KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH VÀ GIÁM SÁT CỦA HĐND TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

TS. Vũ Văn Họa

Nguyên Phó Tổng Kiểm toán nhà nước

Nội dung chính

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

IV. CÂU HỎI THẢO LUẬN

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1. Một số khái niệm

1.1. Khái niệm về đất đai: Điều 54 Hiến pháp 2013 quy định: Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.

- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDĐ. Người SDĐ được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ.

- Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1. Một số khái niệm

1.2. Khái niệm quyền sử dụng:

Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính của đất đai để phục vụ cho mục tiêu cá nhân, tổ chức hoặc Nhà nước. Điều 12, Luật Đất đai 2024 quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Đất đai là tài sản vô giá được Nhà nước sở hữu và đại diện quản lý và quyết định trao quyền SDĐ co một người sử dụng đất khác. Như vậy, người sử dụng đất không có quyền định đoạt đất đai mà chỉ có quyền sử dụng. Các quyền sử dụng đất gồm: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền bề mặt.

2. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

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

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

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

3. Phân loại đất: Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng, trong đó:

Nhóm đất nông nghiệp: Đất trồng cây hằng năm; Đất trồng cây lâu năm; Đất lâm nghiệp; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất chăn nuôi tập trung; Đất làm muối; Đất nông nghiệp khác.

Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất ở; Đất xây dựng trụ sở cơ quan; Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; Đất xây dựng công trình sự nghiệp; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất sử dụng vào mục đích công cộng…

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

4. Nguyên tắc sử dụng đất

Đúng mục đích sử dụng đất.

Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

5. Đặc điểm của đất đai

Đất đai có tính cố định, không thể di chuyển. Đặc biệt, đất đai không thể sinh sản nên đây là tài sản có hạn.

Đất đai là tài sản không hao mòn theo thời gian mà có xu hướng tăng giá trị theo năm tháng.

Đất đai có tính đa dạng phong phú tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất và quy trình cải tạo đất.

Đất đai là TLSX gắn liền với hoạt động của con người.

Đất đai được xem là một hàng hóa đặc biệt, được trao đổi, mua bán, chuyển nhượng trên thị trường đất đai hiện nay.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

6. Vai trò của đất đai

Thứ nhất, đất đai là nơi xây dựng nhà ở, công trình để an cư cho người dân, là nơi sản xuất kinh tế, nơi diễn ra các hoạt động của con người.

Thứ hai, trong các ngành các ngành sản xuất vật chất của xã hội, đất đai đóng vai trò như một tư liệu sản xuất đặc biệt.

Thứ ba, đất đai chính là nguồn của cải, là một tài sản cố định hoặc đầu tư cố định, là thước đo sự giàu có của một quốc gia.

Cuối cùng, đất đai còn là sự bảo hiểm về tài chính như là sự chuyển nhượng của cải qua các thế hệ và như là một nguồn lực cho các mục đích tiêu dùng.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

7. Các yếu tố ảnh hưởng đến đất đai

- Yếu tố tự nhiên: Bao gồm khí hậu, địa chất, thực vật, thủy văn
- Động vật, thực vật, vi sinh vật: Đây cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến đất đai trong việc tạo sự tơi xốp cho đất, tạo các chất hữu cơ, phù sa làm cho đất trở nên màu mỡ hơn.
- Kinh tế - xã hội: Sự phát triển của yếu tố này góp phần tăng thêm giá trị cho đất đai. Đất đai ở những khu đô thị, trung tâm TP có nền kinh tế phát triển sẽ góp phần làm cho giá đất trở nên tăng cao hơn
- Sự tác động của con người: Con người có yếu tố quyết định rất lớn đến đất đai. Từ việc làm thay đổi diện tích đất, đến sự quá trình làm tăng lên hay làm mất đi giá trị của đất đai
- Pháp luật: Hiện nay pháp luật nước ta đặt ra nhiều quy định đối với đất đai bao gồm về sở hữu, sử dụng, hưởng dụng và khai thác tài nguyên thiên nhiên đất.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(1) Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền SDĐ nông nghiệp của cá nhân (mới 15 lần/cũ 10 lần)

(2) Không còn cấp đất cho hộ gia đình

(3) Thay đổi tên gọi chính xác của sổ đỏ, sổ hồng.

