



### Phụ lục số 3.1

## **NỘI DUNG ÔN TẬP THI TUYỂN CÔNG CHỨC CẤP XÃ NĂM 2019** **SỞ NỘI VỤ** **HÀNH CHÍNH VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI** **CHỨC DANH ĐỊA CHÍNH- XÂY DỰNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 292 /QĐ-BCĐ TDCCCV ngày 13/5/2019 của Ban Chỉ đạo tuyển dụng công chức viên chức Thành phố)*

### **PHẦN A. Văn bản tham khảo**

1. Luật Đất đai năm 2013
2. Luật Bảo vệ môi trường 2014
3. Luật Xây dựng năm 2014
4. Nghị định 112/2011/ ND-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về công chức xã, phường, thị trấn.
5. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
6. Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai
7. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
8. Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ
9. Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở
10. Thông tư số 06/2012/TT-BNV ngày 30/10/2012 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn về chức trách, tiêu chuẩn cụ thể, nhiệm vụ và tuyển dụng công chức xã, phường, thị trấn
11. Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp phép xây dựng
12. Quyết định số 29/2015/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành Quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh

môi trường trong quá trình xây dựng các công trình tại thành phố Hà Nội:

13. Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.
14. Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/03/2017 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định một số nội dung về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài, chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.
15. Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài, chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/03/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

## **PHẦN B. Tài liệu ôn tập**

Thí sinh ôn tập theo nội dung tài liệu sau đây:

### **I. TIÊU CHUẨN, NHIỆM VỤ**

#### **1. Chức trách, tiêu chuẩn**

##### **1.1. Chức trách**

Theo Điều 1, Thông tư số 06/2012/TT-BNV ngày 30/10/2012 BNV của Bộ Nội vụ Hướng dẫn về chức trách, tiêu chuẩn cụ thể, nhiệm vụ và tuyển dụng công chức xã, phường, thị trấn: Công chức xã, phường, thị trấn (xã, phường, thị trấn sau đây gọi chung là cấp xã) làm công tác chuyên môn thuộc biên chế của Ủy ban nhân dân cấp xã, có trách nhiệm tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực công tác được phân công và thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giao.

##### **1.2. Tiêu chuẩn chung**

Theo khoản 1, Điều 3, Nghị định 112/2011/ NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về công chức xã, phường, thị trấn, công chức Địa chính- xây dựng cấp xã có tiêu chuẩn chung như các công chức chuyên môn khác, là:

- a) Hiểu biết về lý luận chính trị, nắm vững quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách và pháp luật của Nhà nước;
- b) Có năng lực tổ chức vận động nhân dân ở địa phương thực hiện có hiệu quả chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách và pháp luật của Nhà nước;
- c) Có trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ phù hợp yêu cầu nhiệm vụ, vị trí việc làm, có đủ năng lực và sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao;
- d) Am hiểu và tôn trọng phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư trên địa bàn công tác.

##### **1.3. Tiêu chuẩn cụ thể**

Công chức cấp xã phải có đủ các tiêu chuẩn chung quy định tại Điều 3 Nghị định số 112/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về công chức xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Nghị định số 112/2011/NĐ-CP) và các tiêu chuẩn cụ thể sau:

- a) Độ tuổi: Đủ 18 tuổi trở lên;
- b) Trình độ văn hóa: Tốt nghiệp trung học phổ thông;
- c) Trình độ chuyên môn: Tốt nghiệp trung cấp chuyên nghiệp trở lên của ngành đào tạo phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ của chức danh công chức được đảm nhiệm;
- d) Trình độ tin học: Có chứng chỉ tin học văn phòng trình độ A trở lên;

đ) Tiếng dân tộc thiểu số: Ở địa bàn công tác phải sử dụng tiếng dân tộc thiểu số trong hoạt động công vụ thì phải biết thành thạo tiếng dân tộc thiểu số phù hợp với địa bàn công tác đó; nếu khi tuyển dụng mà chưa biết tiếng dân tộc thiểu số thì sau khi tuyển dụng phải hoàn thành lớp học tiếng dân tộc thiểu số phù hợp với địa bàn công tác được phân công;

e) Sau khi được tuyển dụng phải hoàn thành lớp đào tạo, bồi dưỡng quản lý hành chính nhà nước và lớp đào tạo, bồi dưỡng lý luận chính trị theo chương trình đối với chức danh công chức cấp xã hiện đảm nhiệm.

#### **1.4. Nhiệm vụ của công chức Địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường (đối với phường, thị trấn) hoặc công chức Địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường (đối với xã)**

- Lập sổ địa chính đối với chủ sử dụng đất hợp pháp, lập sổ mục kê toàn bộ đất của xã, phường, thị trấn.

- Giúp Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn thủ tục, thẩm tra để xác nhận việc tổ chức, hộ gia đình đăng ký đất ban đầu, thực hiện các quyền công dân liên quan tới đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật. Sau khi hoàn tất các thủ tục thì có trách nhiệm chỉnh lý sự biến động đất đai trên sổ và bản đồ địa chính đã được phê duyệt.

- Thẩm tra, lập văn bản đề Ủy ban nhân dân cấp xã Ủy ban nhân dân cấp trên quyết định về giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình và cá nhân và tổ chức thực hiện quyết định đó.

- Thu thập tài liệu số liệu về số lượng đất đai; tham gia xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện chế độ báo cáo, thống kê đất đai theo thời gian và mẫu quy định.

- Bảo quản hồ sơ địa giới hành chính, bản đồ địa giới địa chính, bản đồ chuyên ngành, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai, sổ liệu thống kê, kiểm kê, quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, các mốc địa giới...

- Tham mưu cho UBND cấp xã quản lý công tác xây dựng, giám sát về kỹ thuật trong việc xây dựng các công trình phúc lợi ở địa phương.

- Tuyên truyền, giải thích, hoà giải tranh chấp về đất đai, tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tố cáo của dân về đất đai, đề giúp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết, thường xuyên kiểm tra nhằm phát hiện các trường hợp vi phạm đất đai để kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xử lý.

- Phối hợp với cơ quan chuyên môn cấp trên trong việc đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ địa giới hành chính, giải phóng mặt bằng.

- Tham gia tuyên truyền, phổ biến về chính sách pháp luật đất đai.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giao.

## **II. KIẾN THỨC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC, KỸ NĂNG CHUYÊN MÔN CỦA LĨNH VỰC CHUYÊN NGÀNH**

### **1. Khái quát chung về thanh tra, kiểm tra**

#### **1.1. Thanh tra, kiểm tra trên địa bàn xã**

Thanh tra, kiểm tra về trên địa bàn cấp xã có vai trò hết sức quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước, nó giúp cơ quan chức năng kịp thời phát hiện các hành vi vi phạm để xử lý nghiêm minh, triệt để qua đó góp phần ngăn chặn và phòng ngừa vi phạm tiếp diễn.

##### **1.1.1. Tính tất yếu của hoạt động thanh tra, kiểm tra**

Quản lý Nhà nước trong các lĩnh vực được thực hiện theo một quy trình khép kín, bao gồm nhiều giai đoạn khác nhau trong đó có công tác phối hợp kiểm tra, thanh tra. Nếu không có thanh tra, kiểm tra thì không có quản lý tốt hay nói cách khác quản lý sẽ không đạt được hiệu quả nếu tách ly khỏi hoạt động thanh tra, kiểm tra, bởi nó là một khâu của hoạt động quản lý nhà nước.

