

Lý luận chính trị - hành chính



QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ XÂY DỰNG Ở CƠ SỞ

TS. BÙI QUANG XUÂN

QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ XÂY DỰNG Ở CƠ SỞ



TS. BÙI QUANG XUÂN
ĐT 0913 183 168

I. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở CƠ SỞ



TS. BÙI QUANG XUÂN
HV CHÍNH TRỊ HÀNH CHÍNH QUỐC GIA
buiquangxuandn@gmail.com
ĐT 0913 183 168



QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở CƠ SỞ

- ❖ Đất đai là vấn đề nóng, là tâm điểm chú ý của xã hội.
- Đây vừa là thuận lợi cho công tác quản lý đất đai phát triển, nhưng cũng là thách thức lớn, chịu sức ép trong quá trình vận hành.



QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

- là nhu cầu khách quan, là công cụ bảo vệ và điều tiết các lợi ích gắn liền với đất đai, và quan trọng nhất là bảo vệ chế độ sở hữu về đất đai.
- ❖ Nhiệm vụ này cần được đổi mới một cách cụ thể và phù hợp để đáp ứng các yêu cầu quản lý và tương xứng với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.



THỰC TRẠNG

Đến nay, trên 92% số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất;

- Lập sổ mục kê đất cho 85,9% số xã;
- Lập sổ địa chính cho 79,3% số xã



THỰC TRẠNG

- Việc thiết lập hệ thống hồ sơ địa chính với đầy đủ những thông tin cần thiết về các mặt tự nhiên, kinh tế, xã hội, pháp lý là một tiến bộ quan trọng trong công tác quản lý đất đai.
- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được triển khai từ năm 1987.



THỰC TRẠNG

- ❖ Tính đến tháng 5 năm 2010, cả nước đã cấp được 30.378.713 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức với diện tích 17.685.613 ha, trong đó đã cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp đạt 86,0%;
- ✓ Diện tích đất lâm nghiệp đạt 72,0%;
- ✓ Diện tích đất ở nông thôn đạt 81,0%;
- ✓ Diện tích đất ở đô thị đạt 71,8%;
- ✓ Diện tích đất chuyên dùng đạt 40,1%.

SỰ CẦN THIẾT QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

- ❖ Đất đai có **giá trị kinh tế cao**.
- ❖ Nhu cầu tăng trưởng, kinh tế cao cùng với sự gia tăng dân số đã gây ra **sức ép lớn** đến việc khai thác và sử dụng đất đai **tiết kiệm và hiệu quả** đã trở thành một yêu cầu tất yếu hiện nay ở nước ta hiện nay:
- ✓ Đứng **quy hoạch & kế hoạch sử dụng đất**.

VỀ ĐẤT ĐAI

Đất đai được xem là **tài nguyên đặc biệt** quyết định đến sự sống còn chế độ xã hội cũng như hoạt động sống của con người. Quản lý NN về đất đai là một lĩnh vực của quản lý NN.

- Nhà nước CHXHCNVN với tư cách là **đại diện chủ sở hữu toàn dân** về đất đai thực hiện quyền quản lý NN thông qua các cơ quan quản lý NN có thẩm quyền như:
 - ✓ Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Chính phủ, UBND các cấp, và hệ thống các cơ quan địa chính được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương



QUẢN LÝ LÀ GÌ ?

Là sự tác động có định hướng của chủ thể quản lý lên đối tượng quản lý trong một tổ chức

- Nhằm đạt được mục tiêu định trước



QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ?

Là một dạng quản lý xã hội đặc biệt do chủ thể đặc biệt thực hiện đó là nhà nước.

- ❖ Quản lý nhà nước là hoạt động **thực thi quyền lực nhà nước** do các cơ quan quản lý nhà nước tiến hành đối với tất cả mọi cá nhân và tổ chức trong xã hội trên tất cả các mặt của đời sống xã hội
- ❖ Bằng cách sử dụng quyền lực nhà nước có tính **cưỡng chế đơn phương**
- ✓ **Nhằm mục tiêu phục vụ** lợi ích chung của cả cộng đồng, duy trì ổn định, an ninh trật tự và thúc đẩy xã hội phát triển theo một định hướng thống nhất của nhà nước.