(4) Bãi bỏ khung giá đất so với Luật Đất đai 2013.

(5) Luật Đất đai 2024 quy định 05 phương pháp định giá đất, Luật Đất đai 2013 không quy định.

(6) Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa.

(7) Phải công bố công khai tất cả các loại QH, KHSDĐ

(8) Phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất

(9) Luật Đất đai 2024 quy định nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất. Luật ĐĐ 2013 không quy định điều kiện tách thửa đất…

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(10) Bảng giá đất được xây dựng hằng năm, với một số điểm mới sau:

+ Để tính tiền thuê đất khi NN cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

+ Để tính thuế thu nhập từ CQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân

+ Để tính tiền SDĐ, tiền thuê đất khi công nhận quyền SDĐ theo hình thức giao đất có thu tiền, cho thuê thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân.

+ Để tính giá khởi điểm đấu giá quyền SDĐ khi giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất đã đầu tư hạ tầng.

+ Để tính tiền SDĐ giao không qua đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân.

+ Để tính tiền SDĐ khi bán nhà ở thuộc SHNN cho người đang thuê.

+ BGĐ được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì XDBGĐ đến từng thửa đất…

+ UBND cấp huyện được quyết định giá đất cụ thể…

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(11) Luật Đất đai 2024 sửa đổi 08 luật (Luật QH 2017; Luật Thủy sản 2017; Luật TCCQĐP 2015; Luật THADS 2008; Luật Thuế TNCN 2007; Luật Lâm Nghiệp 2017; Luật Thuế SDĐ PNN 2010; Luật Đầu tư 2020):

Điều 249 sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 Luật Thuế SDĐPNN về giá đất khi tính thuế SDĐ PNN như sau: Giá của 1m2 đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm (cũ là giá đất theo mục đích sử dụng do UBND tỉnh… quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm).

Điều 247 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 Luật Thuế TNCN về cách xác định TNCT từ chuyển nhượng BĐS: TNCT từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần (2013 và 2024); trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất (2024).

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(11) Luật Đất đai 2024 sửa đổi 08 luật:

Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp về nguyên tắc; căn cứ; điều kiện; thẩm quyền quyết định chủ trương; thẩm quyền giao rừng, chuyển mục đích:

1) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 14 về nguyên tắc giao rừng, chuyển mục đích… như sau: "1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện *(cũ phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất; diện tích rừng hiện có tại địa phương)*. 2. Không chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ các dự án sau đây: dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh; *dự án cấp thiết khác theo tiêu chí do Chính phủ quy định.*" *cũ "…dự án cấp thiết khác được Chính phủ phê duyệt".*

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(11) Luật Đất đai 2024 sửa đổi 08 luật:

Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp (tiếp):

2) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 về căn cứ giao rừng, chuyển mục đích…như sau: "1. Kế hoạch giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Ủy ban nhân dân cấp huyện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt." (bỏ; bổ sung thêm hoặc).

3) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 về điều kiện chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác như sau: "1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện." cũ phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(9) Luật Đất đai 2024 sửa đổi 08 luật:

Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp (tiếp):

4) Sửa đổi, bổ sung Điều 20 về thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác như sau: "HĐND cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, trừ trường hợp thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, TTg, HĐND cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức PPP, Luật Dầu khí.", cũ quy định thẩm quyền của Quốc hội và TTg, trong đó thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh như sau:"… quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới, rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển dưới 20 ha; rừng sản xuất dưới 50 ha; rừng bảo vệ nguồn nước của cộng đồng dân cư".