Mục tiêu của thanh tra, kiểm tra là nhằm phản hồi nhu cầu thông tin của công tác quản lý, đồng thời uốn nắn kịp thời và điều chỉnh chính sách, pháp luật chưa hợp lý, tránh xơ cứng rập khuôn, máy móc, dẫn đến sự quản lý trì trệ, góp phần làm bộ máy trong sạch, đơn vị vững mạnh và phát triển. Trong quá trình thanh tra, kiểm tra phát hiện những sai phạm phải kịp thời xử lý hoặc kiến nghị xử lý để đảm bảo sự nghiêm minh của pháp luật. Tuy nhiên không chỉ xử lý mà còn cần chủ động xem xét, phát hiện những nhân tố mới, những tư duy sáng tạo trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật để kịp thời tuyên dương, khen thưởng và nhân rộng điển hình.

Trong công cuộc đổi mới hiện nay, đòi hỏi phải từng bước đổi mới cơ chế quản lý, trong đó: công tác thanh tra, kiểm tra với tư cách phải là động lực của sự phát triển. Chính vì vậy, công tác thanh tra, kiểm tra giúp cho cơ quan quản lý nhận biết và đánh giá được quá trình đổi mới để từ đó điều chỉnh, nâng cao nội dung và chất lượng điều hành công tác quản lý ngày một hoàn thiện.

##### **1.1.2. Phân biệt giữa thanh tra và kiểm tra**

###### **1.1.2.1. Kiểm tra**

Kiểm tra có nhiều cách hiểu khác nhau, theo nghĩa rộng và theo nghĩa hẹp, tuy nhiên tựu trung là “*xem xét tình hình thực tế để đánh giá, nhận xét*” (Từ điển tiếng Việt, NXB Khoa học xã hội, Hà Nội, 1994, tr.882) để chỉ hoạt động của chủ thể tác động vào đối tượng kiểm tra (có thể trực thuộc hoặc không trực thuộc).

**Ví dụ:** Tại cấp xã: cộng đồng dân cư, Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh... cũng có thể thực hiện việc giám sát công trình xây dựng trên

địa bàn có tuân thủ các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng, tuy nhiên trường hợp này các chủ thể chỉ có thể kiến nghị người có thẩm quyền xử lý chứ không có chế tài áp dụng.

*Ví dụ:* Cán bộ, công chức phụ trách xây dựng khi biết có hộ dân đang thay đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn do mình quản lý, thì xuống kiểm tra xem có tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai hay không (sử dụng đất có đúng mục đích không? Việc thay đổi mục đích có đúng quy định không?..).

#### **1.1.2.2. Thanh tra**

Thanh tra có nghĩa là “nhìn vào bên trong” chỉ một sự xem xét từ bên ngoài vào hoạt động của một đối tượng nhất định: “là sự kiểm soát đối với đối tượng bị thanh tra” trên cơ sở thẩm quyền (quyền hạn và nghĩa vụ) được giao nhằm đạt được mục đích nhất định. Tính chất của thanh tra mang tính kế hoạch, tính quyền lực, do đó hệ quả của thanh tra thường là “phát hiện, ngăn chặn những gì trái với quy định”.

Mục đích hoạt động thanh tra nhằm phát hiện sơ hở trong cơ chế quản lý, chính sách, pháp luật để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền biện pháp khắc phục; phòng ngừa, phát hiện và xử lý hành vi vi phạm pháp luật; giúp cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện đúng quy định của pháp luật; phát huy nhân tố tích cực; góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước; bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân.

Tại khoản 1 Điều 3 của Luật Thanh tra định nghĩa khái niệm *thanh tra nhà nước* là hoạt động xem xét, đánh giá, xử lý theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân. Thanh tra nhà nước bao gồm thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành.

#### **1.1.2.3. Giống nhau giữa thanh tra và kiểm tra**

Thanh tra, kiểm tra cùng chung mục đích là để phát huy những nhân tố tích cực, phát hiện hoặc phòng ngừa những vi phạm, góp phần thúc đẩy và hoàn thành nhiệm vụ trong hoạt động quản lý. Từ đó, tạo điều kiện để từng bước hoàn thiện cơ chế quản lý, tăng cường pháp chế XHCN, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, của tập thể, của doanh nghiệp, của nhân dân.

#### **1.1.2.4. Sự khác nhau giữa thanh tra- kiểm tra**

- Khác nhau về nội dung:

Nội dung kiểm tra thường dễ dàng nhận thấy, ví dụ: kiểm tra về điều kiện khởi công, giấy phép xây dựng, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất...,

Ngược lại nội dung thanh tra thường đa dạng, phức tạp hơn (*phân biệt này có tính chất tương đối*).

- Khác nhau về chủ thể:

Chủ thể nổi bật của hoạt động thanh tra được quy định cụ thể trong các văn bản quy phạm pháp luật, còn chủ thể của kiểm tra đa dạng hơn, thường bao gồm các cơ quan quản lý Nhà nước, hệ thống thanh tra Nhà nước, các tổ chức kinh tế, các tổ chức đoàn thể, lực lượng vũ trang, thanh tra nhân dân

- Khác nhau về trình độ nghiệp vụ:

Hoạt động thanh tra đòi hỏi thanh tra viên phải có nghiệp vụ giỏi, am hiểu rộng về kinh tế – xã hội, có khả năng chuyên sâu lĩnh vực xây dựng. Hoạt động kiểm tra ít phức tạp và chủ thể lại gồm đối tượng rộng, có tính quần chúng phổ biến nên về trình độ nghiệp vụ kiểm tra không nhất thiết đòi hỏi có nghiệp vụ chuyên sâu.

- Khác nhau về phạm vi hoạt động:

Phạm vi hoạt động kiểm tra thường theo bề rộng, mang tính thường xuyên liên tục với nhiều hình thức phong phú, mang tính quần chúng. Phạm vi hoạt động của thanh tra thường có sự chọn lọc, đôi khi thông qua kiểm tra thấy dấu hiệu phức tạp cần chọn ra những vấn đề để thanh tra.

- Khác nhau về thời gian tiến hành:

Hoạt động thanh tra (Môi trường, xây dựng, đất đai...) thường phải sử dụng thời gian dài hơn kiểm tra (Theo quy định của pháp luật), trong khi các cuộc kiểm tra về quản lý trật tự xây dựng, đất đai, môi trường...thường có thời gian ngắn hơn.

Tuy nhiên, việc phân biệt chỉ mang tính tương đối, xét quá trình và bản chất của hoạt động thanh tra và kiểm tra thì có nhiều sự tương đồng nên khó có sự phân biệt một cách rành mạch hai khái niệm này.

## **1.2. Một số nội dung kiểm tra về trật tự xây dựng trên địa bàn cấp xã**

### **1.2.1. Nội dung kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã**

- Các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách được phân cấp;
- Các dự án sử dụng nguồn vốn đóng góp của dân.
- Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất...

#### ***Ví dụ:***

Một số nội dung kiểm tra đối với các dự án đầu tư xây dựng tại xã: Kiểm tra về chủ trương đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; Kiểm tra quy trình thực hiện đầu tư; Kiểm tra việc tổ chức thực hiện đầu tư; Kiểm tra quá trình thực hiện đầu tư.

### **1.2.2. Nội dung kiểm tra hoạt động xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền cấp xã**

Kiểm tra việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng phải thuộc thẩm quyền xử lý của cấp xã và phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và bản đồ quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền

phê duyệt để đánh giá về sự phù hợp của công trình với quy hoạch và việc thực hiện quy hoạch đó.

