi Luật đất đai năm 2003 ra

đời, pháp luật chưa đề cập đến việc giải quyết trường hợp Nhà nước mượn đất của hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, sau khi Luật đất đai năm 2003 được ban hành, vấn đề này mới được xem xét giải quyết và được quy định tại Điều 116 và Điều 112 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. Theo các quy định này thì thủ tục xin lại diện tích đất cho mượn được thực hiện như sau:

- *Thứ nhất*, người có đất trước đây cho cơ quan nhà nước mượn, nay có nhu cầu sử dụng phải gửi hồ sơ đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho mượn xem xét, giải quyết. Hồ sơ gồm có các loại giấy tờ sau đây:

+ Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

+ Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất.

+ Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã cho cơ quan nhà nước mượn đất mà giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cho mượn đất chỉ còn lưu tại cơ quan nhà nước thì cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ.

- *Thứ hai,* Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các hình thức sau:

+ Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng.

+ Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất ở mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng.

Việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất mới được tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.

- *Thứ ba*, việc giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đến hết ngày 31-12-2010.

Câu hỏi 144. ***Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác như thế nào?***

Trả lời:

Điều 113 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 quy định cách thức giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác như sau:

1. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất ở gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khác mà nay trên đất đó còn nhà ở hoặc không còn nhà ở; hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh có nhà xưởng hoặc không còn nhà xưởng của hộ gia đình, cá nhân khác được thực hiện khi có các điều kiện sau:

- Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất

quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

- Có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất.

2. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại khoản 1 nêu trên được áp dụng như sau:

- Quyền sử dụng đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê đất.

- Nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê nhà xưởng.

- Quyền sử dụng đất; nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất; nhà ở gắn liền với đất không thuộc danh sách các trường hợp đã thực hiện các chính sách cải tạo của Nhà nước về đất đai, nhà ở, nhà xưởng.

- Việc giải quyết đối với quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất được thực hiện như đối với nhà ở gắn liền với đất quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1-7-1991.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác mà không có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất, nay tự nguyện trả lại đất đã mượn, đã thuê thì việc trả lại đất phải được Uỷ ban nhân dân huyện,

quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định công nhận.

Câu hỏi 145. ***Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn, cho thuê đất như thế nào?***

Trả lời:

Điều 114 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định cách thức giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn, cho thuê đất như sau:

1. Trường hợp bên mượn đất, thuê đất là tổ chức không thuộc cơ quan, đơn vị, tổ chức của Nhà nước, của Đảng, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội thì việc giải quyết được thực hiện như việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác.

2. Trường hợp bên cho mượn đất, cho thuê đất là tổ chức thì việc giải quyết được thực hiện như sau:

- Diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi.

- Diện tích đất do doanh nghiệp đang sử dụng

làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã có các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi.

- Diện tích đất do hợp tác xã không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi.

Câu hỏi 146. ***Giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chủ sử dụng đất hoặc người thừa kế của người đó đòi lại đất như thế nào?***

Trả lời:

1. Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003, hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, trừ trường hợp có căn cứ

chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo...

2. Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó có quyền đòi lại quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất khi có đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Đất không bị Nhà nước quản lý trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam nếu:

- Chủ cũ có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

- Người đang sử dụng đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 vì lý do người đó sử dụng đất là ở nhờ, mượn, thuê, lấn chiếm đất, hoặc bằng các giao dịch dân sự khác trái pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Câu hỏi 147. ***Thanh tra đất đai là gì? Nội dung của thanh tra đất đai?***

Trả lời:

Điều 132 Luật đất đai năm 2003 quy định như sau:

1. Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm

chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Uỷ ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác.

3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Câu hỏi 148. ***Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai có quyền hạn và trách nhiệm gì?***

Trả lời:

Điều 133 Luật đất đai năm 2003 quy định quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai như sau:

1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp

tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây:

a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình;

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Câu hỏi 149. ***Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra được pháp luật quy định như thế nào?***

Trả lời:

Điều 134 Luật đất đai năm 2003 quy định quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra như sau:

1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên

thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;

b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Câu hỏi 150. ***Trình tự, thủ tục và thẩm quyền về giải quyết khiếu nại về đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Theo khoản 2 Điều 138 Luật đất đai năm 2003

và Điều 2, khoản 17 Điều 11 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006, việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau:

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết hoặc hết thời hạn giải quyết mà không được trả lời thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì quyết định của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

- Khởi kiện khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan

nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

Lưu ý: Việc giải quyết khiếu nại về đất đai được đề cập trên đây không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật đất đai năm 2003. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết khiếu nại quy định: Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Uỷ ban nhân dân cấp xã; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Câu hỏi 151. ***Quyền tố cáo về đất đai được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo Điều 139 Luật đất đai năm 2003 quy định:

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005 thì trình tự, thủ tục giải quyết tố cáo về đất đai được thực hiện như sau:

- Cá nhân khi phát hiện thấy hành vi vi phạm về pháp luật đất đai có quyền tố cáo bằng việc gửi

đơn đến tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo.

- Cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được đơn tố cáo có trách nhiệm phân loại và giải quyết theo thẩm quyền hoặc chuyển đơn tố cáo đến cá nhân, tổ chức, cơ quan có thẩm quyền.

- Chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn tố cáo, cơ quan, tổ chức, cá nhân tiếp nhận tố cáo phải thụ lý để giải quyết; trong trường hợp tố cáo không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì phải chuyển cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho người tố cáo khi họ yêu cầu.

- Trong trường hợp cần thiết, cơ quan, tổ chức, cá nhân tiếp nhận tố cáo phải báo cáo cho cơ quan có trách nhiệm để áp dụng biện pháp ngăn chặn kịp thời hành vi vi phạm pháp luật; áp dụng biện pháp cần thiết để bảo đảm an toàn cho người tố cáo khi họ yêu cầu.

- Thời hạn giải quyết tố cáo không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 90 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết.

Câu hỏi 152. ***Thẩm quyền giải quyết tố cáo nói chung và tố cáo về đất đai nói riêng được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo

năm 2005, thẩm quyền giải quyết tố cáo được quy định như sau:

- Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật mà người bị tố cáo thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan nào thì cơ quan đó có trách nhiệm giải quyết.

- Tố cáo hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ của người thuộc cơ quan nào thì người đứng đầu cơ quan đó có trách nhiệm giải quyết.

- Tố cáo hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ của người đứng đầu, cấp phó của người đứng đầu cơ quan nào thì người đứng đầu của cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan đó có trách nhiệm giải quyết.

- Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật mà nội dung liên quan đến chức năng quản lý nhà nước của cơ quan nào thì cơ quan đó có trách nhiệm giải quyết.

- Tố cáo hành vi phạm tội do các cơ quan tiến hành tố tụng giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự

Câu hỏi 153. ***Trách nhiệm của cơ quan nhà nước khi nhận được đơn khiếu nại của cá nhân, tổ chức được quy định như thế nào?***

Trả lời:

- Theo Điều 6 Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14-11-2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo, cơ quan nhà nước khi nhận được đơn khiếu nại thì xử lý như sau:

1) Đối với đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết và có đủ các điều kiện quy định tại Điều 2

Nghị định này thì phải thụ lý để giải quyết; trong trường hợp đơn khiếu nại có chữ ký của nhiều người thì có trách nhiệm hướng dẫn người khiếu nại viết thành đơn riêng để thực hiện việc khiếu nại.

2) Đối với đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết nhưng không đủ các điều kiện để thụ lý giải quyết theo quy định tại Điều 2 Nghị định này thì phải có văn bản trả lời cho người khiếu nại biết rõ lý do không thụ lý.

3) Đối với đơn vừa có nội dung khiếu nại, vừa có nội dung tố cáo thì cơ quan nhận được có trách nhiệm xử lý nội dung khiếu nại theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều này, còn nội dung tố cáo thì xử lý theo quy định tại Điều 38 Nghị định này.

4) Đối với đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp dưới nhưng quá thời hạn quy định mà chưa được giải quyết thì Thủ trưởng cơ quan nhà nước cấp trên yêu cầu cấp dưới giải quyết, đồng thời có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc việc giải quyết của cấp dưới và áp dụng biện pháp theo thẩm quyền để xử lý đối với người thiếu trách nhiệm hoặc cố tình trì hoãn việc giải quyết khiếu nại đó. Trong trường hợp cần áp dụng biện pháp vượt quá thẩm quyền của mình thì kiến nghị cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền để xử lý.

5) Đối với đơn khiếu nại không thuộc thẩm quyền giải quyết, đơn khiếu nại về vụ việc đã có quyết định giải quyết khiếu nại lần hai thì cơ quan nhận được đơn không có trách nhiệm thụ lý nhưng

có văn bản chỉ dẫn, trả lời người khiếu nại. Việc chỉ dẫn, trả lời chỉ thực hiện một lần đối với một vụ việc khiếu nại; trong trường hợp người khiếu nại gửi kèm các giấy tờ, tài liệu là bản gốc liên quan đến vụ việc khiếu nại thì cơ quan nhận được trả lại các giấy tờ, tài liệu đó cho người khiếu nại.

- Cơ quan nhà nước nhận được đơn khiếu nại do đại biểu Quốc hội, đại biểu Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận hoặc các cơ quan báo chí chuyển đến, nếu thuộc thẩm quyền giải quyết thì thụ lý giải quyết và thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân đã chuyển đơn đến biết; nếu đơn khiếu nại không thuộc thẩm quyền giải quyết thì gửi trả lại và thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân đã chuyển đơn biết.

- Các cơ quan Thanh tra Nhà nước khi nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền của Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước cùng cấp có trách nhiệm xem xét và báo cáo để Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước cùng cấp quyết định việc thụ lý giải quyết khiếu nại đó.

Câu hỏi 154. ***Trách nhiệm của Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước trong việc giải quyết khiếu nại của cá nhân, tổ chức được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Nghị định số 136/2006/NĐ-CP quy định trách

nhiệm của Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước trong việc giải quyết khiếu nại của cá nhân, tổ chức như sau:

- Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

+ Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả gặp gỡ, đối thoại, kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại trong thời hạn quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan và Uỷ ban nhân dân cấp huyện.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thi hành, tổ chức thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật trong phạm vi trách nhiệm của mình.

- Thủ trưởng cơ quan thuộc Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Thủ trưởng cơ quan thuộc Sở, Thủ trưởng cơ quan thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền. Việc giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005 và Điều 10 Nghị định này.

- Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện căn cứ nội dung, tính chất vụ việc khiếu nại để giao Chánh Thanh tra huyện hoặc Thủ trưởng cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân cấp huyện hoặc giao Chánh thanh tra chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng cơ quan chuyên môn tiến hành xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết.

+ Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả gặp gỡ, đối thoại, kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giải quyết khiếu nại trong thời hạn quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan, nếu là quyết định giải quyết lần đầu thì phải gửi Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thi hành, tổ chức thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật trong phạm vi trách nhiệm của mình; kiểm tra, đôn đốc cơ quan, đơn vị cấp dưới trong việc thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

- Giám đốc Sở và cấp tương đương thuộc Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh (gọi chung là Giám đốc Sở) có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

Giám đốc Sở căn cứ nội dung, tính chất vụ việc khiếu nại để giao Chánh Thanh tra Sở hoặc Thủ trưởng phòng, ban chuyên môn trực thuộc hoặc giao Chánh Thanh tra chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng phòng, ban chuyên môn tiến hành xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết.

+ Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả gặp gỡ, đối thoại, kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại, Giám đốc Sở ban hành quyết định giải quyết trong thời hạn quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

+ Giám đốc Sở có trách nhiệm gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan và người có thẩm quyền giải quyết lần hai.

+ Giám đốc Sở có trách nhiệm thi hành, tổ chức thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật trong phạm vi trách nhiệm của mình; kiểm tra, đôn đốc cơ quan, đơn vị cấp dưới trong việc thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

- Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại,

tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nội dung, tính chất vụ việc khiếu nại để giao Chánh Thanh tra cấp tỉnh hoặc Thủ trưởng cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Chánh Thanh tra chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng cơ quan chuyên môn tiến hành xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết.

+ Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả gặp gỡ, đối thoại, kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan; Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ có thẩm quyền giải quyết lần hai đối với vụ việc khiếu nại đó.

+ Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thi hành, tổ chức thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật trong phạm vi trách nhiệm của mình; kiểm tra, đôn đốc cơ quan, đơn vị cấp dưới trong việc thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

- Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình

tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ căn cứ nội dung, tính chất vụ việc khiếu nại để giao Chánh Thanh tra Bộ hoặc Thủ trưởng Cục, Vụ, đơn vị trực thuộc hoặc giao Chánh Thanh tra chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng Cục, Vụ, đơn vị trực thuộc tiến hành xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết.

+ Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả gặp gỡ, đối thoại, kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trương cơ quan thuộc Chính phủ ban hành quyết định giải quyết trong thời hạn quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

+ Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan.

+ Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm thi hành, tổ chức thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật trong phạm vi trách nhiệm của mình; kiểm tra, đôn đốc cơ quan, đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý trong việc thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

- Tổng Thanh tra có thẩm quyền: giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005.

+ Giúp Thủ tướng Chính phủ theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

+ Trong trường hợp phát hiện có vi phạm pháp luật gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức thì kiến nghị Thủ tướng Chính phủ hoặc kiến nghị người có thẩm quyền áp dụng biện pháp cần thiết để chấm dứt vi phạm, xem xét trách nhiệm, xử lý đối với người vi phạm.

+ Nếu sau 30 ngày, kể từ ngày nhận được kiến nghị mà người có thẩm quyền không thực hiện kiến nghị đó thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 9 Nghị định số 136/2006/NĐ-CP quy định:

+ Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần đầu, người giải quyết khiếu nại phải trực tiếp gặp gỡ, đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan để làm rõ nội dung khiếu nại, yêu cầu của người khiếu nại và hướng giải quyết khiếu nại; việc gặp gỡ, đối thoại phải tiến hành công khai, dân chủ; nếu thấy cần

thiết có thể mời đại diện tổ chức chính trị - xã hội tham dự.

Đối với việc giải quyết khiếu nại lần hai, việc gặp gỡ, đối thoại trực tiếp chỉ thực hiện khi thấy cần thiết. Trong trường hợp khiếu nại là vụ việc phức tạp, thì người giải quyết khiếu nại lần hai phải gặp gỡ, đối thoại trực tiếp với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và lợi ích liên quan. Việc gặp gỡ, đối thoại được tiến hành như lần đầu.

+ Người giải quyết khiếu nại có trách nhiệm thông báo bằng văn bản với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan, đại diện tổ chức chính trị - xã hội biết thời gian, địa điểm, nội dung việc gặp gỡ, đối thoại; người được thông báo có trách nhiệm đến đúng thời gian, địa điểm, thành phần như trong thông báo.

+ Khi gặp gỡ, đối thoại, người giải quyết khiếu nại phải nêu rõ nội dung cần đối thoại, kết quả việc xác minh nội dung vụ việc khiếu nại; người tham gia đối thoại có quyền phát biểu ý kiến, đưa ra những bằng chứng liên quan đến vụ việc khiếu nại và yêu cầu của mình.

+ Việc gặp gỡ, đối thoại phải được lập thành biên bản; biên bản phải ghi rõ ý kiến của những người tham gia, tóm tắt kết quả về các nội dung đã đối thoại, có chữ ký của người tham gia; trường hợp người tham gia đối thoại không ký xác nhận thì phải ghi rõ lý do; biên bản này được lưu vào hồ sơ vụ việc khiếu nại.

+ Kết quả việc gặp gỡ, đối thoại là một trong các căn cứ làm cơ sở cho việc giải quyết khiếu nại.

Người giải quyết khiếu nại phải ban hành quyết định giải quyết khiếu nại theo các nội dung quy định tại khoản 11, khoản 18 Điều 1 của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2005; không dùng thông báo, biên bản cuộc họp hoặc các hình thức văn bản khác để thay thế quyết định giải quyết khiếu nại.

Câu hỏi 155. ***Người khiếu nại có quyền nhờ luật sư giúp đỡ về pháp luật không, luật sư có quyền và nghĩa vụ gì?***

Trả lời:

Người khiếu nại có quyền nhờ luật sư giúp đỡ về pháp luật.

Điều 3 Nghị định số 136/2006/NĐ-CP quy định:

1. Khi giúp đỡ người khiếu nại về pháp luật, luật sư có những quyền sau đây:

a) Giúp người khiếu nại viết đơn khiếu nại; cùng với người khiếu nại liên hệ với cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc khiếu nại để thu thập tài liệu, bằng chứng; đưa ra bằng chứng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khiếu nại;

b) Tham gia cùng người khiếu nại gặp gỡ, đối thoại với người giải quyết khiếu nại, người bị khiếu nại và những người khác liên quan;

c) Tham gia các giai đoạn khác trong quá trình giải quyết khiếu nại;

d) Giúp người khiếu nại thực hiện các quyền của người khiếu nại theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

2. Khi giúp đỡ người khiếu nại về pháp luật, luật sư có nghĩa vụ thực hiện theo đúng nội dung yêu cầu giúp đỡ của người khiếu nại phù hợp với quy định của pháp luật; không được kích động, cưỡng ép, mua chuộc, dụ dỗ người khiếu nại khiếu nại sai sự thật hoặc lợi dụng quyền khiếu nại để xuyên tạc, vu khống, xâm phạm trật tự công cộng, gây thiệt hại đến lợi ích của cơ quan, tổ chức, cá nhân.

3. Khi tham gia quá trình giải quyết khiếu nại để giúp đỡ người khiếu nại về pháp luật, luật sư phải xuất trình các giấy tờ sau đây:

a) Thẻ luật sư;

b) Giấy yêu cầu giúp đỡ về pháp luật của người khiếu nại;

c) Giấy giới thiệu của tổ chức hành nghề luật sư đối với trường hợp luật sư hành nghề trong tổ chức hành nghề luật sư hoặc giấy giới thiệu của Đoàn luật sư nơi luật sư đó là thành viên đối với trường hợp luật sư hành nghề với tư cách cá nhân.

4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi để luật sư giúp đỡ người khiếu nại về pháp luật trong quá trình giải quyết khiếu nại.

Câu hỏi 156. ***Người khiếu nại có các quyền và trách nhiệm gì khi thực hiện khiếu nại?***

Trả lời:

Khi thực hiện khiếu nại, người khiếu nại có các quyền và trách nhiệm như sau:

1. Công dân có quyền tự mình thực hiện quyền khiếu nại.

2. Trong trường hợp người khiếu nại là người chưa thành niên, người bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột có năng lực hành vi dân sự đầy đủ hoặc người giám hộ là người đại diện để thực hiện việc khiếu nại; nếu không có người đại diên thì Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn nơi người đó cư trú cử người đại diện để thực hiện việc khiếu nại.

Khi thực hiện việc khiếu nại, người đại diện phải có giấy tờ hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người khiếu nại cư trú để chứng minh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đại diện hợp pháp của mình.

Trong trường hợp Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn cử người đại diện để khiếu nại thì phải có văn bản nêu rõ lý do, trách nhiệm của người đại diện.

Người đại diện có các quyền và nghĩa vụ của người khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo.

3. Trường hợp người khiếu nại ốm đau, già yếu, có nhược điểm về thể chất hoặc vì lý do khách quan khác mà không thể tự mình khiếu nại thì được uỷ quyền cho cha, mẹ, vợ, chồng, con đã thành niên, anh, chị, em ruột hoặc người khác có năng lực hành vi dân sự đầy đủ để thực hiện việc khiếu nại. Người được ủy quyền chỉ thực hiện việc khiếu nại theo đúng nội dung được uỷ quyền.

Việc uỷ quyền phải bằng văn bản và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người uỷ quyền cư trú.

4. Người khiếu nại phải là người có quyền, lợi ích hợp pháp, chịu tác động trực tiếp bởi quyết định hành chính, hành vi hành chính mà mình khiếu nại.

5. Người khiếu nại phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật; trong trường hợp thông qua người đại diện để thực hiện việc khiếu nại thì người đại diện phải theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

6. Người khiếu nại phải làm đơn khiếu nại và gửi đến đúng cơ quan có thẩm quyền giải quyết trong thời hiệu, thời hạn theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo.

7. Việc khiếu nại chưa có quyết định giải quyết lần hai.

8. Việc khiếu nại chưa được toà án thụ lý để giải quyết

9. Trong trường hợp người khiếu nại không thực hiện được việc khiếu nại theo đúng thời hiệu vì ốm đau, thiên tai, địch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì những trở ngại khách quan khác thì thời gian có trở ngại không tính vào thời hiệu khiếu nại; người khiếu nại phải xuất trình giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ sở y tế hoặc cơ quan, tổ chức nơi người khiếu nại làm việc về trở ngại khách quan với cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

10. Trong quá trình thực hiện việc khiếu nại, người khiếu nại vẫn phải chấp hành quyết định hành chính, hành vi hành chính mà mình khiếu nại, trừ trường hợp quyết định, hành vi đó bị tạm đình chỉ thi hành theo quy định tại Luật khiếu nại, tố cáo.

Câu hỏi 157. ***Kỹ năng hòa giải về tranh chấp đất đai ở cấp xã thực hiện như thế nào?***

Trả lời:

Hoà giải tranh chấp đất đai là việc hướng dẫn, thuyết phục, vận động các bên tranh chấp đạt được sự thoả thuận, tự nguyện giải quyết với nhau nhằm giữ gìn đoàn kết trong nội bộ nhân dân, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội trong cộng đồng dân cư.

Ở nước ta, hoà giải tranh chấp đất đai là một trong những biện pháp giải quyết tranh chấp đất đai mang lại hiệu quả và được người dân rất ưa chuộng, bởi lẽ:

Thứ nhất, khác với việc giải quyết các tranh chấp đất đai được thực hiện thông qua các cơ quan công quyền, hoà giải tranh chấp đất đai không mang tính chất bắt buộc, cưỡng chế thi hành mà thể hiện sự tự do thoả thuận ý chí của các bên. Điều này phù hợp với một trong những nguyên tắc cơ bản của nền kinh tế thị trường là tôn trọng và đề cao quyền tự do kinh doanh của cá nhân.