QUYỀN LỰC NN

Quyền lực NN là thống nhất nhưng có sự phân công phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực thi 3 quyền:

1. Quyền lập pháp
2. Quyền hành pháp
3. Quyền tư pháp



QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

- Là bộ phận của quản lý nhà nước.
- + Là sự tác động có tổ chức và điều chỉnh bằng quyền lực nhà nước đối với các quá trình xã hội và hành vi hoạt động của công dân,
 - Do các cơ quan trong hệ thống hành pháp từ trung ương đến cơ sở tiến hành
 - ✓ Để thực hiện những chức năng và nhiệm vụ của nhà nước, phát triển các mối quan hệ xã hội, duy trì trật tự an ninh, thỏa mãn các nhu cầu hợp pháp của công dân.

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH TẾ

TS. BÙI QUANG XUÂN
HV CHÍNH TRỊ - HÀNH CHÍNH



QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ XÂY DỰNG Ở CƠ SỞ

- I. Quản lý Nhà nước về đất đai ở cơ sở
- II. Quản lý Nhà nước về địa giới hành chính ở cơ sở
- III. Quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng ở cơ sở

CÂU HỎI HỆ THỐNG ÔN TẬP

1. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?
2. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về địa giới hành chính ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?
3. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về trật tự xây dựng ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?



KN - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của nhà nước đối với đất đai;

1. Đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất;
2. Phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch;
3. Kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất;
4. Điều tiết các nguồn lợi từ đất đai.

CHÚNG T A CÙNG CHIA SẺ...

**Nêu khái
niệm và phân
tích đặc điểm
của QLHCNN
về đất đai?**



NÊU KHÁI NIỆM

Quản lý NN về đất đai là **sự tác động mang tính quyền lực** của các cơ quan NN về đất đai đối với các chủ thể sử dụng đất (cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, hợp tác)

- Nhằm sử dụng đất đai một cách khoa học, tiết kiệm theo quy hoạch và kế hoạch.



Đặc điểm: Đặc điểm chung: mang tính quyền lực NN?

- Được thể hiện dưới hình thức thông qua dưới dạng các VBVPPL mang tính pháp lý nhất định. (Nghị định, thông tư, quyết định).
- Do các cơ quan NN, người có thẩm quyền trong các cơ quan NN quy định, ban hành (Chủ yếu Chủ tịch UBND cấp tỉnh, huyện).
- Góp phần đưa chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước về đất đai.



VÍ DỤ:


Nghị định 84/CP về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, giải quyết tranh chấp đất đai.

- Chủ tịch huyện B ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình A.

KHÁI NIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Quản lý nhà nước về đất đai là một lĩnh vực của quản lý nhà nước,

- ❖ *Là hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong việc sử dụng các phương pháp, các công cụ quản lý thích hợp tác động đến hành vi, hoạt động của người sử dụng đất*
- ✓ *Nhằm đạt mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường trên phạm vi cả nước và ở từng địa phương.*



ĐẶC ĐIỂM CỦA QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

1. **Quản lý hành chính nhà nước mang tính quyền lực, tính tổ chức và tính mệnh lệnh đơn phương của nhà nước.**
2. **Quản lý hành chính nhà nước có mục tiêu chiến lược, có chương trình và có kế hoạch để thực hiện mục tiêu.**
3. **Quản lý hành chính nhà nước có tính chủ động, tính sáng tạo và linh**



ĐẶC ĐIỂM CỦA QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

5. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động mang **tính dưới luật**.
6. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động được đảm bảo về phương diện tổ chức bộ máy và cơ sở vật chất mà trước hết là **bộ máy cơ quan hành chính**
7. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động mang **tính chính trị rõ rệt**.