**Nội dung kiểm tra này thông thường nhiều người chỉ chú trọng đến vấn đề về xây dựng như:** Kiểm tra việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; Kiểm tra việc xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền cấp và điều kiện được cấp giấy phép xây dựng đối với công trình đó; Kiểm tra việc xây dựng công trình tuân thủ theo các quy định về kiến trúc cảnh quan và các quy định khác của pháp luật về xây dựng và pháp luật liên quan.

Tuy nhiên trong thực tế nếu công chức được giao nhiệm vụ nắm vững chuyên môn, nhiệm vụ, cần phải kiểm tra cả về đất đai, môi trường, thực tế nhiều trường hợp có sự liên đới, giao thoa giữa các vấn đề vừa nêu.

Ví dụ: Tại xã A phát hiện một người xây dựng nhà xưởng sản xuất, khi kiểm tra cần xem xét: nguồn gốc, mục đích sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, phương án về môi trường (nước thải, rác thải trong sản xuất...).

### **1.2.3. Nội dung kiểm tra về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền xử lý của UBND cấp xã**

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ khu vực an toàn giếng nước ngầm phục vụ cấp nước sinh hoạt.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ hành lang an toàn tuyến ống nước thô và đường ống truyền tải nước sạch.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ an toàn các công trình kỹ thuật thuộc hệ thống cấp nước.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về khai thác, sử dụng hệ thống thoát nước.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ cây xanh, công viên và vườn hoa.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về thu gom, vận chuyển và đổ rác thải.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ, sử dụng hệ thống chiếu sáng.

- Kiểm tra việc thực hiện quy định về bảo vệ, sử dụng hệ thống tuy nèn, hào kỹ thuật; khai thác và sử dụng công trình ngầm.

### **1.3. Giám sát hoạt động xây dựng trên địa bàn cấp xã**

Nhà nước cho phép cộng đồng dân cư sống trên các địa bàn xã được phép tham gia vào hoạt động giám sát đầu tư nhằm theo dõi, đánh giá việc chấp hành các quy định về quản lý đầu tư của cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư, chủ đầu tư, ban quản lý dự án, các nhà thầu và đơn vị thi công dự án trong quá trình đầu tư, phát hiện, kiến nghị với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các việc làm vi phạm các quy định về quản lý đầu tư để kịp thời ngăn chặn và xử lý các việc làm



sai quy định, gây lãng phí, thất thoát vốn và tài sản nhà nước, xâm hại lợi ích của cộng đồng.

Chính vì vậy, Luật Xây dựng vừa được Quốc hội khóa VIII kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/6/2014 đã có quy định về việc dự án đầu tư xây dựng phải được giám sát, đánh giá phù hợp với từng loại nguồn vốn tại Điều 8, như sau:

a) **Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước**, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng theo nội dung và tiêu chí đánh giá đã được phê duyệt;

b) **Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác**, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá về mục tiêu, sự phù hợp với quy hoạch liên quan, việc sử dụng đất, tiến độ đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường.

Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng vốn nhà nước, vốn đóng góp của cộng đồng và vốn tài trợ của tổ chức, cá nhân trong nước phải thực hiện giám sát của cộng đồng.

Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tại khu vực xây dựng tổ chức thực hiện giám sát của cộng đồng.

## **2. Yêu cầu và trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng**

### **2.1. Các yêu cầu chung trong công tác quản lý trật tự xây dựng**

Công tác quản lý trật tự xây dựng (TTXD) không những là trách nhiệm mà còn là yêu cầu đối với các cơ quan có chức năng quản lý xây dựng từ Trung ương đến địa phương. Yêu cầu trước hết đối với các cơ quan như UBND cấp tỉnh, Sở Xây dựng, UBND cấp huyện và UBND cấp xã là phải kiện toàn tổ chức đội ngũ công chức làm công tác quản lý TTXD tại các xã, phường, thị trấn; nâng cao năng lực chuyên môn cho công chức thực hiện công tác cấp Giấy phép xây dựng và công chức quản lý trật tự xây dựng; tổ chức kiểm tra, rà soát tình hình xây dựng không có Giấy phép, sai Giấy phép xây dựng trên địa bàn, xử lý nghiêm và kịp thời những công trình, những tổ chức, cá nhân vi phạm.

UBND cấp huyện chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn, lực lượng quản lý trật tự tăng cường công tác kiểm tra, kiên quyết xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, khắc phục tình trạng xử phạt nhiều lần nhưng vẫn để tồn tại; đồng thời phải xử lý nghiêm và kiên quyết thực hiện việc tháo dỡ công trình vi phạm TTXD theo quy định của pháp luật; Phối hợp chặt chẽ với Thanh tra Sở Xây dựng để kịp thời tổ chức thực hiện và chỉ đạo các đơn vị trực thuộc thực hiện nghiêm các quyết định xử lý hoặc kiến nghị xử lý của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng đối với các công trình vi phạm TTXD trên địa bàn do mình quản lý. Sở Xây dựng tăng cường công tác kiểm tra, theo dõi việc chấp hành các thủ tục hành chính trong cấp Giấy phép xây dựng, quản lý quy hoạch xây dựng của các địa phương.

Sở Thông tin và Truyền thông, UBND các huyện, thị xã, thành phố; UBND các xã, phường, thị trấn đẩy mạnh công tác tuyên truyền để nâng cao ý

thức, trách nhiệm và nhận thức của các tầng lớp nhân dân đối với việc ủng hộ, tham gia công tác đảm bảo TTXD trên địa bàn.

Các chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu tư vấn giám sát... chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng; có biện pháp bảo đảm an toàn đối với công trình và các công trình lân cận; có trách nhiệm bảo đảm trật tự xây dựng.

Cán bộ, công chức, thanh tra viên được giao nhiệm vụ quản lý TTXD phải tuân thủ việc cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định của pháp luật; Không sách nhiễu, gây khó khăn cho chủ đầu tư xây dựng công trình khi đến xin Giấy phép xây dựng; Không áp dụng hình thức phạt tiền cho tồn tại bộ phận công trình, công trình vi phạm; Không dung túng, bao che, phải xử lý kịp thời các công trình xây dựng vi phạm trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý; Không nhận tiền, hiện vật hoặc đi ăn, uống và các hoạt động khác theo lời mời của chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu xây dựng; Không sách nhiễu, gây khó khăn cho chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu trong thi công xây dựng công trình khi đã có đủ các hồ sơ, thủ tục, Giấy phép xây dựng và các tài liệu liên quan theo quy định của pháp luật.

## **2.2. Xác định vai trò, trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng**

### **2.2.1. Trách nhiệm của chủ đầu tư**

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về xây dựng.
- Ngừng thi công xây dựng công trình, tự phá dỡ công trình xây dựng vi phạm ngay sau khi có biên bản ngừng thi công xây dựng.
- Trường hợp bị cưỡng chế phá dỡ phải chịu toàn bộ chi phí thực hiện cưỡng chế phá dỡ.
- Bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra; nếu gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

### **2.2.2. Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng**

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về xây dựng.
- Ngừng thi công xây dựng khi có biên bản ngừng thi công xây dựng.
- Bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

### **2.2.3. Trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu tư vấn giám sát**

- Trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thiết kế:
  - + Thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc thiết kế xây dựng công trình;

+ Thiết kế công trình phù hợp quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trách nhiệm của nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình:

+ Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về xây dựng; không thực hiện giám sát thi công các công trình vi phạm TTXD như: Công trình xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp; công trình xây dựng không có giấy phép; công trình xây dựng sai với thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt, sai quy hoạch chi tiết 1/500 và công trình ảnh hưởng đến chất lượng công trình lân cận.