Thứ hai, xã hội truyền thống Việt Nam chịu ảnh hưởng của tư tưởng "đức trị" của Nho giáo nên người dân (đặc biệt là người dân sống ở khu

vực nông thôn) rất coi trọng các giá trị đạo đức. Các quan hệ xã hội bị chi phối mạnh mẽ bởi các quy tắc đạo đức, phong tục tập quán truyền thống. Hơn nữa, trải qua hàng nghìn năm (kể cả thời kỳ bị các thế lực ngoại bang đô hộ), làng xã nông thôn Việt Nam vẫn trường tồn bền vững và là nơi duy trì, bảo tồn các giá trị đạo đức, văn hoá truyền thống. Người dân sống trong các đơn vị làng, xã luôn có ý thức giữ gìn tình đoàn kết giữa các thành viên trong cộng đồng và loại bỏ các yếu tố gây tổn hại đến mối quan hệ khăng khít đó. Đây chính là nền tảng ra đời biện pháp hoà giải tranh chấp nói chung và tranh chấp đất đai nói riêng trong nội bộ nhân dân.

Thứ ba, một đặc điểm cơ bản, xuyên suốt quá trình phát triển văn hoá làng xã là vai trò và sự chi phối của dòng họ, các tổ chức quần chúng đối với toàn bộ đời sống xã hội nông thôn Việt Nam. Trong khi đó, hoà giải lại tạo tiền đề thuận lợi để phát huy vai trò, sức mạnh to lớn của dòng họ, các đoàn thể quần chúng ở cơ sở trong việc giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng trong nội bộ nhân dân.

Thứ tư, ưu thế của biện pháp hoà giải là tính linh hoạt, mềm dẻo, thủ tục thực hiện đơn giản, tiện lợi và ít gây tốn kém về vật chất, nên hoà giải thường được người dân (nhất là người dân ở khu vực nông thôn, miền núi, vùng sâu, vùng xa) sử dụng để giải quyết các tranh chấp đất đai nảy sinh trong xã hội.

Trên thực tế, biện pháp hoà giải tranh chấp đất đai thường được áp dụng để giải quyết đối với các vụ việc xảy ra mang tính chất đơn giản, không phức tạp và mang lại hiệu quả cao, góp phần vào việc ổn định trật tự xã hội. Ở Việt Nam, hoà giải tranh chấp đất đai không chỉ được người dân hay sử dụng, mà còn được Nhà nước khuyến khích thực hiện. Các tổ chức hoà giải được thành lập ở cơ sở có nhiệm vụ hòa giải các bất đồng, mâu thuẫn nhỏ nảy sinh trong nội bộ nhân dân. Nhà nước đã ban hành Pháp lệnh về hoà giải nhằm hướng dẫn và điều chỉnh hoạt động của các tổ chức này. Các hoà giải viên thường là những người có phẩm chất, đạo đức, nhân cách tốt và có uy tín đối với nhân dân.

Giai đoạn chuẩn bị hòa giải gồm:

Việc hoà giải do các tổ viên tổ hoà giải tiến hành hoặc tổ chức tiến hành trong các trường hợp sau đây:

- Các tổ viên tổ hoà giải chủ động tiến hành hoà giải hoặc mời người ngoài tổ hoà giải thực hiện việc hoà giải;
- Theo sự phân công của tổ trưởng tổ hoà giải;
- Theo yêu cầu của một hoặc các bên tranh chấp.

Việc lựa chọn thời gian và địa điểm hòa giải cần chú ý đến ý kiến của đương sự, gần với thời điểm phát sinh tranh chấp, dễ dàng và phù hợp cho việc đi lại của đương sự, tạo sự thoải mái, thuận lợi cho công tác hoà giải.

Giai đoạn thực hiện hòa giải:

Cần lựa chọn phương thức hoà giải, việc hoà giải được tiến hành theo phương thức sau đây:

- Bằng lời nói;

- Trong trường hợp các bên có yêu cầu hoặc được các bên đồng ý, việc hoà giải được tổ viên tổ hoà giải lập biên bản;

- Tuỳ từng trường hợp cụ thể, tổ viên tổ hoà giải có thể tiến hành việc hoà giải bằng cách gặp gỡ từng bên hoặc các bên;

- Sau khi tìm hiểu sự việc, nguyên nhân phát sinh mâu thuẫn, tham khảo ý kiến của cá nhân, cơ quan, tổ chức hữu quan, lắng nghe ý kiến của các bên, tổ viên Tổ hoà giải phân tích, thuyết phục các bên đạt được thoả thuận phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội, phong tục, tập quán tốt đẹp của nhân dân và tự nguyện thực hiện thỏa thuận đó.

Trước khi thực hiện hoà giải, tổ hoà giải cần thực hiện các việc sau:

- Làm dịu tình hình căng thẳng giữa các bên, hạn chế các mâu thuẫn có thể nảy sinh tiếp theo.

- Tìm hiểu, nắm bắt nội dung sự việc tranh chấp thông qua lắng nghe các bên đương sự trình bày (khi nghe kết hợp với ghi chép các tình tiết chính, quan trọng; kết hợp giữa việc nghe và hỏi trao đổi với đương sự để tìm hiểu kỹ nội dung vụ việc); kết hợp hỏi những người chứng kiến, biết rõ nội dung vụ việc để kiểm tra, thu thập thêm các thông tin cần thiết.

Lưu ý: Khi tiến hành nghe các bên đương sự

trình bày cần phải tách riêng mỗi bên đương sự, có như vậy mới có thể tìm hiểu được thông tin và kiểm tra, đối chất thông tin do các bên đương sự cung cấp.

- Phân loại đánh giá và lựa chọn các thông tin cần thiết, phản ánh chính xác, khách quan vụ việc để phục vụ cho công tác hoà giải.

- Xác minh nguyên nhân tranh chấp và các căn cứ pháp lý để thuyết phục đương sự.

- Nắm bắt, tìm hiểu tâm lý, đặc điểm của từng đương sự. Lợi ích của họ là gì? Tại sao họ lại tranh chấp? Trên cơ sở phân tích các bên tranh chấp, xác định biện pháp hoà giải, phân công cụ thể các tổ viên tiếp xúc đương sự.

- Áp dụng các phương pháp hoà giải phù hợp vào từng điều kiện cụ thể, tránh làm tổn hại danh dự, xúc phạm, tự ái cá nhân của các bên.

- Khi hoà giải phải thuyết phục các bên bằng cả lý và tình. Tổ hoà giải nên căn cứ vào quy định của pháp luật đất đai, truyền thống, phong tục, tập quán để phân tích cho các bên thấy rõ chỗ chưa đúng hay thiếu căn cứ của mình. Việc hoà giải được tiến hành chủ yếu bằng giải thích, động viên, chia sẻ, thông cảm với các bên, không nên chú trọng về hình thức, cầu kỳ trong khâu tổ chức thực hiện.

- Huy động sự tham gia của họ hàng, hàng xóm của đương sự, những người xung quanh và đại diện các đoàn thể quần chúng ở cơ sở, tạo dư luận thuận lợi cho công tác hoà giải bằng cách: mời thêm một số người làm chứng có uy tín, người cao

tuổi, trưởng họ tộc, người có kinh nghiệm trong cuộc sống tham gia.

- Việc hoà giải cần tôn trọng sự tự nguyện của các bên, không ép buộc hoặc áp đặt, tổ hoà giải phải thực hiện công việc khách quan, công bằng và vô tư.

- Tránh làm sâu sắc thêm mâu thuẫn giữa các bên hoặc đối đầu với đương sự.

- Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc không thành của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Biên bản hoà giải được lập thành 2 bản, một bản gửi cho các đương sự, một bản được lưu tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi tiến hành hoà giải.

Giai đoạn sau khi hòa giải:

Sau khi hoà giải, nếu các bên chấp nhận kết quả hoà giải thì hoà giải được coi là thành công. Tuy nhiên, để bảo đảm cho các bên thực hiện đúng cam kết của mình và rút kinh nghiệm cho các lần hoà giải tiếp theo, tổ hoà giải cần thực hiện các công việc sau đây:

- Nếu vụ việc hoà giải thành, cần đi lại, động viên, nhắc nhở và tạo điều kiện cho các bên thực hiện cam kết của mình. Có thể biểu dương, khuyến khích kịp thời các bên trong việc thực hiện các cam kết.

- Nếu hoà giải không thành, cần thực hiện sự ổn định và hướng dẫn các bên gửi đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị giải quyết.

- Người làm công tác hoà giải cần ghi chép kết quả hoà giải để phục vụ cho việc thống kê, báo cáo, tổ chức, hội ý, rút kinh nghiệm.

Việc hoà giải được tiến hành theo các nguyên tắc sau đây:

- Phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước, đạo đức xã hội và phong tục, tập quán tốt đẹp của nhân dân.

- Tôn trọng sự tự nguyện của các bên; không bắt buộc, áp đặt các bên tranh chấp phải tiến hành hoà giải.

- Khách quan, công minh, có lý, có tình; giữ bí mật thông tin đời tư của các bên tranh chấp; tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của người khác; không xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng.

- Kịp thời, chủ động, kiên trì nhằm ngăn chặn vi phạm pháp luật, hạn chế những hậu quả xấu khác có thể xảy ra và đạt được kết quả hoà giải.

Các vụ việc sau đây không hoà giải:

- Tội phạm hình sự, trừ trường hợp mà người bị hại không yêu cầu xử lý về hình sự và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành chính theo quy định của pháp luật.

- Hành vi vi phạm pháp luật bị xử lý hành chính.

- Vi phạm pháp luật và các tranh chấp mà theo quy định của pháp luật thì không được hoà giải. (Ví dụ: Giao dịch dân sự trái pháp luật thì không được hoà giải).

- Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng việc hoà giải để trốn tránh xử lý bằng biện pháp hình sự, hành chính.

Câu hỏi 158. ***Bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất bao gồm những giấy tờ gì? Bộ hồ sơ đó được lưu giữ ra sao?***

Trả lời:

Việc giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất phải được thành lập hồ sơ.

Bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại bao gồm các tài liệu sau đây:

- Đơn khiếu nại hoặc bản ghi lời khiếu nại.
- Văn bản trả lời của người người bị khiếu nại.
- Biên bản thẩm tra, xác minh, kết luận, kết quả giám định.
- Quyết định giải quyết khiếu nại.
- Các tài liệu khác có liên quan.

Hồ sơ giải quyết khiếu nại phải được đánh số trang theo thứ tự tài liệu và được lưu giữ theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp người khiếu nại tiếp tục khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án thì hồ sơ đó phải được chuyển cho cơ quan hoặc Toà án có thẩm quyền giải quyết khi có yêu cầu.