I. KHÁI QUÁT QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

8. Các điểm mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật 2013

(11) Luật Đất đai 2024 sửa đổi 08 luật:

Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp (tiếp):

5) Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 23 về thẩm quyền giao rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng… như sau:

a) UBND cấp tỉnh được "Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng đối với tổ chức, trừ trường hợp thu hồi đất có rừng thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai"; Luật mới bổ sung thêm "trừ trường hợp thu hồi đất có rừng thuộc TQ của UBND cấp huyện…"

b) Về thẩm quyền của UBND cấp huyện sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: "Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với hộ gia đình, cá nhân; Giao rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với cộng đồng dân cư; Thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất có rừng thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai.".

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND các cấp về đất đai

- Theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương
- Theo Luật NSNN
- Theo Luật Đất đai 2024

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

- Đối với quyết định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Căn cứ, điều kiện thu hồi đất (Điều 80)
- Đối với quyết định về các khoản thu ngân sách từ đất đai
- Đối với quyết định về bảng giá đất lần đầu

3. Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức và thực hiện Luật Đất đai 2013

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND các cấp về đất đai

- *Theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương:*

HĐND tỉnh thông qua quy hoạch, kế hoạch SDĐ của tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, BVMT trong phạm vi được phân quyền.

HĐND huyện thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt; Quyết định biện pháp quản lý và sử dụng đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển và các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác; biện pháp bảo vệ và cải thiện môi trường, phòng, chống và khắc phục hậu quả thiên tai, bão, lụt ở địa phương theo quy định của pháp luật.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND các cấp về đất đai

- *Theo Luật NSNN*: Căn cứ vào nhiệm vụ thu, chi ngân sách được cấp trên giao và tình hình thực tế tại địa phương, quyết định: Dự toán thu NSNN trên địa bàn, trong đó có các khoản thu ngân sách từ đất đai theo Điều 153 Luật Đất đai 2024)…

- *Theo Luật Đất đai 2024*

UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ 01/01/2026.

Về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: HĐND cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(1) Đối với quyết định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

(2) Căn cứ, điều kiện thu hồi đất (Điều 80)

(3) Đối với quyết định về các khoản thu ngân sách từ đất đai theo Điều 30 Luật NSNN và Điều 153 Luật Đất đai 2024

(4) Đối với quyết định về bảng giá đất lần đầu

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(1) Đối với quyết định về quy hoạch, kế hoạch SDĐ: Đây là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, là căn cứ để thực hiện kế hoạch giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo kỳ và hàng năm. Cơ sở để thảo luận, xem xét và quyết định là quy hoạch, kế hoạch SDĐ cấp tỉnh và cấp huyện được quy định tại các Điều 65, Điều 66 và Điều 67 Luật Đất đai 2024, trong đó:

- Cấp tỉnh: Căn cứ lập quy hoạch SDĐ cấp tỉnh, như: Quy hoạch, kế hoạch SDĐ quốc gia; các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; Quy hoạch tỉnh; điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cấp tỉnh; hiện trạng sử dụng đất; nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, như: Định hướng sử dụng đất; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; xác định, chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh; xác định chỉ tiêu sử dụng đất; xác định ranh giới, vị trí…

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(1) Đối với quyết định về QH, KHSDĐ (tiếp): - Cấp huyện: *Căn cứ lập QH SDĐ cấp huyện*: QHSDĐ cấp tỉnh; Các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành; Kế hoạch phát triển KTXH cấp huyện; Điều kiện tự nhiên, KTXH của cấp huyện; Hiện trạng SDĐ, biến động đất đai…

Nội dung quy hoạch SDĐ cấp huyện: Định hướng SDĐ; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch SDĐ với các quy hoạch khác; xác định chỉ tiêu SDĐ đã được phân bổ …

Kế hoạch SDĐ hằng năm cấp huyện: Căn cứ lập kế hoạch như: kế hoạch SDĐ cấp tỉnh; quy hoạch SDĐ cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị; Hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch SDĐ năm trước; Nhu cầu, khả năng SDĐ của các ngành, lĩnh vực…