+ Phát hiện và yêu cầu chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt;

+ Trong quá trình giám sát thi công, nếu phát hiện chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng làm sai thiết kế được duyệt phải báo cáo cơ quan có trách nhiệm xử lý vi phạm;

+ Trường hợp thông đồng hoặc để cho chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng làm sai thiết kế xây dựng gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

#### **2.2.4. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan khác**

- Thủ trưởng cơ quan công an xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Thanh tra xây dựng có thẩm quyền xử lý vi phạm TTXD đô thị, thực hiện nghiêm chỉnh các yêu cầu trong quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ của cấp có thẩm quyền; trường hợp không thực hiện hoặc dung túng cho hành vi vi phạm để công trình tiếp tục xây dựng thì bị xử lý theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.

- Các cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan đến công trình xây dựng vi phạm TTXD đô thị phải thực hiện nghiêm chỉnh, đúng thời hạn các yêu cầu trong quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ của cấp có thẩm quyền; trường hợp không thực hiện, thực hiện không kịp thời hoặc dung túng, tiếp tay cho hành vi vi phạm thì bị xử lý theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.

#### **2.2.5. Xác định trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền quản lý TTXD đô thị**

- Chủ tịch UBND cấp xã:

+ Đôn đốc, kiểm tra tình hình TTXD đô thị trên địa bàn, ban hành kịp thời quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm TTXD đô thị theo thẩm quyền;

+ Xử lý những cán bộ dưới quyền được giao nhiệm vụ quản lý TTXD đô thị để xảy ra vi phạm;

+ Chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm TTXD đô thị trên địa bàn.

- Chủ tịch UBND cấp huyện:

+ Đôn đốc, kiểm tra Chủ tịch UBND cấp xã trong việc thực hiện quản lý TTXD đô thị thuộc địa bàn; ban hành kịp thời quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm TTXD đô thị theo thẩm quyền;

+ Xử lý Chủ tịch UBND cấp xã, các cán bộ dưới quyền được giao nhiệm vụ quản lý TTXD đô thị để xảy ra vi phạm;

+ Chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm TTXD đô thị trên địa bàn;

+ Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là cấp tỉnh) ban hành biện pháp cần thiết, phù hợp thực tế nhằm quản lý TTXD có hiệu quả.

- Người có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng:

+ Chánh thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, nắm tình hình TTXD trên địa bàn, kiến nghị Giám đốc Sở Xây dựng báo cáo và đề xuất UBND cấp tỉnh những biện pháp chấn chỉnh, khắc phục;

+ Giám đốc Sở Xây dựng, Chánh thanh tra Sở Xây dựng, Chánh thanh tra xây dựng cấp quận và cấp phường (nếu có), Phòng quản lý đô thị cấp quận (nếu có) và thủ trưởng các cơ quan khác được giao nhiệm vụ quản lý TTXD chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm TTXD thuộc thẩm quyền quản lý; xử lý các cán bộ dưới quyền được phân công quản lý TTXD để xảy ra vi phạm.

### **2.2.6. Xác định trách nhiệm của cán bộ, công chức, thanh tra viên được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng đô thị**

- Kiểm tra, phát hiện và báo cáo kịp thời những vi phạm TTXD thuộc địa bàn được giao nhiệm vụ quản lý hoặc có biện pháp xử lý kịp thời vi phạm TTXD thuộc thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm về những sai phạm trực tiếp hoặc gián tiếp trong quản lý TTXD. Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng sai, cấp Giấy phép xây dựng chậm thời hạn do pháp luật quy định; quyết định sai, quyết định không đúng thẩm quyền, không ra quyết định hoặc ra quyết định chậm so với thời gian quy định theo quy định của pháp luật đối với công trình vi phạm TTXD phải bồi thường thiệt hại, nếu gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

## **3. Nội dung công tác quản lý trật tự xây dựng**

Theo quy định hiện nay, việc quản lý TTXD thực hiện theo giấy phép xây dựng hoặc theo miễn phép, tuy nhiên hiện nay tại một số nơi việc xác định để quản lý theo miễn phép rất lúng túng, thậm chí còn không biết có phải trường hợp miễn phép hay không. Vì vậy để giúp cán bộ, công chức phụ trách xây dựng cấp xã dễ tiếp cận, tài liệu này vẫn xác định theo các nội dung sau:

### **3.1. Về quản lý việc xây dựng theo quy hoạch**

#### **3.1.1. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng**

- Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

UBND cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trong việc lấy ý kiến. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

### **3.1.2. Hình thức, thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng**

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

### **3.1.3. Công bố công khai quy hoạch xây dựng**

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai.

- Nội dung công bố công khai quy hoạch xây dựng gồm nội dung cơ bản của đồ án quy hoạch xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được ban hành, trừ nội dung có liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

- Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để cơ quan có thẩm quyền kịp thời công bố công khai cho tổ chức, cá nhân biết, giám sát trong quá trình thực hiện.

### **3.1.4 . Đối tượng, cấp độ và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng nông thôn**

- Quy hoạch xây dựng nông thôn được lập cho đối tượng là xã và điểm dân cư nông thôn;

- Quy hoạch xây dựng nông thôn gồm các cấp độ sau: Quy hoạch chung xây dựng được lập cho toàn bộ ranh giới hành chính của xã; Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho điểm dân cư nông thôn; Ủy ban nhân dân xã chủ trì tổ chức việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn.

### **3.1.5. Hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng**

- Đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt phải được đăng tải thường xuyên, cập nhật liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch, cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và được thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng

Ngoài hình thức công bố nêu trên, người có thẩm quyền còn quyết định các hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng như sau:

- Tổ chức hội nghị công bố quy hoạch xây dựng có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí;

- Trưng bày công khai, thường xuyên, liên tục các pa-nô, bản vẽ, mô hình tại nơi công cộng, tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp, UBND cấp xã đối với quy hoạch chi tiết xây dựng;

- In ấn, phát hành rộng rãi bản đồ quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

### **3.1.6. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng**

3.1.6.1. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng được thực hiện dưới các hình thức sau:

- Công khai hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng, đăng tải trên trang thông tin điện tử và phương tiện thông tin đại chúng;

- Giải thích trực tiếp theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

- Cung cấp thông tin bằng văn bản giấy, văn bản điện tử theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

- Phát hành ấn phẩm về quy hoạch.

3.1.6.2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp thông tin khi có yêu cầu. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và thông tin khác liên quan đến quy hoạch xây dựng khi cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý.

Đối với trường hợp cung cấp thông tin bằng văn bản, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có yêu cầu, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

3.1.6.3. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thời gian cung cấp thông tin và độ chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp.

### **3.1.7. Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa**

- Việc cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa được thực hiện đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt gồm chỉ giới đường đô, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới vùng cấm xây dựng theo hồ sơ mốc giới được phê duyệt.

- Sau khi đồ án quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp huyện có trách nhiệm sau:

+ Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt;

+ Tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng sau khi đã có nhà đầu tư được lựa chọn.

- Trách nhiệm tổ chức, thực hiện cấm mốc giới: UBND cấp huyện tổ chức thực hiện cấm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

- Hồ sơ cấm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.