Câu hỏi 159. ***Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc tổ chức tiếp đón người khiếu nại và thụ lý việc giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Thủ trưởng các cơ quan nhà nước có trách nhiệm trực tiếp tiếp công dân và tổ chức việc tiếp công

dân đến trình bày khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh liên quan đến khiếu nại, tố cáo; bố trí cán bộ có phẩm chất tốt, có kiến thức và am hiểu chính sách, pháp luật, có ý thức trách nhiệm làm công tác tiếp công dân.

Việc tiếp công dân đến khiếu nại, tố cáo, đưa đơn khiếu nại, tố cáo được tiến hành tại nơi tiếp công dân. Cơ quan nhà nước phải bố trí nơi tiếp công dân, thuận tiện, bảo đảm các điều kiện để công dân đến trình bày khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh liên quan đến khiếu nại, tố cáo được dễ dàng, thuận lợi.

Tại nơi tiếp công dân phải niêm yết lịch tiếp công dân, nội quy tiếp công dân.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm trực tiếp tiếp công dân mỗi tháng ít nhất hai ngày; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trực tiếp tiếp công dân mỗi tháng ít nhất một ngày.

Câu hỏi 160. ***Trách nhiệm của người phụ trách công việc tiếp công dân đến khiếu nại về những việc liên quan đến quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?***

Trả lời:

- Người tiếp công dân có trách nhiệm:

+ Tiếp nhận đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh liên quan đến khiếu nại, tố cáo;

+ Hướng dẫn công dân thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo;

+ Giữ bí mật họ tên, địa chỉ, bút tích của người tố cáo khi người tố cáo yêu cầu.

- Khi tiếp nhận thông tin, tài liệu do người tố cáo, người bị tố cáo, cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp thì người giải quyết tố cáo phải làm giấy biên nhận, có chữ ký của người tiếp nhận và người cung cấp.

- Trong trường hợp người tố cáo trình bày trực tiếp thì người tiếp nhận phải ghi rõ nội dung tố cáo, họ tên, địa chỉ người tố cáo; khi cần thiết thì ghi âm lời tố cáo. Bản ghi nội dung tố cáo phải cho người tố cáo đọc lại, nghe lại và ký xác nhận. Việc xử lý tố cáo trực tiếp được thực hiện như xử lý đơn tố cáo quy định tại Điều 38 Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14-11-2006.

Câu hỏi 161. ***Khi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khiếu nại, tố cáo về những việc liên quan đến quyền sử dụng đất thì cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng có quyền và nghĩa vụ gì?***

Trả lời:

Cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng là người đến khiếu nại về những việc liên quan đến quyền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Xuất trình giấy tờ tuỳ thân, tuân thủ nội quy nơi tiếp công dân và thực hiện theo sự hướng dẫn của người tiếp công dân.

- Trình bày trung thực sự việc, cung cấp tài liệu

liên quan đến nội dung khiếu nại, tố cáo của mình và ký xác nhận những nội dung đã trình bày.

- Được hướng dẫn, giải thích về việc thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo.

- Cử đại diện để trình bày với người tiếp công dân trong trường hợp có nhiều người khiếu nại, tố cáo về cùng một nội dung.

- Được khiếu nại, tố cáo về những hành vi sai trái, cản trở, gây phiền hà, sách nhiễu của người tiếp công dân.

- Nghiêm cấm việc cản trở, gây phiền hà, sách nhiễu đối với công dân đến khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh.

- Nghiêm cấm việc gây rối trật tự ở nơi tiếp công dân, vu cáo, xúc phạm uy tín, danh dự của cơ quan nhà nước, người thi hành nhiệm vụ, công vụ.

Câu hỏi 162. ***Khi nào cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng được khởi kiện tại Tòa án nhân dân để yêu cầu giải quyết tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất?***

Trả lời:

Trước khi khởi kiện để yêu cầu Toà án bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng phải khiếu nại với Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện. Trong trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại đó hoặc hết thời hạn trả

lời khiếu nại theo quy định mà cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng không được trả lời thì có quyền khiếu nại lên Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hay khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân cấp huyện.

Bên bị đơn là Uỷ ban nhân dân cấp huyện đã ra quyết định hành chính về việc từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên cả vợ chồng hoặc các quyết định hành chính khác có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 163. ***Khi khởi kiện thì nguyên đơn là cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng phải nộp những giấy tờ gì? Bị đơn là Uỷ ban nhân dân cấp huyện phải cung cấp tài liệu gì?***

Trả lời:

Cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng là người khởi kiện phải trình những giấy tờ cần thiết sau:

- Đơn gửi Tòa án nhân dân.
- Bản sao quyết định hành chính bị khiếu nại.
- Bản sao văn bản trả lời của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện về việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính mà người khởi kiện cho là trái pháp luật.
- Các chứng từ khác để bảo vệ quyền lợi của mình.

Với tư cách là bên bị đơn, Uỷ ban nhân dân cấp huyện đã giải quyết khiếu nại của cá nhân, người

đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng có nghĩa vụ cung cấp cho Toà án bản sao văn bản tài liệu khác mà căn cứ vào đó để ra quyết định hành chính hoặc thực hiện hành vi hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất.

Khi cần thiết, Toà án có thể xác minh, thu thập chứng cứ hoặc yêu cầu đương sự, cá nhân, cơ quan nhà nước, tổ chức hữu quan cung cấp tài liệu, chứng cứ nhằm bảo đảm cho việc giải quyết vụ án hành chính được chính xác. Đương sự, cá nhân, cơ quan nhà nước, tổ chức được yêu cầu phải cung cấp đầy đủ và đúng thời hạn theo yêu cầu của Toà án. Trong trường hợp không cung cấp được thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Câu hỏi 164. ***Khi phát hiện có hành vi vi phạm quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì trong hai vợ chồng, ai có quyền khởi kiện?***

Trả lời:

Cả hai vợ chồng đều có thể cùng tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn. Hoặc nếu như một người vợ hoặc chồng khởi kiện với tư cách nguyên đơn thì người kia cũng có thể tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có quyền tham gia tố tụng với nguyên đơn.

Ví dụ: Người vợ khởi kiện thì chồng sẽ là người có quyền lợi liên quan với nguyên đơn và có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của

mình như: chứng minh đất đó được chuyển nhượng bằng tài sản riêng của chồng.

Câu hỏi 165. ***Khi tham gia tố tụng hành chính, cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng là nguyên đơn có quyền nhờ đến sự trợ giúp của luật sư không? Trường hợp cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng vắng mặt thì có thể uỷ quyền cho người khác thay mặt mình tham gia tố tụng không?***

Trả lời:

Để thực hiện và bảo vệ quyền của mình, đương sự tự mình hoặc có thể uỷ quyền bằng văn bản cho luật sư hoặc người khác đại diện cho mình tham gia tố tụng. Trong quá trình tố tụng, đương sự tự mình hoặc có thể nhờ luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vợ hoặc chồng cũng có thể ủy quyền cho nhau trong trường hợp một bên vắng mặt khi tham gia tố tụng, nhưng phải có văn bản ủy quyền có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã, hoặc hợp đồng ủy quyền có công chứng.

Câu hỏi 166. ***Trong trường hợp nào cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền khởi kiện để Toà án giải quyết vụ án hành chính về khiếu kiện liên quan đến quản lý đất đai?***

Trả lời:

Khoản 17 Điều 11 của Pháp lệnh sửa đổi, bổ

sung một số điều Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006 quy định các khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án như sau:

Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư; cấp hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Tại khoản 2 Điều 2 của Pháp lệnh này còn quy định:

Cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền khởi kiện để Toà án giải quyết vụ án hành chính về khiếu kiện quy định tại khoản 17 Điều 11 của Pháp lệnh này trong các trường hợp sau đây:

a) Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết khiếu nại lần đầu, nhưng người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó và không tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết khiếu nại lần đầu, nhưng người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó.

Câu hỏi 167. ***Thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính của Toà án được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Điều 12 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006 quy định thẩm quyền của Toà án như sau:

1. Toà án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Tòa án cấp huyện) giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những khiếu kiện sau đây:

a) Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước từ cấp huyện trở xuống trên cùng lãnh thổ với Toà án và của cán bộ, công chức của cơ quan nhà nước đó;

b) Khiếu kiện quyết định kỷ luật buộc thôi việc của người đứng đầu cơ quan, tổ chức từ cấp huyện trở xuống trên cùng lãnh thổ với Toà án đối với cán bộ, công chức thuộc quyền quản lý của cơ quan, tổ chức đó;

c) Khiếu kiện về danh sách cử tri bầu cử đại biểu Quốc hội, danh sách cử tri bầu cử đại biểu Hội đồng nhân dân của cơ quan lập danh sách cử tri trên cùng lãnh thổ với Toà án.

2. Toà án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Tòa án cấp tỉnh) giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những khiếu kiện sau đây:

a) Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và quyết định hành chính, hành vi hành chính của Thủ trưởng các cơ quan đó mà người khởi kiện là cá nhân có nơi cư trú, nơi làm việc hoặc người khởi kiện là cơ quan, tổ chức có trụ sở trên cùng lãnh thổ với Toà án;

b) Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan chức năng thuộc một trong các cơ quan nhà nước quy định tại điểm a khoản này và quyết định hành chính, hành vi hành chính của cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng đó mà người khởi kiện là cá nhân có nơi cư trú, nơi làm việc hoặc người khởi kiện là cơ quan, tổ chức có trụ sở trên cùng lãnh thổ với Toà án;

c) Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên cùng lãnh thổ với Toà án và của cán bộ, công chức của cơ quan nhà nước đó;

d) Khiếu kiện quyết định kỷ luật buộc thôi việc của người đứng đầu cơ quan, tổ chức trên cùng lãnh thổ với Toà án đối với cán bộ, công chức thuộc quyền quản lý của cơ quan, tổ chức đó, trừ những khiếu kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

đ) Khiếu kiện quyết định của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trên cùng lãnh thổ với Toà án giải quyết khiếu nại

đối với quyết định của Ban Chủ nhiệm, Hội đồng khen thưởng, kỷ luật của Đoàn luật sư;

e) Khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh mà người khởi kiện là cá nhân có nơi cư trú, nơi làm việc hoặc người khởi kiện là cơ quan, tổ chức có trụ sở trên cùng lãnh thổ với Toà án;

g) Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án cấp huyện quy định tại khoản 1 Điều này mà Toà án cấp tỉnh lấy lên để giải quyết.

Về phân biệt thẩm quyền xét xử của Toà án, tại Điều 13 của Pháp lệnh này cũng quy định như sau:

1. Trong trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc cán bộ, công chức không được giải quyết hoặc đã được giải quyết lần đầu, nhưng người khiếu nại không đồng ý mà khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai và khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án có thẩm quyền thì phân biệt thẩm quyền như sau:

a) Trường hợp chỉ có một người vừa khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án có thẩm quyền, vừa khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai thì việc giải quyết thuộc thẩm quyền của Toà án. Cơ quan đã thụ lý việc giải quyết khiếu nại phải chuyển toàn bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại cho Toà án có thẩm quyền;

b) Trường hợp có nhiều người mà họ vừa khởi

kiện vụ án hành chính tại Toà án có thẩm quyền, vừa khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai hoặc trong đó có người khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án có thẩm quyền, có người khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai thì việc giải quyết thuộc thẩm quyền của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai. Toà án đã thụ lý vụ án hành chính phải chuyển hồ sơ vụ án cho người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai ngay sau khi phát hiện việc giải quyết vụ án không thuộc thẩm quyền của mình;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này, nếu hết thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo mà khiếu nại không được giải quyết hoặc đã được giải quyết, nhưng người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính theo thủ tục chung, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Toà án đã thụ lý vụ án hành chính, nếu phát hiện vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì ra quyết định chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án có thẩm quyền và xoá sổ thụ lý. Quyết định này phải được gửi ngay cho đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp.

Đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kiến nghị quyết định này trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định. Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể

từ ngày nhận được khiếu nại, kiến nghị, Chánh án Toà án đã ra quyết định chuyển vụ án hành chính phải giải quyết khiếu nại, kiến nghị.

3. Tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính giữa các Toà án cấp huyện trong cùng một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Chánh án Toà án cấp tỉnh giải quyết.

Tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính giữa các Toà án cấp huyện thuộc các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác nhau hoặc giữa các Toà án cấp tỉnh do Chánh án Toà án nhân dân tối cao giải quyết.

Câu hỏi 168. ***Các cơ quan tiến hành tố tụng hành chính là những cơ quan nào? Người tham gia tố tụng hành chính là ai? Các giai đoạn giải quyết vụ án hành chính được quy định như thế nào?***

Trả lời:

Điều 14 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006 quy định:

1. Các cơ quan tiến hành tố tụng hành chính gồm có:

a) Toà án nhân dân;

b) Viện kiểm sát nhân dân.

2. Những người tiến hành tố tụng hành chính gồm có:

a) Chánh án Toà án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Toà án;

b) Viện trưởng Viện kiểm sát, Kiểm sát viên.

Điều 19 của Pháp lệnh này quy định:

1. Những người tham gia tố tụng hành chính gồm đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, người làm chứng, người giám định, người phiên dịch.

2. Đương sự là cá nhân thì tự mình hoặc có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người khác thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình trong quá trình giải quyết vụ án hành chính.

3. Đương sự là cơ quan, tổ chức thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng thông qua người đại diện hợp pháp.

Về các giai đoạn giải quyết vụ án hành chính có thể tóm tắt như sau:

1. Người khởi kiện phải làm đơn khởi kiện trong thời hạn quy định: Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết vụ án hành chính bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đối với các trường hợp khởi kiện vụ án hành chính về đất đai thì thời hiệu khởi kiện là bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, nhưng không đồng ý với quyết định giải quyết đó.

- Trong trường hợp vì ốm đau, thiên tai, địch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì trở ngại khách quan khác mà người khởi kiện không khởi kiện được

trong thời hạn quy định nói trên thì thời gian có trở ngại đó không tính vào thời hiệu khởi kiện.

2. Toà án thụ lý đơn kiện:

Sau khi Toà án đã thụ lý vụ án, đương sự có quyền làm đơn yêu cầu Toà án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo vệ lợi ích cấp thiết của đương sự, bảo đảm việc thi hành án; đương sự phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về yêu cầu của mình, nếu có lỗi trong việc gây thiệt hại thì phải bồi thường. Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có thể được tiến hành ở bất cứ giai đoạn nào trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày thụ lý vụ án, Toà án phải thông báo bằng văn bản cho bên bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết về nội dung vụ kiện và họ phải gửi ý kiến của mình về đơn kiện bằng văn bản và những tài liệu có liên quan đến Tòa án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

4. Trong thời hạn hai tháng, kể từ ngày thụ lý vụ án, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, (đối với các vụ án phức tạp hoặc do trở ngại khách quan thì thời hạn nói trên không quá ba tháng).

5. Trong thời hạn hai mươi ngày, kể từ ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Toà án phải mở phiên toà; trong trường hợp có lý do chính đáng thì thời hạn đó cũng không được quá ba mươi ngày.

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử phải được gửi cho các đương sự, Viện kiểm sát cùng cấp ngay sau khi ra quyết định.

- Bản án, quyết định sơ thẩm của Toà án chưa có hiệu lực pháp luật, bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật có thể bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục pháp luật.

Câu hỏi 169. ***Pháp luật quy định như thế nào về đơn khởi kiện và người khởi kiện?***

Trả lời:

- Khoản 5 Điều 30 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006 quy định đơn khởi kiện phải có các nội dung chính sau đây:

+ Ngày, tháng, năm làm đơn;

+ Toà án được yêu cầu giải quyết vụ án hành chính;

+ Tên, địa chỉ của người khởi kiện, người bị kiện;

+ Nội dung quyết định hành chính hoặc quyết định kỷ luật buộc thôi việc cán bộ, công chức hay tóm tắt diễn biến của hành vi hành chính;

+ Nội dung quyết định giải quyết khiếu nại (nếu có);

+ Các yêu cầu Toà án giải quyết.

- Người khởi kiện là cá nhân phải ký tên hoặc điểm chỉ; nếu cơ quan, tổ chức khởi kiện thì người đại diện hợp pháp của cơ quan, tổ chức đó phải ký tên và đóng dấu vào phần cuối đơn; nếu việc khởi kiện để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân

sự thì đơn khởi kiện do cha, mẹ, người giám hộ của những người này ký tên hoặc điểm chỉ; trường hợp Viện Kiểm sát khởi tố thì Viện trưởng hoặc Phó Viện trưởng được Viện trưởng uỷ nhiệm ký tên và đóng dấu. Kèm theo đơn khởi kiện, văn bản khởi tố phải có các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của người khởi kiện, việc khởi tố là có căn cứ và hợp pháp.

Câu hỏi 170. ***Trong trường hợp nào, Tòa án trả lại đơn kiện?***

Trả lời:

Điều 31 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính năm 2006 quy định:

1. Toà án trả lại đơn khởi kiện trong những trường hợp sau đây:

a) Người khởi kiện không có quyền khởi kiện;

b) Thời hiệu khởi kiện đã hết mà không có lý do chính đáng;

c) Không đủ điều kiện khởi kiện vụ án hành chính quy định tại Điều 2 của Pháp lệnh này;

d) Sự việc đã được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Toà án;

đ) Sự việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

2. Khi trả lại đơn khởi kiện, Toà án phải có văn bản kèm theo ghi rõ lý do trả lại đơn khởi kiện.

3. Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng

cứ kèm theo do Toà án trả lại, người khởi kiện có quyền khiếu nại với Chánh án Toà án đã trả lại đơn khởi kiện.

Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện, Chánh án Toà án phải ra một trong các quyết định sau đây:

a) Giữ nguyên việc trả lại đơn khởi kiện;

b) Nhận lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo để tiến hành việc thụ lý vụ án.

Câu hỏi 171. ***Pháp luật quy định về xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào?***

Trả lời:

- Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, huỷ hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử

dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát (Điều 140 Luật đất đai năm 2003).

Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.

- Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật (Điều 141 Luật đất đai năm 2003).

- Cán bộ, công chức trong khi thi hành công vụ có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; trường hợp hành vi có dấu hiệu cấu thành tội phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật (Điều 2 Nghị định số 105/2009NĐ-CP).

- Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính như sau:

+ Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

• Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

• Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

• Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cùng cấp.

+ Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

- Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Câu hỏi 172. ***Pháp luật hình sự của Nhà nước ta quy định về xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Bộ luật Hình sự Việt Nam năm 1999 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) quy định ở điều 173 và 174 như sau:

Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai

1. Người nào lấn chiếm đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất, sử dụng đất trái với các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai gây hậu quả nghiêm trọng hoặc đã bị xử phạt hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xoá án tích mà còn vi phạm, thì bị phạt tiền từ năm triệu đồng đến năm mươi triệu đồng, cải tạo không giam giữ đến ba năm hoặc phạt tù từ ba tháng đến ba năm;

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tiền từ ba mươi triệu đồng đến một trăm triệu đồng hoặc phạt tù từ hai năm đến bảy năm:

a) Có tổ chức;

b) Phạm tội nhiều lần;

c) Gây hậu quả rất nghiêm trọng hoặc đặc biệt nghiêm trọng.

3. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ năm triệu đồng đến hai mươi triệu đồng.

Tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai

1. Người nào lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn giao đất, thu hồi, cho thuê, cho phép chuyển quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt cải tạo không giam giữ đến ba năm hoặc phạt tù từ sáu tháng đến ba năm:

a) Đã bị xử lý kỷ luật về hành vi này mà còn vi phạm;

b) Đất có diện tích lớn hoặc có giá trị lớn;

c) Gây hậu quả nghiêm trọng.

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ hai năm đến bảy năm:

a) Có tổ chức;

b) Đất có diện tích rất lớn hoặc có giá trị rất lớn;

c) Gây hậu quả rất nghiêm trọng.

3. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ năm năm đến mười hai năm:

a) Đất có diện tích đặc biệt lớn hoặc có giá trị đặc biệt lớn;

b) Gây hậu quả đặc biệt nghiêm trọng.

4. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ mười triệu đồng đến một trăm năm mươi triệu đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ một năm đến năm năm.

Câu hỏi 173. ***Pháp luật quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11-11-2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định:

Vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định trong Nghị định này là hành vi cố ý hoặc vô ý của người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan, tổ chức hoạt động dịch vụ về đất đai vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai mà chưa đến mức bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (gọi chung là cá nhân); cơ quan, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài (gọi chung là tổ chức); hộ gia đình; cơ sở tôn giáo có hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất đai hoặc trong việc thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai.

Nghị định này cũng giải thích:

1. Sử dụng đất không đúng mục đích là hành vi sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng, loại đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai. (Điều 50 quy định:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

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

+ 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;

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

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15-10-1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15-10-1993;

+ Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

...

- Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

2. Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

3. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

4. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác là hành vi đưa vật liệu xây dựng, chất thải, chất độc hại hay các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc lên thửa đất của mình hoặc đào bới, xây tường, làm hàng rào và các hành vi khác mà hành vi này gây cản trở, làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

5. Cung cấp dữ liệu đất đai không đúng quy định của pháp luật là hành vi cung cấp các số liệu, tài liệu về đất đai gồm: số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí, người sử dụng thửa đất, nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất, giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện; 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; quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan không đúng với quy định của pháp luật về thu thập, quản lý, khai thác, sử dụng dữ liệu đất đai.

6. Chậm cung cấp dữ liệu đất đai là hành vi

chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra sau mười (10) ngày kể từ ngày công bố quyết định thanh tra hoặc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của người có thẩm quyền, của cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 174. ***Pháp luật quy định về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Điều 4 Nghị định số 105/2009/NĐ-CP quy định về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như sau:

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hai (02) năm kể từ ngày có hành vi vi phạm hành chính được thực hiện.

2. Đối với cá nhân đã bị khởi tố, truy tố hoặc đã có quyết định đưa ra xét xử theo thủ tục tố tụng hình sự nhưng sau đó có quyết định đình chỉ điều tra hoặc đình chỉ vụ án mà hành vi vi phạm có dấu hiệu vi phạm hành chính thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là ba (03) tháng kể từ ngày người có thẩm quyền xử phạt nhận được quyết định đình chỉ và hồ sơ vụ vi phạm.

3. Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng

biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này: Biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai là buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

4. Trong thời hạn được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người có hành vi vi phạm lại có hành vi vi phạm hành chính mới quy định tại Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt được tính lại kể từ thời điểm có hành vi vi phạm hành chính mới hoặc từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

Cách tính thời hạn, thời hiệu trong xử lý vi phạm hành chính:

1. Thời hạn, thời hiệu trong xử lý vi phạm hành chính được quy định theo tháng hoặc theo năm thì khoảng thời gian đó được tính theo tháng, năm dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ theo quy định của Bộ luật Lao động.

2. Thời hạn được quy định theo ngày thì khoảng

thời gian đó được tính theo ngày làm việc, không bao gồm ngày nghỉ theo quy định của Bộ luật Lao động.

Câu hỏi 175. ***Nguyên tắc và các hình thức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai?***

Trả lời:

Nghị định số 105/2009/NĐ-CP quy định nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như sau:

1. Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời; việc xử phạt vi phạm hành chính phải được tiến hành nhanh chóng, công khai, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải do người có thẩm quyền quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này thực hiện.

3. Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt hành chính một lần.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì từng người vi phạm đều bị xử phạt.

Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm.

4. Hình thức xử phạt chính được áp dụng độc lập; hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả chỉ được áp dụng kèm theo hình thức

xử phạt chính đối với những hành vi vi phạm hành chính có quy định hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định trong Nghị định này trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định này: Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này.

5. Hình thức, mức độ xử phạt được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, hậu quả của hành vi vi phạm hành chính, nhân thân của người có hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng.

Tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng được áp dụng theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 44/2002/PL-UBTVQH10 ngày 2-7-2002 về việc xử lý vi phạm hành chính.

6. Mức phạt cụ thể đối với một hành vi vi phạm là mức trung bình của mức xử phạt quy định đối với hành vi đó; nếu vi phạm có tình tiết giảm nhẹ thì mức tiền phạt có thể giảm xuống mức thấp hơn, nhưng không được giảm quá mức tối thiểu của mức xử phạt; nếu hành vi vi phạm có tình tiết tăng nặng thì mức tiền phạt có thể tăng lên cao hơn, nhưng không được vượt quá mức tối đa của mức xử phạt.

Nghị định số 105/2009/NĐ-CP quy định các hình thức xử phạt như sau:

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung là tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai là buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

Câu hỏi 176. ***Pháp luật quy định về thẩm quyền trong việc xử phạt vi phạm hành chính đối với vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Thẩm quyền trong việc xử phạt vi phạm hành

chính đối với vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại Nghị định số 105/2009/NĐ-CP như sau:

1. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính.

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến hai triệu (2.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như

trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến năm trăm triệu (500.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

2. Thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành về đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính.

a) Thanh tra viên đất đai đang thi hành công vụ có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tịch thu lợi ích có được do vi phạm có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm.

b) Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

c) Chánh Thanh tra Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến một trăm triệu (100.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá đất; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

d) Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền:

- Phạt cảnh cáo;

- Phạt tiền đến năm trăm triệu (500.000.000) đồng;

- Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; tước giấy phép, chứng chỉ hành nghề định giá đất; cấm hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi vi phạm; buộc khắc phục tình trạng làm suy giảm đất, khắc phục việc thải chất độc hại vào đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền

sử dụng đất; tịch thu lợi ích có được do vi phạm; buộc phải thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; buộc phải cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu và chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra.

Câu hỏi 177. ***Pháp luật quy định về ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính như thế nào?***

Trả lời:

Việc uỷ quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 04/2008/UBTVQH12 ngày 2-4-2008 và quy định của pháp luật có liên quan.

Nghị định số 128/2008/NĐ-CP ngày 16-12-2008 thi hành Pháp lệnh số 04/2008 quy định:

Việc ủy quyền xử lý vi phạm hành chính theo Điều 41 và khoản 2 Điều 45 của Pháp lệnh được quy định như sau:

1. Việc ủy quyền xử lý vi phạm hành chính do các chức danh quy định tại Điều 41 và Điều 45 của Pháp lệnh chỉ được thực hiện đối với cấp phó. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản. Việc ủy quyền xử lý vi phạm hành chính phải xác định rõ phạm vi, nội dung, thời hạn ủy quyền.

Trường hợp quyết định tạm giữ người theo thủ tục hành chính thì việc ủy quyền chỉ được thực hiện khi cấp trưởng vắng mặt.

2. Cấp phó được ủy quyền xử lý vi phạm hành chính phải chịu trách nhiệm về quyết định xử lý vi phạm hành chính của mình trước cấp trưởng và trước pháp luật. Người được uỷ quyền không được ủy quyền tiếp cho bất kỳ cá nhân nào khác.

Nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo Điều 42 của Pháp lệnh được quy định cụ thể như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ở địa phương.

2. Các chức danh có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan quản lý nhà nước theo ngành, lĩnh vực có thẩm quyền xử phạt đối với những hành vi vi phạm hành chính được quy định cụ thể tại các nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước.

3. Thẩm quyền xử phạt của các chức danh theo quy định của Pháp lệnh trong từng trường hợp cụ thể được xác định như sau:

a) Thẩm quyền phạt tiền được xác định căn cứ vào mức tối đa của khung tiền phạt quy định cho mỗi hành vi vi phạm hành chính;

b) Thẩm quyền áp dụng hình thức tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính được

xác định căn cứ vào văn bản quy phạm pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước quy định cho chức danh có thẩm quyền tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với một hành vi vi phạm cụ thể. Trường hợp Pháp lệnh quy định thẩm quyền tịch thu theo trị giá của tang vật, phương tiện vi phạm thì phải căn cứ vào giá trị thực tế của tang vật, phương tiện vi phạm để xác định thẩm quyền;

c) Thẩm quyền áp dụng hình thức tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề được xác định căn cứ vào văn bản quy phạm pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước. Đối với hành vi vi phạm có quy định áp dụng hình thức xử phạt tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề thì chức danh nào có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi đó cũng có quyền xử phạt tước quyền sử dụng giấy phép hoặc chứng chỉ hành nghề đối với người vi phạm; trường hợp luật có quy định khác thì theo quy định của luật. Trong thời hạn ba ngày, kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, người đã ra quyết định xử phạt phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép, chứng chỉ hành nghề về việc đã áp dụng hình thức xử phạt tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề;

d) Thẩm quyền áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả được xác định căn cứ vào Pháp lệnh

quy định chức danh đó có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả; đồng thời căn cứ vào hành vi vi phạm cụ thể có quy định việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả được quy định trong các nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước;

đ) Trong trường hợp mức tiền phạt, trị giá tang vật, phương tiện bị tịch thu hoặc một trong các hình thức xử phạt hoặc biện pháp khắc phục hậu quả không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền thì người đang thụ lý vụ việc vi phạm phải kịp thời chuyển vụ việc vi phạm đó đến người có thẩm quyền xử phạt.

Câu hỏi 178. ***Pháp luật quy định về thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào?***

Trả lời:

Điều 30 Nghị định số 105/2009/NĐ-CP quy định về thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai như sau:

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt, trừ trường hợp pháp luật về xử lý vi phạm hành chính có quy định khác.

2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người bị xử phạt vi phạm hành chính không tự

nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành bằng các biện pháp sau đây:

a) Khấu trừ một phần tiền lương hoặc một phần thu nhập hoặc khấu trừ tiền từ tài khoản tại ngân hàng;

b) Kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt để bán đấu giá;

c) Các biện pháp cưỡng chế khác để thi hành quyết định xử phạt.

3. Việc hoãn chấp hành quyết định xử phạt tiền thực hiện theo quy định tại Điều 65 của Pháp lệnh số 44/2002/PL-UBTVQH10.

4. Thẩm quyền, thủ tục và việc tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 66 của Pháp lệnh số 44/2002/PL-UBTVQH10, tại khoản 27 và khoản 28 Điều 1 của Pháp lệnh số 04/2008/UBTVQH12.

MỤC LỤC

Trang

Chú dẫn của Nhà xuất bản 5

Câu hỏi 1. Vị trí, tính chất, chức năng của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân? 7

Câu hỏi 2. Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân cấp xã trong quản lý nhà nước về địa chính, đất đai? 9

Câu hỏi 3. Sở hữu đất đai là gì? Ai có quyền sở hữu đất đai? 10

Câu hỏi 4. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai được quy định thế nào? 12

Câu hỏi 5. Quản lý nhà nước về đất đai là gì? 13

Câu hỏi 6. Quản lý nhà nước về đất đai có những đặc điểm gì khác với các hình thức quản lý nhà nước khác? 13

Câu hỏi 7. Quản lý nhà nước về đất đai bao gồm những nội dung gì? 15

Câu hỏi 8. Pháp luật quy định việc thống nhất quản lý đất đai của Chính phủ như thế nào? 17

Câu hỏi 9. Chức năng quản lý nhà nước về đất đai của Uỷ ban nhân dân các cấp được pháp luật quy định như thế nào? 18

Câu hỏi 10. Quản lý nhà nước về đất đai của

Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ở cấp xã bao gồm những nội dung nào? 19
Câu hỏi 11. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai thông qua các hình thức nào? 20
Câu hỏi 12. Người sử dụng đất là những đối tượng nào? 21
Câu hỏi 13. Những bảo đảm cho người sử dụng đất? 23
Câu hỏi 14. Bộ Tài nguyên và Môi trường có vị trí và chức năng như thế nào? So với chức năng của Tổng cục Địa chính trước đây thì chức năng của Bộ Tài nguyên và Môi trường có những điểm gì mới? 24
Câu hỏi 15. Nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất được pháp luật quy định như thế nào? 25
Câu hỏi 16. Cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường được pháp luật quy định thế nào? 26
Câu hỏi 17. Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng gì? 27
Câu hỏi 18. Sở Tài nguyên và Môi trường giúp gì cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai nói riêng ở địa phương? 28
Câu hỏi 19. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn giúp Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực

thuộc tỉnh quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường được pháp luật quy định như thế nào? 30
Câu hỏi 20. Vị trí và vai trò của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn? 33
Câu hỏi 21. Vị trí và vai trò của cán bộ địa chính cấp xã có gì khác so với thời điểm trước khi Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập? 34
Câu hỏi 22. Pháp luật quy định việc phân hạng đất như thế nào? 35
Câu hỏi 23. Nhiệm vụ và trách nhiệm của chính quyền cấp xã trong công tác địa chính? 37
Câu hỏi 24. Thế nào là bản đồ địa chính? Đặc điểm cơ bản của bản đồ địa chính? 37
Câu hỏi 25. Cơ quan nào có thẩm quyền lập bản đồ địa chính? Bản đồ địa chính được lưu trữ ở đâu? 39
Câu hỏi 26. Địa giới hành chính là gì? Thẩm quyền lập địa giới hành chính được pháp luật quy định như thế nào? 39
Câu hỏi 27. Hồ sơ địa giới hành chính là gì? Bao gồm những giấy tờ gì? Cơ quan nào có thẩm quyền quản lý hồ sơ địa giới hành chính? 40
Câu hỏi 28. Bản đồ hành chính là gì? Cấp nào có thẩm quyền lập bản đồ hành chính? 42
Câu hỏi 29. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là gì? Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là gì? Cơ quan nào có thẩm quyền lập các loại bản đồ này? 42
Câu hỏi 30. Quy hoạch đất đai là gì? Kế hoạch sử