ĐẶC ĐIỂM CỦA QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

8. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động có **tính chuyên nghiệp, liên tục**
9. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động có **tính thứ bậc chặt chẽ.**
10. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động **không mang tính vụ lợi**

ĐẶC ĐIỂM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI



**TỔNG CỤC
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

ĐẶC ĐIỂM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

- Ngoài những đặc điểm chung của quản lý Nhà nước, quản lý Nhà nước về đất đai có những đặc điểm sau:



ĐẶC ĐIỂM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1. Được thể hiện dưới hình thức văn bản **quy phạm pháp luật**
2. Do cơ quan, cá nhân có thẩm quyền ban hành, có hiệu lực pháp lý.
3. Là cơ sở của những chủ trương, chính sách và thủ tục về quản lý đất đai

1.2. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI



NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Khái niệm

- ❖ *Những tư tưởng chủ đạo có tính chất bắt buộc*
- *Mà các cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể sử dụng đất*
- ✓ *Phải tuân theo trong quá trình quản lý và sử dụng đất.*

1. BẢO ĐẢM QUẢN LÝ ĐÚNG THẨM QUYỀN PHÁP LÝ

- ❖ *Thẩm quyền là một khái niệm quan trọng trong khoa học pháp lý.*
- ❖ *Thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước trong các lĩnh vực được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật gọi là thẩm quyền pháp lý*



2. BẢO ĐẢM SỰ QUẢN LÝ TẬP TRUNG THỐNG NHẤT CỦA NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.
2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.
3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Nguyên tắc sử dụng đất (Điều 6, Luật Đất đai 2013):



NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

3. Bảo đảm quản lý Nhà nước về đất đai đúng *quy hoạch, kế hoạch* đã được phê duyệt

4. Nguyên tắc bảo đảm sự kết hợp *hài hòa giữa các lợi ích*

5. Nguyên tắc sử dụng đất *tiết kiệm và hiệu quả, bảo vệ môi trường* và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất



1.3. PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI



1.3. PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Là tổng thể những cách thức tác động có chủ đích của Nhà nước lên hệ thống đất đai và chủ sử dụng đất

- Nhằm đạt được mục tiêu đã đề ra trong những điều kiện cụ thể về không gian và thời gian nhất định.



A. CÁC PHƯƠNG PHÁP THU THẬP THÔNG TIN VỀ ĐẤT ĐAI

- 1. Phương pháp thống kê*
- 2. Phương pháp toán học*
- 3. Phương pháp điều tra xã hội học*



B. CÁC PHƯƠNG PHÁP TÁC ĐỘNG ĐẾN CON NGƯỜI

- TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
1. *Phương pháp hành chính*
 2. *Phương pháp kinh tế*
 3. *Phương pháp tuyên truyền, giáo dục*



1.4. CÔNG CỤ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI



1.4. CÔNG CỤ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1. ***Công cụ pháp luật***
2. ***Công cụ quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đai***
3. ***Công cụ tài chính***

1.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA UBND XÃ





1.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA

1. **Thẩm quyền** ^{UBND XÃ} **trong lĩnh vực quy hoạch kế hoạch sử dụng đất**
2. **Thẩm quyền trưng thu hồi, bồi thường, tái định cư**
3. **Thẩm quyền xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận**



1.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA

UBND XÃ

4.

**Quyền sử dụng đất thẩm
quyền quản lý đất công ích**

5.

**Thẩm quyền quản lý đất
chưa sử dụng**

6.

**Thẩm quyền kiểm kê, thống
kê, rà soát quỹ đất trên địa
bàn**



1.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA

UBND XÃ

7.

Thẩm quyền lập và quản lý hồ sơ địa chính gốc

8.

Thẩm quyền lập danh sách những hộ gia đình được giao đất giãn dân trình lên cấp trên phê duyệt



1.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA

UBND XÃ

9. **Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**
10. **Tổ chức việc lập quy hoạch sử dụng đất đai**
11. **Phối hợp với Mặt trận và các tổ chức để hòa giải tranh chấp đất đai**

156. THẨM QUYỀN KIỂM KÊ, THỐNG KÊ, RÀ SOÁT QUỸ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN



- **UBND cấp xã** có trách nhiệm rà soát, kiểm kê trên thực địa và hồ sơ địa chính để thiết lập danh mục về vị trí, diện tích, loại đất, tình trạng sử dụng đất công trình công cộng; đất công ích; đất chưa sử dụng.
- **Chủ tịch UBND cấp xã** chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, các giấy tờ có liên quan đối với thửa đất và phải kê khai đăng ký đất đai đầy đủ các khu đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường.



1.5.1. THẨM QUYỀN TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT


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

<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx>



1.5.2. THẨM QUYỀN TRƯNG THU HỒI, BỒI THƯỜNG, TÁI

- **Nhà nước thu hồi đất** là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.
- **Bồi thường về đất** là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.