- Mốc giới phải bảo đảm độ bền vững, có kích thước theo tiêu chuẩn và được ghi các chỉ số theo quy định, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cấm mốc.

- Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng lưu giữ hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

- Khi quy hoạch xây dựng được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch điều chỉnh.

- Người nào có hành vi cấm mốc chỉ giới, cốt xây dựng sai vị trí, di dời, phá hoại mốc chỉ giới, cốt xây dựng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm, bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

### **3.2. Quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng**

Công tác quản lý việc xây dựng theo giấy phép là một nội dung có ý nghĩa quan trọng trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng. Thông qua việc cấp giấy phép xây dựng cũng như việc quản lý xây dựng theo giấy phép được cơ quan có thẩm quyền cấp sẽ đảm bảo được quy hoạch xây dựng được thực hiện một cách nghiêm túc, cảnh quan kiến trúc, chất lượng công trình xây dựng được đảm bảo.

### **3.2.1. Các công trình được miễn giấy phép xây dựng**

Pháp luật về xây dựng đã quy định tất cả các công trình xây dựng trước khi khởi công công trình, Chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

- 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;
- Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch UBND các cấp quyết định đầu tư;
- Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;
- 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;
- 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 Xây dựng;
- 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 m<sup>2</sup> có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

Chủ đầu tư xây dựng một số công trình được miễn giấy phép xây dựng nêu trên 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng.

### **3.2.2. Tiêu chí xác định xây dựng sai giấy phép xây dựng**



- Sai tên công trình thuộc dự án.
- Sai tên và địa chỉ của chủ đầu tư.
- Sai địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến.
- Sai loại, cấp công trình xây dựng.
- Vi phạm cốt xây dựng công trình.
- Vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
- Vi phạm mật độ xây dựng (nếu có).
- Vi phạm hệ số sử dụng đất (nếu có).
- Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư còn vi phạm về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình

### **3.2.3. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng của UBND cấp huyện**

- Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt.
- UBND cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; 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. UBND cấp tỉnh được phân cấp cho Sở Xây dựng, ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này.
- UBND cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì UBND cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

### **3.2.4. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

- Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.
- Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.

- Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định.
- Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng.
- Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.

### **3.2.5. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị**

- Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.
- Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.
- Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

**3.2.6. Đối với giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị thì điều kiện là:** Phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản và đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật Xây dựng 2014.

### **3.2.7. Đối với nhà ở riêng lẻ**

Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm:

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt;
- Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;
- Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định;
- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện nêu trên và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực,

tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

### **3.2.8. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

- Điều kiện chung:

+ Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt;

+ Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

- Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật Xây dựng 2014.

- Đối với nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng điều kiện chung và các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật Xây dựng 2014.

- Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn mà kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng chưa được triển khai thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và thực hiện gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

- Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

### **3.2.9. Điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng**

- Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

+ Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

+ Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

+ Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

- Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.

### **3.2.10. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng**

- Các trường hợp bị thu hồi:

+ Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;

+ Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp nêu trên, nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, UBND cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Hiện nay, mặc dù đã có quy định cơ quan cấp phép là đầu mối lấy ý kiến của các cơ quan liên quan và cơ quan liên quan phải có trách nhiệm trả lời đúng hạn về lĩnh vực quản lý của mình theo yêu cầu. Nhưng vẫn còn tình trạng cơ quan cấp phép yêu cầu chủ đầu tư phải lấy ý kiến thỏa thuận của các cơ quan về kiến trúc - quy hoạch, chiều cao công trình, thẩm duyệt thiết kế PCCC,...Do các cơ quan này không tham gia hoặc có ý kiến chậm khi nhận được văn bản đề nghị của cơ quan cấp phép nên thời gian để có được giấy phép bị kéo dài. Trách nhiệm, chế tài đối với các cơ quan, cá nhân liên quan không cụ thể chưa đủ sức răn đe.

## **4. Một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Việc sử dụng đất phải đảm bảo nguyên tắc: Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; 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; Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **4.1 .Công tác quy hoạch sử dụng đất**

Đất đai nói chung và đất đô thị nói riêng đang được mở rộng, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, nhu cầu sử dụng đất đô thị ngày càng tăng do nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư đô thị, xây dựng cơ sở kinh tế, khu công nghiệp... Quy hoạch sử dụng đất được lập nhằm phân bố hợp lý, tiết kiệm, đầy đủ đất đai cho các mục đích, đối tượng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời hạn chế đến mức thấp nhất những tác động tiêu cực đến môi trường. Quy hoạch sử dụng đất không chỉ là hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật mà còn mang tính pháp lý rất cao, là nền tảng cho hoạt động quản lý đất đai của Nhà nước.

Quy hoạch là sự thay đổi trong hoạt động sử dụng đất bao gồm sự phân chia hoặc hợp nhất những diện tích đất đai nhất định (thay đổi hình học của đất đai, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi các chủ thể và các quyền của chủ sử dụng đối với đất đai). Điều đó ảnh hưởng rất lớn đến thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng bởi sự thay đổi về quy hoạch sử dụng đất có thể làm thay đổi giá trị của đất và thường là xu hướng tăng lên.

##### **4.1.1. Mục đích, yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất**

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tổ chức lập, thẩm định và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng đã được quy định trong Nghị định của Chính phủ. Vì vậy, để thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn đô thị cần phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Quy hoạch sử dụng đất của địa phương khi được Chính phủ xét duyệt sẽ là cơ sở pháp lý để quản lý đất đai và là căn cứ để bố trí sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất... Do đó các cấp, các ngành, tổ chức, cá nhân sử dụng đất phải tuân thủ đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn một cách hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả; đồng thời tăng cường bảo vệ, cải thiện môi trường sinh thái.

- Quy hoạch sử dụng đất còn là cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của tỉnh và phân bổ chỉ tiêu, định hướng sử dụng đất để lập quy hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã và thành phố thuộc tỉnh.

- Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh; đáp ứng được yêu cầu quy hoạch chuyên ngành khác trên địa bàn tỉnh và đáp ứng được tiêu chí phân bổ của quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Đồng thời đảm bảo tính kế thừa, tính liên tục và tính phát triển của quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

#### **4.1.2. Thực hiện quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng trong việc tổ chức sử dụng đất các ngành kinh tế - xã hội của các địa phương. Phương án quy hoạch sử dụng đất là kết quả hoạt động thực tiễn của bộ máy quản lý nhà nước kết hợp với những dự án có cơ sở khoa học tương lai. Quản lý đất thông qua quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đảm bảo tính thống nhất của quản lý nhà nước về đất đai. Quy hoạch sử dụng đất liên quan đến nhiều ngành, nhiều cấp cần phải tạo ra được mối quan hệ công tác nhịp nhàng, đồng thuận cao, có như vậy, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mới tạo ra được cơ sở để quản lý và sử dụng đất hợp lý, hiệu quả bền vững. Quy hoạch sử dụng đất bao giờ cũng gắn với kế hoạch sử dụng đất, bởi kế hoạch sử dụng đất là các biện pháp, thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất là điều cần thiết và tất yếu, vì vậy, khi lập quy hoạch cần phải được sự đồng thuận từ phía người dân thì quy hoạch mới sát thực tế và hiệu quả cao, tránh tình trạng khiếu nại gia tăng.