Tiêu chí lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch SDĐ hằng năm cấp huyện gồm: Bảo đảm quốc phòng, an ninh; Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường; Tính khả thi của việc thực hiện…

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(1) Đối với quyết định về QH, KHSDĐ (tiếp): Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện gồm: Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch SDĐ cấp huyện và diện tích các loại đất theo nhu cầu SDĐ của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã; Danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm; dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số; diện tích đất để đấu giá quyền SDĐ, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án TĐC, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi; Diện tích các loại đất, danh mục các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước được tiếp tục thực hiện; Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép…

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(2) Căn cứ, điều kiện thu hồi đất (Điều 80)

1. Việc thu hồi đất vì mục đích QPAN; phát triển KTXH vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 *(Điều 79:…26. Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; 27. Thực hiện DAĐTXD khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, HTXH với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án KDC nông thôn…; 32. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 31 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn)* của Luật Đất đai 2024, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án có trong kế hoạch SDĐ hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(2) Căn cứ, điều kiện thu hồi đất (Điều 80)

b) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

d) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật Đất đai 2024 trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ SDĐ thì thu hồi đất theo tiến độ của DAĐT được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(2) Căn cứ, điều kiện thu hồi đất (Điều 80)

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.

4. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(3) Đối với quyết định về các khoản thu ngân sách từ đất đai theo Điều 30 Luật NSNN và Điều 153 Luật Đất đai 2024

Cơ sở để thảo luận, xem xét và quyết định dự toán các khoản thu từ đất đai theo quy định tại các Điều 116, Điều 155 và Điều 158 Luật Đất đai 2024, trong đó:

- Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDĐ (Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất…)
- Căn cứ tính tiền SDĐ (Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền SDĐ; giá đất), tiền thuê đất (Diện tích đất cho thuê; Thời hạn cho thuê đất; Đơn giá thuê đất…);
- Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất bao gồm:

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

+ Nguyên tắc định giá đất: Theo nguyên tắc thị trường; Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục; Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn với Hội đồng thẩm định bảng giá đất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất; Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

+ Căn cứ định giá đất: Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá; Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất; Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

+ Các phương pháp định giá đất bao gồm: so sánh; thu nhập; thặng dư; hệ số điều chỉnh giá đất. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác. Các phương pháp định giá đất nêu trên được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

+ Điều kiện áp dụng 04 phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích SDĐ; Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh; Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Kỹ năng quyết định của HĐND về đất đai

(4) Đối với quyết định về bảng giá đất lần đầu

Theo Điều 159 Luật Đất đai 2024, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Căn cứ, cơ sở để thảo luận, xem xét và quyết định bảng giá đất lần đầu là: (1) Bảng giá đất phải được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn (2) Việc lựa chọn phương pháp định giá đất phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc và căn cứ theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024.

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức và thực hiện Luật Đất đai 2013

(1) Việc phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất còn chưa sát với nhu cầu, tình hình sử dụng nên phải điều chỉnh nhiều lần; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không phù hợp với quy hoạch chung, kế hoạch sử dụng đất; điều chỉnh quy hoạch chi tiết không đúng thẩm quyền; phê duyệt quy hoạch 1/500 không tuân thủ quy hoạch 1/2000 được duyệt; phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch của một số dự án còn chỉ tiêu không phù hợp quy định, quy chuẩn xây dựng Việt Nam...

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức và thực hiện Luật 2013

(2) Công tác giao đất, cho thuê, chuyển mục đích SDĐ, còn một số địa phương không thực hiện đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền SDĐ mà áp dụng chỉ định nhà đầu tư; chuyển mục đích SDĐ đối với một số dự án không đúng đối tượng, không thuộc danh mục di dời; chuyển mục đích SDĐ từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đô thị không đúng quy định; chuyển mục đích SDĐ chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch SDĐ; điều chỉnh mục đích SDĐ rừng phòng hộ không đúng thẩm quyền; giao đất không đúng đối tượng; giao đất không có trong kế hoạch sử dụng đất, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất; chuyển mục đích SDĐ từ thương mại dịch vụ sang "đất ở không hình thành đơn vị ở"; một số địa phương giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ khi chưa hoàn thành việc giải phóng mặt bằng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất lâu dài đối với đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh...