1.5.3. THÂN QUYỀN XÁC NHẬN NGUỒN GỐC, THỜI ĐIỂM SỬ DỤNG ĐẤT PHỤC VỤ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- **Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;**
- **Đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 điều 131 của luật này và đất đó không có tranh chấp,**
- ✓ **Được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.**



1.54. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ ĐẤT CÔNG ÍCH

Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

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



1.54. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ ĐẤT CÔNG ÍCH

Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

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



1.54. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ ĐẤT CÔNG ÍCH

Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

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



1.5.5. THẨM QUYỀN QUẢN LÝ ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 164. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.
3. Việc quản lý đất chưa sử dụng được thực hiện theo quy định của Chính phủ.



156. THẨM QUYỀN KIỂM KÊ, THỐNG KÊ, RÀ SOÁT QUỸ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN

Quỹ đất công bao gồm các loại đất:

- 1. Đất công trình công cộng;**
- 2. Đất công ích;**
- 3. Đất chưa sử dụng, chưa giao, chưa cho thuê;**
- 4. Đất thu hồi;**
- 5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp;**
- 6. Đất mới hình thành;**
- 7. Đất dôi dư chưa được nhà nước thu hồi và đất đã bồi thường;**
- 8. Đất đã thu hồi;**
- 9. Đất nghĩa trang.**

Quản lý đất đai, địa giới hành chính và xây dựng ở cơ sở_

2. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH Ở CƠ SỞ



TS. BÙI QUANG XUÂN



ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

➤ là Đường ranh giới phân chia các đơn vị hành chính được đánh dấu bằng các mốc địa giới, là cơ sở pháp lý phân định phạm vi trách nhiệm của bộ máy hành chính nhà nước các cấp trong việc quản lý dân cư, đất đai, kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội ở địa phương.



2. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH Ở CƠ SỞ

1. **Xác định địa giới hành chính, vị trí cắm mốc địa giới hành chính.**
2. **Xác định đường địa giới hành chính**
3. **Xác định vị trí cắm mốc địa giới hành chính**

2.2. THẨM QUYỀN THÀNH LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH





2.2. THẨM QUYỀN THÀNH LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

1. Quy hoạch chung về bản đồ địa giới hành chính
2. Thành lập bản đồ địa giới hành chính cấp xã



2.3. LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

- **Bản đồ địa giới hành chính** là tài liệu cơ bản của bộ hồ sơ ĐGHC.
- Bản đồ địa giới hành chính được thành lập ở 3 cấp: tỉnh, huyện, xã, sau đó dùng nó để biên tập bản đồ cấp huyện và



2.3. LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

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

NỘI DUNG CỦA BẢN ĐỒ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Khu vực/ cấp hành chính	Đô thị, Đồng bằng	Trung du, Miền núi
Cấp xã	1:2.000-1:5.000	1:10.000-1:50.000
Huyện	1:10.000-1:50.000	1:25.000-1:50.000
Tỉnh	1:10.000-1:50.000	1:50.000-1:50.000



2.4. XÁC LẬP TÍNH PHÁP LÝ CỦA CÁC TÀI LIỆU TRONG HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

2.4.1. Xác lập tính pháp lý trên bản đồ địa giới hành chính

Quản lý đất đai, địa giới hành chính và xây dựng ở cơ sở_

II. QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN CẤP XÃ



TS. BÙI QUANG XUÂN

1. Trách nhiệm của chính quyền cấp xã trong việc hướng dẫn, kiểm tra giấy phép xây dựng trên địa bàn

- ❖ Theo quy định tại Khoản 1, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 thì trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
- ❖ Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm:

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

e) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

g) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 Công trình được miễn giấy phép xây dựng

l) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, d, đ và i khoản này có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ.