### **4.2. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

#### **4.2.1. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất**

- Căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Phải đúng đối tượng và phải có nhu cầu sử dụng đất;

- Những nhu cầu sử dụng đất phải được ghi trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

- Có đơn xin giao đất, cho thuê đất.

Công tác giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, đối với phường, xã, thị trấn tiến hành thực hiện theo những quyết định của cấp có thẩm quyền.

Việc thu hồi đất luôn được xác định là việc chấp hành các chính sách về đất đai của Nhà nước đồng thời có ý nghĩa nhắc nhở các cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao đất phải sử dụng đất đúng mục đích, hợp lý, tiết kiệm và chống sử dụng đất lãng phí.

#### **4.2.2. Các trường hợp được Nhà nước chứng nhận quyền sử dụng đất**

##### **4.2.2.1. Chứng nhận quyền sử dụng đất**

a) Người sử dụng đất được Nhà nước chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 97, Điều 98, Điều 99 của Luật Đất đai 2013. Cụ thể như sau:

- 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, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước; theo nguyên tắc sau đây:

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

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

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

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

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

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

+ Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

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

- 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 đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

+ Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

+ Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

+ Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

+ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

+ Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

+ Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

+ Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

+ Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

b) Việc 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 đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất:



Việc 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 đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 100 của Luật Đất đai 2013. Cụ thể như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định 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:

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

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

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

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

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

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

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

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 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 và đất đó 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.

- 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, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về 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; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận 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.

c) Việc 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 101 Luật Đất đai 2013. Cụ thể như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp 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.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### 4.2.2.2. Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

Tài sản 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 bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện theo quy định tại Mục IV Chương 11 của Luật Đất đai 2013.

#### 4.2.2.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Về cơ bản, Luật Đất đai 2013 vẫn phân chia 2 cấp cấp Giấy chứng nhận gồm:

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

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

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

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

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt.

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

- Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để thực hiện các công việc theo quy định.

4.2.2.4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tại thành phố Hà Nội thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/03/2017 của UBND thành phố Hà Nội (ban hành quy định một số nội dung về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài, chuyên mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố

Hà Nội), được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND Thành phố. Cụ thể như sau:

1. Hồ sơ: người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ (theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) tại UBND cấp xã nơi có đất”.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết:

a) Trong thời hạn 10 ngày, UBND cấp xã thực hiện các công việc sau:

a.1) Xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

a.2) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a.1 Khoản này, trong thời hạn 01 ngày kể từ khi tiếp nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chủ trì thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu trích đo địa chính thửa đất chưa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra); (thời gian trích đo hoặc kiểm tra bản trích đo không quá (10) ngày);

a.3) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (thời gian công khai kết quả kiểm tra không tính vào thời gian giải quyết thủ tục công nhận quyền sử dụng đất);

Sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì gửi hồ sơ đến UBND cấp huyện (qua phòng Tài nguyên và Môi trường)”.

b) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

Thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì lập Tờ trình đề nghị UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận (Trường hợp thuê đất: Ngoài việc cấp Giấy chứng nhận, phải trình UBND cấp huyện ký Quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất) và luân chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất).

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho UBND cấp xã và người sử dụng đất biết; đồng thời luân chuyển hồ sơ (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất đối với trường hợp chưa thực hiện đăng ký đất đai lần đầu.

c) Trong thời hạn 02 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội căn cứ Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường (đã được UBND cấp huyện phê duyệt, cho phép cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất) thực hiện:

- Gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (gồm: tiền sử dụng đất; thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; lệ phí trước bạ; các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định) hoặc xác định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất);

- Vẽ, in Giấy chứng nhận.

- Luân chuyển hồ sơ để phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn 02 ngày, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký cấp Giấy chứng nhận.

đ) Trong thời hạn 01 ngày, kể từ khi UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

- Cập nhật, bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và có văn bản gửi các cơ quan liên quan để cập nhật, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính của Thành phố.

- Khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì thu phí, lệ phí theo quy định, thu giấy tờ gốc về đất và tài sản gắn liền với đất; Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, chuyển lại hồ sơ (kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã ký cấp) cho Phòng Tài nguyên và Môi trường để lưu trữ, quản lý theo quy định.

### **4.3. Công tác thống kê, kiểm kê đất**

Nhu cầu sử dụng đất của con người luôn thay đổi theo các mục đích khác nhau và theo sự phát triển của nền kinh tế. Do đó, muốn quản lý tốt đất đai phải thống kê, kiểm kê để biết được những biến động đó, kết quả của thống kê đất đai là căn cứ để đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch đất đai. Hầu hết trên địa bàn cấp xã, hàng năm đều thực hiện việc thống kê đất đai và 05 năm kiểm kê đất đai một lần, đặc biệt là trong quản lý đất đô thị và đất ở những khu vực ven đô, những địa điểm này thường xuyên có sự biến động do sự thay đổi về diện tích, chủ sử dụng, thực hiện các dự án.

### **4.4. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất**

Giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất đai, là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn nảy sinh giữa các chủ sử dụng đất để tìm ra phương án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Các khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai rất phức tạp và nhạy cảm, nếu không giải quyết tốt, dứt điểm thì sẽ gây ra tình trạng khiếu kiện kéo dài, vượt cấp, làm mất lòng tin của nhân dân...

Do đó, để thực hiện tốt công tác này, cán bộ, công chức quản lý cần chú ý thực hiện một số biện pháp hạn chế tranh chấp phát sinh như:

- Phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, các quy định của Luật Đất đai để giải quyết và xử lý một cách công bằng, đúng pháp luật;
- Giải quyết về đất đai phải tiến hành công khai, dân chủ, thuyết phục, đồng thời sử dụng biện pháp cưỡng chế khi cần thiết;
- Tranh chấp giữa các cá nhân, ưu tiên sử dụng biện pháp hòa giải, vận động thuyết phục, tránh máy móc, áp đặt mệnh lệnh, gây căng thẳng không cần thiết;
- Kiến nghị cấp trên ban hành chính sách nhất quán, đồng bộ, cụ thể, phù hợp với từng địa bàn quản lý.

### **4.5. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai**

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục

đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

#### **4.6. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính**

Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính cấp xã 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 quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

- Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

- 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 Ủy ban nhân dân cùng cấp.

- Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

### **5. Một số quy định quản lý nhà nước về môi trường**

#### **5.1. Chính sách của Nhà nước về bảo vệ môi trường**

Chính sách của Nhà nước về bảo vệ môi trường được quy định tại Điều 5 Luật môi trường, như sau:

- Tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia hoạt động bảo vệ môi trường; kiểm tra, giám sát việc thực hiện hoạt động bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

- Tuyên truyền, giáo dục kết hợp với biện pháp hành chính, kinh tế và biện pháp khác để xây dựng kỷ cương và văn hóa bảo vệ môi trường.

- Bảo tồn đa dạng sinh học; khai thác, sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên; phát triển năng lượng sạch và năng lượng tái tạo; đẩy mạnh tái chế, tái sử dụng và giảm thiểu chất thải.

- Ưu tiên xử lý vấn đề môi trường bức xúc, ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, ô nhiễm môi trường nguồn nước; chú trọng bảo vệ môi trường khu dân cư; phát triển hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường.

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư cho bảo vệ môi trường; bố trí khoản chi riêng cho bảo vệ môi trường trong ngân sách với tỷ lệ tăng dần theo tăng

trường chung; các nguồn kinh phí bảo vệ môi trường được quản lý thống nhất và ưu tiên sử dụng cho các lĩnh vực trọng điểm trong bảo vệ môi trường.