dụng đất đai là gì? Quy hoạch đất khác với kế hoạch sử dụng đất đai ở những điểm nào? 44
Câu hỏi 31. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai gồm những nội dung gì? 44
Câu hỏi 32. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc gì? 46
Câu hỏi 33. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải dựa trên những căn cứ nào? 47
Câu hỏi 34. Cơ quan nào có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? 48
Câu hỏi 35. Tại sao phải xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?Cơ quan nào có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? 49
Câu hỏi 36. Khi nào được điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất? 50
Câu hỏi 37. Việc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi xét duyệt được thực hiện như thế nào? 51
Câu hỏi 38. Trách nhiệm tổ chức, kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cơ quan được quy định như thế nào? Trường hợp Nhà nước công bố quy hoạch thu hồi đất khu dân cư để xây dựng các công trình phục vụ mục đích công cộng nhưng sau 7-8 năm vẫn không thực hiện thì người dân ở các khu quy hoạch đó có được xây dựng nhà kiên cố để ở không? 52
Câu hỏi 39. Thế nào là giao đất, cho thuê đất và

công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định? 53

Câu hỏi 40. Uỷ ban nhân dân huyện muốn giao đất cho cá nhân làm nhà ở thì phải dựa trên những căn cứ nào? 54

Câu hỏi 41. Hộ gia đình bà D có 5 người đều làm ruộng và không có ai đi thoát ly làm việc trong các cơ quan nhà nước. Vậy khi được giao đất nông nghiệp, gia đình bà D có phải nộp tiền sử dụng đất không? 55

Câu hỏi 42. Ông B được giao 80m^2 đất để làm nhà ở. Ông B có phải nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất không? 56

Câu hỏi 43. Công ty trách nhiệm hữu hạn TL muốn đầu tư 58 tỷ đồng xây dựng sân golf có diện tích 5 ha tại tỉnh H. Luật đất đai quy định như thế nào về việc thuê đất? 57

Câu hỏi 44. Bà S được giao 1,5 ha đất trồng lúa. Sau hai năm sử dụng không đem lại hiệu quả kinh tế, bà muốn chuyển mục đích sử dụng diện tích đất này sang nuôi trồng thủy sản. Bà S có phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền không? 59

Câu hỏi 45. Cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền giao đất cho xã để xây dựng trụ sở Uỷ ban nhân dân? 61

Câu hỏi 46. Thu hồi đất là gì? 62

Câu hỏi 47. Nhà nước có chính sách gì để bảo đảm đời sống cho những hộ dân bị mất đất sản xuất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất canh tác của dân để xây dựng khu công nghiệp? 62

Câu hỏi 48. Việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng được quy định như thế nào? 64

Câu hỏi 49. Những trường hợp nào người bị thu hồi đất không được bồi thường về đất? 65

Câu hỏi 50. Người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong những trường hợp nào? 67

Câu hỏi 51. Cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền thu hồi đất của người đang sử dụng? 68

Câu hỏi 52. Chị X và anh Y kết hôn năm 1998. Vợ chồng anh chị được Nhà nước giao 1,6 ha đất trồng lúa. Năm 2002, anh chị ly hôn và quyền sử dụng 1,6 ha đất này được chia đôi. Chị X về nhà bố mẹ đẻ sống. Chị chuyển nhượng quyền sử dụng 0,8 ha đất của chị cho anh Y. Hai người lên Uỷ ban nhân dân huyện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Uỷ ban nhân dân huyện không đồng ý và ra quyết định thu hồi diện tích đất chuyển nhượng nói trên. Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện trong trường hợp này đúng hay sai? 68

Câu hỏi 53. Đăng ký quyền sử dụng đất là gì? Ý nghĩa của việc đăng ký quyền sử dụng đất? 70

Câu hỏi 54. Người sử dụng đất trong trường hợp nào thì phải đăng ký quyền sử dụng đất? Người dân thực hiện việc đăng ký này tại đâu? 71

Câu hỏi 55. Sổ địa chính là gì? Sổ địa chính có những nội dung cơ bản gì? 72

Câu hỏi 56. Hồ sơ địa chính là gì? Bao gồm những loại giấy tờ nào? 73
Câu hỏi 57. Thống kê đất đai là gì? Kiểm kê đất đai là gì? Tại sao phải tiến hành thống kê, kiểm kê đất đai? 73
Câu hỏi 58. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như thế nào? 74
Câu hỏi 59. Lần đầu tiên vấn đề về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai được đề cập trong Luật đất đai năm 2003. Vấn đề này được quy định cụ thể như thế nào? 75
Câu hỏi 60. Pháp luật về đất đai quy định đất đai là tài sản đặc biệt, có giá. Giá đất được hình thành trong các trường hợp nào? 76
Câu hỏi 61. Giá đất do Nhà nước xác định theo cơ chế cũ trước đây thường bất cập so với thực tế và gây khó khăn trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng, v.v.. Luật đất đai năm 2003 có những giải pháp gì để khắc phục sự bất cập khi quy định về giá đất? Giá đất do Nhà nước xác định được sử dụng trong các trường hợp cụ thể nào? 77
Câu hỏi 62. Những tổ chức nào được thực hiện việc tư vấn giá đất? Giá đất tư vấn được sử dụng để làm gì? 78
Câu hỏi 63. Trong trường hợp nào thì Nhà nước thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất? Quy định về đấu thầu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất? 79
Câu hỏi 64. Người sử dụng đất được Nhà nước

giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong những trường hợp nào? 80
Câu hỏi 65. Loại đất nào được pháp luật cho phép tham gia thị trường bất động sản? 81
Câu hỏi 66. Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng những biện pháp gì? 81
Câu hỏi 67. Thanh tra đất đai là gì? Tại sao chính quyền các cấp phải thực hiện việc thanh tra đất đai? 82
Câu hỏi 68. Luật đất đai năm 2003 có quy định gì mới về thanh tra đất đai? 83
Câu hỏi 69. Hiến pháp năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 của Quốc hội ngày 25-12-2001) quy định như thế nào về quyền sử dụng đất của người phụ nữ? 85
Câu hỏi 70. Thực hiện Chỉ thị số 299/2006/TTg của Thủ tướng Chính phủ, xã A thành lập đoàn thanh tra tiến hành thanh tra việc xử lý và sử dụng đất đai của các tổ chức, cá nhân trong địa bàn xã. Đoàn thanh tra đã phát hiện khu đất mà gia đình bà X đang sử dụng trước đây là khu đất bỏ hoang thuộc quyền sử dụng của hợp tác xã nông nghiệp Năm 1983, bà X ra dựng quán bán nước và san lấp, cải tạo thành đất ở. Sau khi phát hiện vụ việc trên, trưởng đoàn thanh tra ra quyết định thu hồi một nửa diện tích đất của gia đình bà X. Trong trường hợp này,

trưởng đoàn thanh tra làm như vậy là đúng hay sai? 86

Câu hỏi 71. Pháp luật đất đai hiện hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình sử dụng ổn định, lâu dài như thế nào? 88

Câu hỏi 72. Phụ nữ có được giao đất ở không? Pháp luật có phân biệt phụ nữ và nam giới khi giao đất ở không? 89

Câu hỏi 73. Chị X ở xã K được giao 1,2 ha đất trồng lúa. Theo quy định của pháp luật thì chị được hưởng những quyền và nghĩa vụ gì của người sử dụng đất? 91

Câu hỏi 74. Ông N có bốn người con (một con trai, ba con gái). Năm 2006, ông N chết không để lại di chúc. Tài sản của ông để lại gồm một ngôi nhà hai tầng tọa lạc trên diện tích đất 250 m^2. Người con trai cả lấy lý do mình là con trưởng nên có quyền hưởng hết toàn bộ diện tích nhà, đất này để trông nom mẹ già và thờ cúng tổ tiên, không cho ba người em hưởng di sản của ông N. Theo pháp luật, ba người con gái của ông N có quyền thừa kế tài sản nhà, đất do ông để lại không? 92

Câu hỏi 75. Thế nào là tài sản chung của vợ chồng? Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn có được coi là tài sản chung không? Pháp luật quy định việc đăng ký và phân chia tài sản chung khi vợ chồng ly hôn như thế nào? 94

Câu hỏi 76. Trên thực tế, việc bảo đảm quyền

của phụ nữ đối với tài sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng còn bộc lộ những tồn tại gì? 96

Câu hỏi 77. Quyền của phụ nữ trong việc giao, cho thuê và sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp được pháp luật quy định như thế nào? 99

Câu hỏi 78. Việc thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào? 101

Câu hỏi 79. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào? 102

Câu hỏi 80. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp nào? 103

Câu hỏi 81. Trong trường hợp người sử dụng đất vay vốn bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất, đến thời hạn không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì làm thế nào để bên cho vay thu hồi được nợ? 104

Câu hỏi 82. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập công ty được thực hiện như thế nào? 105

Câu hỏi 83. Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào? 106

Câu hỏi 84. Khi chấm dứt việc góp vốn thì quyền sử dụng đất được giải quyết như thế nào? 107

Câu hỏi 85. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 109

Câu hỏi 86. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất là gì? Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ý nghĩa như thế nào? 113

Câu hỏi 87. Những trường hợp nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất? 114

Câu hỏi 88. Luật đất đai năm 2003 quy định như thế nào về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất? 115

Câu hỏi 89. Ông L là Việt kiều sinh sống ở nước ngoài, hiện sở hữu bốn công ty chuyên sản xuất thuốc tân dược. Năm 1990, ông về Việt Nam đầu tư xây dựng liên doanh sản xuất thuốc tại một khu công nghiệp. Liên doanh ngày càng sản xuất, kinh doanh có lãi. Ông L muốn đầu tư làm ăn lâu dài tại Việt Nam. Theo quy định mới của Chính phủ Việt Nam thì những người như ông được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam và ông L đã mua một ngôi nhà ở khu đô thị. Trong trường hợp này, cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L? 118

Câu hỏi 90. Việc uỷ quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định thế nào? 120

Câu hỏi 91. Bà X ở xã C đang sử dụng 320 m^2 đất thổ cư được Uỷ ban nhân dân xã cấp năm 1982 theo diện đối tượng "cấp đất giãn dân". Nay, bà xin làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong trường hợp này, bà có phải nộp tiền sử dụng đất không? 120

Câu hỏi 92. Thôn Đ, xã Q, huyện O có ngôi đình cổ tọa lạc trên diện tích đất 1,2 ha. Nay địa phương muốn làm thủ tục xin Uỷ ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khu đất này để hợp thức hóa hồ sơ Nhà nước công nhận ngôi đình là di tích lịch sử - văn hóa. Để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cần có điều kiện gì? 124