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng (Điều 3, Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng)

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

- ❖ ***1. Giấy phép xây dựng (Điều 3, Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng)***
- ❖ ***Giấy phép xây dựng***

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính và các công trình khác theo quy định của Chính phủ được miễn giấy phép xây dựng;

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

d) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình;

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

2. Giấy phép xây dựng bao gồm các loại:

- a) Xây dựng mới;**
- b) Sửa chữa, cải tạo;**
- c) Di dời công trình.**

Nghị định Số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

- ❖ **3. Đối với công trình cấp 1, cấp đặc biệt, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn. Đối với công trình không theo tuyến, chỉ được cấp giấy phép xây dựng tối đa 2 giai đoạn, bao gồm giai đoạn xây dựng phần móng và tầng hầm (nếu có) và giai đoạn xây dựng phần thân của công trình.**
- ❖ **4. Đối với dự án gồm nhiều công trình, chủ đầu tư có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng cho một, nhiều hoặc tất cả các công trình thuộc dự án.**

Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ (Điều 5, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

- ❖ **Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:**
 - ❖ **1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.**

Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đô thị với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ (Điều 5, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

- ❖ **2. Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.**

Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ (Điều 5, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

- ❖ **3. Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.**

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng (Điều 14, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tượng đài, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng (Điều 14, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng (Điều 14, Nghị định 64/2012/NĐ-CP)

4. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

- ❖ ***Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định Xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở (Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2013, thay thế Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.)***

Thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính *(Điều 59, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

- ❖ **Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính đối với những hành vi vi phạm quy định tại Nghị định này bao gồm:**
- ❖ **1. Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 67, Điều 68 và Điều 69 Nghị định này.**
- ❖ **2. Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính trong những lĩnh vực quy định tại Nghị định này.**

Thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính *(Điều 59, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

3. Công chức, thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra nhà nước ngành Xây dựng được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra chuyên ngành độc lập hoặc thanh tra theo đoàn thanh tra.

4. Công chức được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước về: Hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

Thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính *(Điều 59, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

5. Người có thẩm quyền xử phạt thuộc Công an nhân dân được lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Điều 58 Nghị định này.

6. Người có thẩm quyền xử phạt của cơ quan Quản lý thị trường quy định tại Điều 45 Luật xử lý vi phạm hành chính có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 40 Nghị định này.

Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính *(Điều 60, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

- ❖ 1. Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định này chỉ được phép xử phạt vi phạm hành chính trong phạm vi thẩm quyền; trường hợp hành vi vi phạm vượt quá thẩm quyền thì phải lập biên bản vi phạm hành chính chuyển cấp có thẩm quyền ban hành quyết định xử phạt.

Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính *(Điều 60, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

2. Khi áp dụng hình thức xử phạt trước quyền sử dụng giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận, chứng chỉ hành nghề, người có thẩm quyền xử phạt phải thông báo bằng văn bản hoặc gửi quyết định xử phạt vi phạm hành chính về Thanh tra Sở Xây dựng.

Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính *(Điều 60, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

- ❖ **3. Trường hợp vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của nhiều người thì việc xử phạt vi phạm hành chính do người thụ lý đầu tiên thực hiện.**
- ❖ **4. Thẩm quyền phạt tiền quy định tại Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 66, Điều 67, Điều 68 và Điều 69 của Nghị định này là thẩm quyền phạt tiền đối với tổ chức; thẩm quyền phạt tiền đối với cá nhân bằng 1/2 thẩm quyền phạt tiền đối với tổ chức.**

Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã *(Điều 67, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

- ❖ **1. Cảnh cáo.**
- ❖ **2. Phạt tiền đến 10.000.000 đồng.**
- ❖ **3. Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Điểm a, Điểm b và Điểm đ Khoản 3 Điều 5 Nghị định này.**
- ❖ **Các biện pháp khắc phục hậu quả: *(Điểm a, Điểm b và Điểm đ Khoản 3 Điều 5, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)***

Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (Điều 67, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)

- ❖ Đối với mỗi hành vi vi phạm hành chính, ngoài việc bị áp dụng hình thức xử phạt, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm còn có thể bị áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:
 - ❖ a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu;
 - ❖ b) Buộc thực hiện các biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường;

Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã *(Điều 67, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP)*

- ❖ đ) Buộc phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị (sau đây viết tắt là Nghị định số 180/2007/NĐ-CP).

CÂU HỎI HỆ THỐNG ÔN TẬP

1. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?
2. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về địa giới hành chính ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?
3. Trình bày những nội dung cơ bản của quản lý nhà nước về trật tự xây dựng ở cơ sở? Liên hệ thực tiễn?