- Ưu đãi, hỗ trợ về tài chính, đất đai cho hoạt động bảo vệ môi trường, cơ sở sản xuất, kinh doanh thân thiện với môi trường.

- Tăng cường đào tạo nguồn nhân lực về bảo vệ môi trường.

- Phát triển khoa học, công nghệ môi trường; ưu tiên nghiên cứu, chuyển giao và áp dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường; áp dụng tiêu chuẩn môi trường đáp ứng yêu cầu tốt hơn về bảo vệ môi trường.

- Gắn kết các hoạt động bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên với ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm an ninh môi trường.

- Nhà nước ghi nhận, tôn vinh cơ quan, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có đóng góp tích cực trong hoạt động bảo vệ môi trường.

- Mở rộng, tăng cường hợp tác quốc tế về bảo vệ môi trường; thực hiện đầy đủ cam kết quốc tế về bảo vệ môi trường.

## **5.2. Những hành vi bị nghiêm cấm**

Theo quy định tại Điều 7 Luật Môi trường, các hành vi sau đây bị nghiêm cấm:

- Phá hoại, khai thác trái phép nguồn tài nguyên thiên nhiên;

- Khai thác nguồn tài nguyên sinh vật bằng phương tiện, công cụ, phương pháp hủy diệt, không đúng thời vụ và sản lượng theo quy định của pháp luật;

- Khai thác, kinh doanh, tiêu thụ các loài thực vật, động vật hoang dã thuộc danh mục loài nguy cấp, quý, hiếm được ưu tiên bảo vệ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định;

- Vận chuyển, chôn lấp chất độc, chất phóng xạ, chất thải và chất nguy hại khác không đúng quy trình kỹ thuật về bảo vệ môi trường;

- Thải chất thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; các chất độc, chất phóng xạ và chất nguy hại khác vào đất, nguồn nước và không khí;

- Đưa vào nguồn nước hóa chất độc hại, chất thải, vi sinh vật chưa được kiểm định và tác nhân độc hại khác đối với con người và sinh vật;

- Thải khói, bụi, khí có chất hoặc mùi độc hại vào không khí; phát tán bức xạ, phóng xạ, các chất ion hóa vượt quá quy chuẩn kỹ thuật môi trường;

- Gây tiếng ồn, độ rung vượt quá quy chuẩn kỹ thuật môi trường;

- Nhập khẩu, quá cảnh chất thải từ nước ngoài dưới mọi hình thức;

- Nhập khẩu, quá cảnh động vật, thực vật chưa qua kiểm dịch; vi sinh vật ngoài danh mục cho phép;



- Sản xuất, kinh doanh sản phẩm gây nguy hại cho con người, sinh vật và hệ sinh thái; sản xuất, sử dụng nguyên liệu, vật liệu xây dựng chứa yếu tố độc hại vượt quá quy chuẩn kỹ thuật môi trường;

- Phá hoại, xâm chiếm trái phép di sản thiên nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên;

- Xâm hại công trình, thiết bị, phương tiện phục vụ hoạt động bảo vệ môi trường;

- Hoạt động trái phép, sinh sống ở khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là khu vực cấm do mức độ đặc biệt nguy hiểm về môi trường đối với con người;

- Che giấu hành vi hủy hoại môi trường, cản trở hoạt động bảo vệ môi trường, làm sai lệch thông tin dẫn đến gây hậu quả xấu đối với môi trường;

- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái quy định về quản lý môi trường.

### **5.3. Trách nhiệm quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường của Ủy ban nhân dân các cấp**

a) Nội dung quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường được quy định cụ thể tại Điều 139 Luật Môi trường, như sau:

- Xây dựng, ban hành theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường, ban hành hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật môi trường.

- Xây dựng, chỉ đạo thực hiện chiến lược, chính sách, chương trình, đề án, quy hoạch, kế hoạch về bảo vệ môi trường.

- Tổ chức, xây dựng, quản lý hệ thống quan trắc; định kỳ đánh giá hiện trạng môi trường, dự báo diễn biến môi trường.

- Xây dựng, thẩm định và phê duyệt quy hoạch bảo vệ môi trường; thẩm định báo cáo đánh giá môi trường chiến lược; thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và kiểm tra, xác nhận các công trình bảo vệ môi trường; tổ chức xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Chỉ đạo, hướng dẫn và tổ chức thực hiện các hoạt động bảo tồn đa dạng sinh học; quản lý chất thải; kiểm soát ô nhiễm; cải thiện và phục hồi môi trường.

- Cấp, gia hạn, thu hồi giấy phép, giấy chứng nhận về môi trường.

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường; thanh tra trách nhiệm quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường; giải quyết khiếu nại, tố cáo về bảo vệ môi trường; xử lý vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Đào tạo nhân lực khoa học và quản lý môi trường; giáo dục, tuyên truyền, phổ biến kiến thức, pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Tổ chức nghiên cứu, áp dụng tiến bộ khoa học, công nghệ trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

- Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện ngân sách nhà nước cho các hoạt động bảo vệ môi trường.

- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

b) Trách nhiệm quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường của Ủy ban nhân dân các cấp Điều 143, trong đó Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau:

- Xây dựng kế hoạch, thực hiện nhiệm vụ bảo vệ môi trường, giữ gìn vệ sinh môi trường trên địa bàn; vận động nhân dân xây dựng nội dung bảo vệ môi trường trong hương ước; hướng dẫn việc đưa tiêu chí về bảo vệ môi trường vào đánh giá thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, khu dân cư và gia đình văn hóa;

- Xác nhận, kiểm tra việc thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường theo ủy quyền; kiểm tra việc chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường của hộ gia đình, cá nhân;

- Phát hiện và xử lý theo thẩm quyền các vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường cấp trên trực tiếp;

- Hòa giải tranh chấp về môi trường phát sinh trên địa bàn theo quy định của pháp luật về hòa giải;

- Quản lý hoạt động của thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và tổ chức tự quản về giữ gìn vệ sinh môi trường, bảo vệ môi trường trên địa bàn;

- Hằng năm, tổ chức đánh giá và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường;

- Chủ trì, phối hợp với cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn tổ chức công khai thông tin về bảo vệ môi trường của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ với cộng đồng dân cư;

- Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trên địa bàn.

## **6. Quy trình xử lý vi phạm**

Xử lý vi phạm là một trong các nhiệm vụ của cán bộ, công chức quản lý nhà nước theo ngành, lĩnh vực cụ thể. Tại cấp xã cán bộ, công chức có thể kiêm nhiệm cả địa chính, xây dựng, môi trường, nông nghiệp (hoặc đô thị). Do đó khi có vi phạm xảy ra, cán bộ, công chức thường lúng túng trong xử lý, xử lý sai quy trình, sai thẩm quyền. Trong các yêu cầu về xử lý vi phạm tại cấp xã, các vi phạm về trật tự xây dựng các vi phạm có tính phức tạp, nhạy cảm nhất.

Dưới đây là một số nội dung về xử lý vi phạm hành chính, trên cơ sở đó cán bộ, công chức chuyên trách có thể áp dụng tương tự với việc xử lý các vi phạm trong các lĩnh vực khác như: môi trường, đất đai...

### **6.1. Xác định các loại vi phạm**

Để xác định hành vi vi phạm, cần căn cứ vào các quy định chi tiết của Nghị định xử phạt chuyên ngành.