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức và thực hiện Luật 2013

(3) Về xác định giá đất, việc xác định giá đất của nhiều dự án còn kéo dài, chưa đảm bảo thời gian các bước theo quy trình, chậm thu vào NSNN, chưa xác định và thông báo tiền SDĐ, tiền thuê đất phải nộp hoặc xác định không đúng số phải nộp; Sử dụng giá đất đang rao bán, chưa được giao dịch thành công để khảo sát, so sánh làm cơ sở xác định giá đất cụ thể; tính toán chi phí phát triển, lợi nhuận khi xác định giá đất khởi điểm để đấu giá chưa phù hợp. Ngoài ra, các phương pháp xác định giá đất hiện nay còn nhiều bất cập, không rõ ràng, vướng mắc trong quá trình thực hiện, cụ thể: (i) Xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án theo phương pháp so sánh hoặc phương pháp thặng dư kết hợp so sánh chưa phù hợp quy định và thực tế; (ii) Có tình trạng tại cùng một địa phương khi áp dụng các phương pháp khác nhau có chênh lệch lớn về giá trị khu đất dẫn đến thất thoát NSNN...

II. KỸ NĂNG QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức và thực hiện Luật 2013

(4) Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án, còn một số chủ đầu tư dự án chưa tuân thủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng; chưa tuân thủ quy hoạch xây dựng, triển khai trước khi được cấp phép hoặc vi phạm về giấy phép xây dựng; tiến độ triển khai, thực hiện nhiều dự án còn chậm so với kế hoạch do nhiều nguyên nhân trong đó có việc lựa chọn nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính...

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của các CQNN trong hoạt động giám sát
2. Các hoạt động giám sát của HĐND
3. Kỹ năng giám sát của HĐND về đất đai
4. Một số tồn tại, hạn chế thường gặp qua giám sát việc tổ chức và thực hiện Luật Đất đai 2013
5. Đề xuất, kiến nghị

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước

- HĐND giám sát việc tuân theo Hiến pháp, pháp luật ở địa phương và việc thực hiện nghị quyết của HĐND cùng cấp; giám sát hoạt động của Thường trực HĐND, UBND; giám sát quyết định của UBND cùng cấp và nghị quyết của HĐND cấp dưới trực tiếp;
- Thường trực HĐND giám sát việc tuân theo Hiến pháp, pháp luật ở địa phương và việc thực hiện nghị quyết của HĐND cùng cấp; giám sát hoạt động của Ủy ban nhân dân, các cơ quan thuộc UBND…;
- Ban của HĐND giúp HĐND giám sát hoạt động của UBND, các cơ quan thuộc UBND cùng cấp; giám sát văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực Ban phụ trách;
- Tổ đại biểu HĐND giám sát việc tuân theo Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên ở địa phương và nghị quyết của HĐND cùng cấp;
- Đại biểu HĐND chất vấn Chủ tịch UBND, thành viên khác của UBND, Thủ trưởng cơ quan thuộc UBND cùng cấp…;

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

2. Các hoạt động giám sát của HĐND

- Xem xét báo cáo công tác của Thường trực HĐND, Ủy ban nhân dân…

- Xem xét việc trả lời chất vấn của những người bị chất vấn quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Luật này.

- Xem xét quyết định của UBND cùng cấp, nghị quyết của HĐND cấp dưới trực tiếp có dấu hiệu trái với Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của HĐND cùng cấp.

- Giám sát chuyên đề.

- Lấy phiếu tín nhiệm, bỏ phiếu tín nhiệm đối với người giữ chức vụ do Hội đồng nhân dân bầu.