Câu hỏi 93. Nông trường X có 120 ha đất tại huyện C, tỉnh G. Diện tích đất này được Nhà nước giao năm 1979 để trồng cà phê. Nông trường sử dụng 117 ha vào việc trồng cà phê, diện tích đất còn lại Ban Giám đốc Nông trường phân cho cán bộ, công nhân, viên chức làm nhà ở. Năm 2003, Nông trường X có đơn đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho diện tích dùng làm nhà ở có đúng không? 125

Câu hỏi 94. Địa phương có một ngôi chùa được xây dựng cách đây ba thế kỷ, tọa lạc trên

khu đất rộng 5.000 m^2. Bà con địa phương và nhà chùa muốn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho diện tích đất chùa này. Vậy phải cần những điều kiện gì? 127

Câu hỏi 95. Những đối tượng nào chịu trách nhiệm đăng ký đất đai? 128

Câu hỏi 96. Việc kê khai đăng ký đất để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thực hiện đối với những loại đất nào? 131

Câu hỏi 97. Những nghĩa vụ và tài chính nào người sử dụng đất phải thực hiện khi tiến hành kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất? 133

Câu hỏi 98. Lệ phí địa chính là gì? Phải nộp lệ phí địa chính trong các trường hợp nào? 133

Câu hỏi 99. Tiền sử dụng đất là gì? Trong những trường hợp nào thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất? 136

Câu hỏi 100. Thuế chuyển quyền sử dụng đất là gì? Đối tượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là những ai? Mức thuế phải nộp được xác định như thế nào? 137

Câu hỏi 101. Để làm thủ tục đứng tên chủ quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở có phải nộp lệ phí trước bạ không? Mức nộp được pháp luật quy định như thế nào? 139

Câu hỏi 102. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai ban đầu được thực hiện như thế nào? 141

Câu hỏi 103. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển

mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép được pháp luật quy định như thế nào? 146

Câu hỏi 104. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp phải xin phép được thực hiện như thế nào? 147

Câu hỏi 105. Hộ gia đình chị H được giao 1,2 ha đất trồng lúa với 8 mảnh ở các vị trí khác nhau. Thực hiện chủ trương "dồn điền đổi thửa" của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ và để tiện lợi cho việc canh tác, chị H đã đổi 4 mảnh ruộng với tổng diện tích 0,6 ha cho gia đình ông L. Trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục chuyển đổi như thế nào? 148

Câu hỏi 106. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào? 150

Câu hỏi 107. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 151

Câu hỏi 108. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 152

Câu hỏi 109. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như thế nào? 154

Câu hỏi 110. Luật đất đai năm 2003 quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng như thế nào? 156
Câu hỏi 111. Điều kiện để được bồi thường về đất được quy định như thế nào? 157
Câu hỏi 112. Việc khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện vào tiền bồi thường được quy định như thế nào? 159
Câu hỏi 113. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại được quy định như thế nào? 160
Câu hỏi 114. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào? 161
Câu hỏi 115. Những quy định về bồi thường đối với đất ở? 162
Câu hỏi 116. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn được quy định như thế nào? 163
Câu hỏi 117. Các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường xử lý như thế nào? 164
Câu hỏi 118. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà ở, công trình được quy định như thế nào? 165
Câu hỏi 119. Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như thế nào? 166
Câu hỏi 120. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định như thế nào? 167

Câu hỏi 121. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước như thế nào? 169
Câu hỏi 122. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất được quy định như thế nào? 170
Câu hỏi 123. Xác định khu dân cư để tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư? 172
Câu hỏi 124. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho người bị thu hồi đất như thế nào? 173
Câu hỏi 125. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước được quy định như thế nào? 174
Câu hỏi 126. Các trường hợp nào được bố trí tái định cư? 174
Câu hỏi 127. Việc bố trí tái định cư được quy định như thế nào? 175
Câu hỏi 128. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định như thế nào? 176
Câu hỏi 129. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng quy định như thế nào? 177
Câu hỏi 130. Ai có quyền thẩm định và ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư? 178
Câu hỏi 131. Việc thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định như thế nào? 180
Câu hỏi 132. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác cưỡng chế thu hồi đất quy định như thế nào? 181

Câu hỏi 133. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất? 183
Câu hỏi 134. Quy định về thông báo thu hồi đất? 183
Câu hỏi 135. Nội dung thẩm định, xác nhận nhu cầu sử dụng đất? 184
Câu hỏi 136. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất gồm những gì? 185
Câu hỏi 137. Quy định về bàn giao đất như thế nào? 187
Câu hỏi 138. Tranh chấp đất đai là gì? 188
Câu hỏi 139. Các dạng tranh chấp đất đai chủ yếu? 190
Câu hỏi 140. Các nguyên tắc cơ bản về giải quyết tranh chấp đất đai? 192
Câu hỏi 141. Các biện pháp hạn chế tranh chấp đất đai? 193
Câu hỏi 142. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như thế nào? 194
Câu hỏi 143. Quy định về việc giải quyết tranh chấp về việc Nhà nước mượn đất của hộ gia đình, cá nhân như thế nào? 197
Câu hỏi 144. Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác như thế nào? 199
Câu hỏi 145. Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn, cho thuê đất như thế nào? 201
Câu hỏi 146. Giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp chủ sử dụng đất hoặc người thừa kế của người đó đòi lại đất như thế nào? 202
Câu hỏi 147. Thanh tra đất đai là gì? Nội dung của thanh tra đất đai? 203

Câu hỏi 148. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai có quyền hạn và trách nhiệm gì? 204
Câu hỏi 149. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra được pháp luật quy định như thế nào? 205
Câu hỏi 150. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền về giải quyết khiếu nại về đất đai như thế nào? 206
Câu hỏi 151. Quyền tố cáo về đất đai được quy định như thế nào? 208
Câu hỏi 152. Thẩm quyền giải quyết tố cáo nói chung và tố cáo về đất đai nói riêng được quy định như thế nào? 209
Câu hỏi 153. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước khi nhận được đơn khiếu nại của cá nhân, tổ chức được quy định như thế nào? 210
Câu hỏi 154. Trách nhiệm của Thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước trong việc giải quyết khiếu nại của cá nhân, tổ chức được quy định như thế nào? 212
Câu hỏi 155. Người khiếu nại có quyền nhờ luật sư giúp đỡ về pháp luật không, luật sư có quyền và nghĩa vụ gì? 220
Câu hỏi 156. Người khiếu nại có các quyền và trách nhiệm gì khi thực hiện khiếu nại? 221
Câu hỏi 157. Kỹ năng hòa giải về tranh chấp đất đai ở cấp xã thực hiện như thế nào? 224
Câu hỏi 158. Bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất bao gồm những giấy tờ gì? Bộ hồ sơ đó được lưu giữ ra sao? 231
Câu hỏi 159. Trách nhiệm của cơ quan nhà

nước có thẩm quyền trong việc tổ chức tiếp đón người khiếu nại và thụ lý việc giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 231

Câu hỏi 160. Trách nhiệm của người phụ trách công việc tiếp công dân đến khiếu nại về những việc liên quan đến quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 232

Câu hỏi 161. Khi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khiếu nại, tố cáo về những việc liên quan đến quyền sử dụng đất thì cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng có quyền và nghĩa vụ gì? 233

Câu hỏi 162. Khi nào cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng được khởi kiện tại Tòa án nhân dân để yêu cầu giải quyết tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất? 234

Câu hỏi 163. Khi khởi kiện thì nguyên đơn là cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng phải nộp những giấy tờ gì? Bị đơn là Uỷ ban nhân dân cấp huyện phải cung cấp tài liệu gì? 235

Câu hỏi 164. Khi phát hiện có hành vi vi phạm quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì trong hai vợ chồng, ai có quyền khởi kiện? 236

Câu hỏi 165. Khi tham gia tố tụng hành chính, cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng là nguyên đơn có quyền nhờ đến sự trợ giúp của luật sư không? Trường

hợp cá nhân, người đại diện cho hộ gia đình, vợ hoặc chồng vắng mặt thì có thể uỷ quyền cho người khác thay mặt mình tham gia tố tụng không? 237

Câu hỏi 166. Trong trường hợp nào cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền khởi kiện để Toà án giải quyết vụ án hành chính về khiếu kiện liên quan đến quản lý đất đai? 237

Câu hỏi 167. Thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính của Toà án được quy định như thế nào? 239

Câu hỏi 168. Các cơ quan tiến hành tố tụng hành chính là những cơ quan nào? Người tham gia tố tụng hành chính là ai? Các giai đoạn giải quyết vụ án hành chính được quy định như thế nào? 243

Câu hỏi 169. Pháp luật quy định như thế nào về đơn khởi kiện và người khởi kiện? 246

Câu hỏi 170. Trong trường hợp nào, Tòa án trả lại đơn kiện? 247

Câu hỏi 171. Pháp luật quy định về xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào? 248

Câu hỏi 172. Pháp luật hình sự của Nhà nước ta quy định về xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào? 251

Câu hỏi 173. Pháp luật quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào? 253

Câu hỏi 174. Pháp luật quy định về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào? 257

Câu hỏi 175. Nguyên tắc và các hình thức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai? 259

Câu hỏi 176. Pháp luật quy định về thẩm quyền trong việc xử phạt vi phạm hành chính đối với vi phạm pháp luật về đất đai như thế nào? 261

Câu hỏi 177. Pháp luật quy định về ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính như thế nào? 266

Câu hỏi 178. Pháp luật quy định về thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai như thế nào? 269

Chịu trách nhiệm xuất bản
TS. NGUYỄN DUY HÙNG
Chịu trách nhiệm nội dung
TS. HOÀNG PHONG HÀ

Biên tập nội dung: ThS. NGUYỄN MINH
ThS. MAI ĐỨC HÁN
PHÍ NGỌC NỘI
ĐỖ PHƯƠNG MAI
Trình bày bìa: PHÙNG MINH TRANG
Chế bản vi tính: PHẠM NGUYỆT NGA
Sửa bản in: HÁN - NỘI - MAI
Đọc sách mẫu: HÁN - NỘI - MAI

In 9.000 cuốn khổ 12,5x20,5 cm, tại Công ty Cổ phần in Thái Nguyên.
Số đăng ký kế hoạch xuất bản: 163-2010/CXB/68-96/NXBCTQG.
Quyết định xuất bản số: 4018-QĐ/NXBCTQG, ngày 30-3-2010.
In xong và nộp lưu chiểu tháng 3 năm 2010.

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

24 Quang Trung - Hà Nội ĐT: 39422008 FAX: 84-4-39421881
E-mail: nxbctqg@hn.vnn.vn Website: www.nxbctqg.org.vn

TÌM ĐỌC

- LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2009

- VĂN BẢN PHÁP LUẬT QUY ĐỊNH BỔ SUNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

- QUY ĐỊNH VỀ CẤP "GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

8935211102224