Ví dụ trong quản lý trật tự xây dựng: Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng phải bị xử lý bao gồm các hành vi sau:

- Tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định;

- Tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp (trừ trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo;

- Tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác;

- Tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp (trừ trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới;

- Tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng;

- Xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

- Xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;

- Xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng;

- Xây dựng công trình sai cốt xây dựng;

- Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông (trừ trường hợp quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, đường sắt), thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống (trừ trường hợp xây dựng công trình để khắc phục những hiện tượng này);

- Xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

## 6.2. Quy trình xử lý cơ bản

- Lập biên bản vi phạm hành chính yêu cầu ngừng hành vi vi phạm;
- Ra quyết định xử phạt trong thời hạn pháp luật quy định (Cảnh cáo, phạt tiền; Trường hợp vi phạm nghiêm trọng có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự).
- Yêu cầu khắc phục hậu quả;
- Buộc bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra (nếu có).

Trong quá trình xử lý vi phạm hành chính, tùy vụ việc có thể có thêm một số văn bản và thủ tục khác như: Quyết định giảm/miễn phần còn lại (toàn bộ) tiền phạt vi phạm hành chính; Biên bản phiên giải trình trực tiếp; Biên bản về việc cá nhân/tổ chức vi phạm không nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính; Biên bản cưỡng chế kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt; Quyết định cưỡng chế khấu trừ tiền từ tài khoản; Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt; Quyết định cưỡng chế thu tiền, tài sản để thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả; ...

### **6.3. Thẩm quyền xử lý vi phạm**

- Thẩm quyền xử lý được quy định cụ thể tại Luật xử lý vi phạm hành chính và các Nghị định xử phạt chuyên ngành.

Ví dụ 1:

- Trong quản lý trật tự xây dựng, thẩm quyền lập biên bản thuộc về cán bộ, công chức phụ trách xây dựng, Chủ tịch UBND cấp xã;
- Trong xử lý vi phạm về đất đai cán bộ, công chức phụ trách địa chính (Địa chính- xây dựng), Chủ tịch UBND cấp xã cũng có thẩm quyền lập biên bản;
- Tuy nhiên nếu muốn ra quyết định xử phạt thì tùy theo từng hành vi vi phạm và mức phạt mà xác định Chủ tịch UBND cấp nào có thẩm quyền xử phạt (căn cứ vào quy định cụ thể của các Nghị định xử phạt chuyên ngành)

Ví dụ 2: Quy trình, thủ tục xử lý vi phạm trật tự xây dựng

Bước 1. Lập biên bản vi phạm hành chính

- Thanh tra viên xây dựng hoặc cán bộ, công chức quản lý TTXD cấp xã có trách nhiệm phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật xây dựng trên địa bàn cấp xã; lập biên bản vi phạm hành chính theo mẫu và yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các nội dung được ghi trong biên bản.
- Biên bản phải ghi rõ nội dung vi phạm và biện pháp xử lý; đồng thời, gửi ngay cho Chủ tịch UBND cấp xã.
- Trường hợp chủ đầu tư vắng mặt hoặc cố tình vắng mặt thì biên bản vẫn có giá trị thực hiện nếu có người làm chứng theo quy định.

Bước 2. Ra quyết định xử phạt

Khi ban hành quyết định xử phạt, cần chú ý các vấn đề sau:

- Đối với vụ việc đơn giản, hành vi vi phạm rõ ràng, không cần xác minh thêm thì phải ra quyết định xử phạt trong thời hạn không quá 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản về hành vi vi phạm hành chính.

- Đối với vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp như tang vật, phương tiện cần giám định, cần xác định rõ đối tượng vi phạm hành chính hoặc những tình tiết phức tạp khác, hoặc thuộc trường hợp phải giải trình thì thời hạn ra quyết định xử phạt là 30 ngày, kể từ ngày lập biên bản.

- Trong trường hợp xét thấy cần có thêm thời gian để xác minh, thu thập chứng cứ và thuộc trường hợp phải giải trình bằng văn bản hoặc trường hợp giải trình trực tiếp thì trước khi hết thời hạn ra quyết định xử phạt, người có thẩm quyền đang giải quyết vụ việc phải báo cáo thủ trưởng trực tiếp của mình bằng văn bản để xin gia hạn; việc gia hạn phải bằng văn bản; thời hạn gia hạn không được quá 30 ngày.

Quá thời hạn quy định, người có thẩm quyền xử phạt không ra quyết định xử phạt nhưng vẫn quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính nếu có lỗi trong việc để quá thời hạn mà không ra quyết định xử phạt thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Hình thức: theo mẫu ban hành chung tại Nghị định số 97/2017/NĐ-CP.

Một số lưu ý khi ra Quyết định xử phạt:

- Trường hợp một cá nhân, tổ chức cùng thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính mà bị xử phạt trong cùng một lần thì chỉ ra 01 quyết định xử phạt, trong đó quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi vi phạm hành chính.

- Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức.

- Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính khác nhau trong cùng một vụ vi phạm thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi vi phạm của từng cá nhân, tổ chức.

Nhiều hành vi vi phạm hành chính trong cùng một vụ vi phạm có thể là hành vi vi phạm trong một hoặc nhiều lĩnh vực, có thể thuộc thẩm quyền xử lý của 1 hoặc nhiều chức danh nên tùy từng trường hợp để ra 1 hay nhiều quyết định xử phạt: nhiều hành vi vi phạm cùng 1 lĩnh vực thuộc thẩm quyền của 1 chức danh thì quyết định xử phạt, nhiều hành vi vi phạm thuộc 1 lĩnh vực hoặc thuộc nhiều lĩnh vực thuộc thẩm quyền của nhiều chức danh thì ra quyết định xử phạt.

#### **6.4. Nội dung quyết định xử phạt vi phạm hành chính**

- Địa danh, ngày, tháng, năm ra quyết định;
- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- Biên bản vi phạm hành chính, kết quả xác minh, văn bản giải trình của cá nhân, tổ chức vi phạm hoặc biên bản họp giải trình và tài liệu khác (nếu có);
- Họ, tên, chức vụ người ra quyết định;
- Họ, tên, địa chỉ, nghề nghiệp của người vi phạm hoặc tên, địa chỉ của tổ chức vi phạm;
- Hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng;
- Quyền khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính;
- Hiệu lực của quyết định, thời hạn thi hành, nơi thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, nơi nộp tiền phạt;
- Họ tên, chữ ký của người ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính;
- Trách nhiệm thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và việc cưỡng chế trong trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành.

#### **6.5. Thời hạn thi hành quyết định**

- Thời hạn thi hành quyết định xử lý vi phạm là 10 ngày, kể từ ngày nhận quyết định xử phạt; trường hợp trong quyết định xử phạt có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn được ghi trong quyết định đó.
- Trường hợp ban hành một quyết định xử phạt vi phạm hành chính chung đối với nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện một hành vi vi phạm hoặc nhiều cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính khác nhau trong cùng một vụ vi phạm thì nội dung hành vi vi phạm, hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức phải xác định cụ thể, rõ ràng.

#### **6.6. Hiệu lực của Quyết định xử phạt**

Quyết định xử phạt có hiệu lực kể từ ngày ký, trừ trường hợp trong quyết định quy định ngày có hiệu lực khác.

- Quyết định xử phạt chỉ được áp dụng 01 hình phạt chính (Phạt cảnh cáo, phạt tiền) và 01 hoặc nhiều hình phạt bổ sung.

HẾT./.