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Kỹ năng giám sát của HĐND về đất đai

- Mục tiêu giám sát nhằm đánh giá tình hình chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, xem xét việc quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đánh giá kết quả đạt được, những hạn chế, yếu kém của các cơ quan, địa phương, đơn vị trong việc chấp hành pháp luật về đất đai.
- Nội dung, phạm vi giám sát tập trung vào một số vấn đề chủ yếu sau: Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai; Xác định địa giới đơn vị hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính; Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất; Quản lý tài chính về đất đai; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất.

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

3. Kỹ năng giám sát của HĐND về đất đai

- Trình tự giám sát: Xây dựng kế hoạch giám sát, bao gồm công tác lãnh đạo và ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn; việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch và tổ chức thực hiện; công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; công tác tuyên truyền, phổ biến và việc giải quyết khiếu nại tố cáo. Đối tượng giám sát liên quan trực tiếp đến việc quản lý, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như Sở Tài nguyên - Môi trường, một số cơ quan, đơn vị. Trước khi giám sát, Đoàn giám sát yêu cầu các đối tượng được giám sát chuẩn bị báo cáo bằng văn bản sau đó tiến hành giám sát theo từng nội dung đề cương đã gửi cho đơn vị, nghe báo cáo, đối chiếu với những số liệu, thông tin và tình hình đã nắm được để phân tích, đánh giá, trao đổi, chất vấn trực tiếp tại buổi giám sát và tổ chức đi khảo sát thực tế ở cơ sở. Khi kết thúc giám sát Đoàn tổ chức họp để trao đổi, thống nhất về kết quả giám sát với các đơn vị, sau đó báo cáo TTHĐND và trình tại kỳ họp của HĐND.

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

4. Một số tồn tại, hạn chế

Các đối tượng giám sát thường gửi báo cáo muộn theo yêu cầu kế hoạch; các tài liệu, hồ sơ liên quan nội dung giám sát cung cấp chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến việc tiếp cận, nghiên cứu hồ sơ; việc cử chuyên gia của các sở, ngành chuyên môn tham gia với đoàn giám sát chưa đáp ứng yêu cầu do không đúng đối tượng, thiếu khách quan trong phản ánh, đánh giá vì bảo vệ ngành mình, cơ quan mình; giám sát tại các dự án chậm tiến độ, nợ tiền thuê đất khó khăn do nhiều chủ dự án, doanh nghiệp thiếu hợp tác, không có mặt tại địa phương...

III. KỸ NĂNG GIÁM SÁT CỦA HĐND VỀ ĐẤT ĐAI

5. Đề xuất, kiến nghị

Để hoạt động giám sát nâng cao chất lượng, hiệu quả cần lựa chọn những vấn đề nổi lên trong lĩnh vực đất đai như: Tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công tác thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; các dự án tạo quỹ đất theo hình thức xã hội hóa; việc giao đất, giao rừng cho đồng bào dân tộc thiểu số... Khi giám sát các nội dung về thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất cần đi khảo sát thực tế, tham khảo ý kiến nhân dân và chính quyền cơ sở những khu vực nhạy cảm, diện tích thu hồi, chuyển mục đích lớn, liên quan đến đất rừng đặc dụng, phòng hộ, đất lúa. Ngoài ra, việc lựa chọn thời điểm, thời gian giám sát, đối tượng giám sát phù hợp sẽ giúp cho cuộc giám sát được thành công, đạt chất lượng, hiệu quả hơn.

IV. CÂU HỎI THẢO LUẬN

1. Các sai sót chủ yếu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương là gì?

2. Các sai sót chủ yếu trong quá trình thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất của địa phương là gì?

3. Khó khăn, vướng mắc chủ yếu khi giám sát việc đấu giá quyền sử dụng đất; giám sát tài chính về đất đai, giá đất...

V. TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013; Luật Đất đai 2024;

2. Luật NSNN;

3. Luật Tổ chức chính quyền địa phương

4. Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân

5. Nghị định số 71/2024/ NĐ – CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

6. Một số báo cáo giám sát, bài viết trên báo, trên mạng…

XIN CÁM ƠN QUÝ VỊ ĐẠI BIỂU