

VỀ PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI THEO ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

TRẦN THỊ DIỆU OANH*

Cơ chế phân định thẩm quyền được thực hiện ở một cấp địa phương có quyền quyết định về đất đai là phù hợp với đặc điểm đất đai là tài nguyên thiên nhiên cần được quản lý thống nhất và liên tục. Đây cũng là giải pháp tránh tạo ra những kẽ hở trong thực hiện thẩm quyền, đồng thời, kiểm soát tốt việc bảo đảm công khai, minh bạch, gắn với hệ thống kiểm tra, giám sát hiệu quả và giảm nguy cơ tham nhũng trong thực hiện thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai.

Từ khóa: Quản lý nhà nước; phân cấp, phân quyền; quản lý dịch vụ công; đô thị; nông thôn; lĩnh vực đất đai.

The authority delimitation mechanism implemented at the local level with the right to decide on land issues is consistent with the characteristics of land as a natural resource that needs to be managed uniformly and continuously. This is also the solution to avoid creating loopholes in the implementation of authorities, at the same time, well controlling the assurance of publicity and transparency, associated with an effective inspection and supervision system, reducing the risk of corruption in the implementation of state management authority on land.

Keywords: State management; decentralization, delegation; public service management; urban; rural; land field.

NGÀY NHẬN: 28/8/2023

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 20/9/2023

NGÀY DUYỆT: 10/10/2023

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.333.2023.646>

1. Về phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất

Theo Luật Đất đai năm 2013, phân cấp quản lý nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phân định cụ thể tại Điều 40: Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân (HĐND) cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp mình trước khi trình Chính phủ phê duyệt; UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện. UBND

cấp huyện trình HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp mình trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt; UBND cấp huyện phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp xã hàng năm. Với chính quyền đô thị không tổ chức HĐND quận, huyện có thể trình UBND tỉnh phê duyệt sau khi Hội đồng thẩm định đã xem xét yêu cầu trình sửa. Những quận quy hoạch đô thị

* PGS.TS, Học viện Hành chính Quốc gia

rồi thì không lập quy hoạch sử dụng đất 10 năm một lần và kế hoạch sử dụng đất chỉ tập trung vào chương trình dự án thực hiện trong năm kế hoạch.

Ngoài ra, UBND cấp tỉnh còn thực hiện thẩm quyền trong việc trình HĐND cấp tỉnh thông qua các danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện (Điều 45 Luật Đất đai năm 2013).

Trong việc tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng được xác định rõ tại Điều 42. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2013 (từ Điều 39 - 41) đã không còn phân cấp cho cấp xã trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như trong Luật Đất đai năm 2003 do tính hạn chế về kiến thức, trình độ và năng lực chuyên môn của cấp này.

2. Tính đặc thù trong phân cấp, phân quyền quy hoạch sử dụng đất ở đô thị và nông thôn

Một là, pháp luật về đất đai đã xác định vai trò của HĐND trong việc giám sát thực hiện thẩm quyền của cơ quan hành chính cùng cấp trong việc quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương. Việc quy định này cũng nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch và trách nhiệm của UBND các cấp, các cơ quan chuyên môn thuộc UBND trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Hai là, do nền kinh tế - xã hội phát triển nhanh, dẫn tới nhu cầu đô thị hóa hầu hết ở các tỉnh, thành phố trong cả nước đã thúc đẩy việc chuyển đổi mạnh mẽ cơ cấu sử dụng đất, từ đó đòi hỏi việc phân cấp, phân quyền quy hoạch đất đai phải được đổi mới kịp thời để tạo sự đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất cấp trung ương với địa phương; giữa cấp tỉnh với cấp huyện và giữa cấp chính quyền với các ngành kinh tế - xã hội. Vì vậy, việc phân giao nhiệm vụ đối với UBND cấp tỉnh trong việc trình HĐND cùng

cấp thông qua danh mục dự án cần thu hồi theo quy định cũng là nhằm nâng cao một bước đối với việc xác định trách nhiệm của những cơ quan này trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quản lý chặt chẽ các quỹ đất cho việc sử dụng đúng mục tiêu là tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường.

Trên thực tế, thực hiện thẩm quyền phân cấp về lập, xét duyệt quy hoạch và lập kế hoạch sử dụng đất hiện nay được đánh giá chung là chưa hiệu quả. Ví dụ, quy hoạch các khu chung cư, nhất là nhà ở liền kề trong đô thị thì chỉ đáp ứng được 50-70% nhu cầu các mảnh đất nên để ở, mặc dù nhu cầu đất để phát triển chung cư thường được đáp ứng. Điều này cho thấy, quy hoạch và kế hoạch phát triển đô thị thường không dựa vào các phân tích có căn cứ về không gian đô thị và quy hoạch không gian đô thị.

Việc phát triển đô thị trên thực tế không phù hợp với quy hoạch đô thị mặc dù việc phân cấp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và theo vùng đã được luật pháp nêu rõ (phần nêu trên), thực tế thường có sự chồng chéo hoặc mâu thuẫn giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển đô thị. Hơn nữa, việc mở rộng không gian đô thị thường xảy ra một cách không dự kiến trước, không thống nhất với quy hoạch, hoặc cơ sở hạ tầng được xây dựng sau khi đô thị hóa.

Ba là, quá trình phân cấp, phân quyền lập, thẩm định và thực thi quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được quy định cụ thể với việc bắt buộc tham vấn lấy ý kiến của người dân và cộng đồng bị ảnh hưởng trong tất cả các bước: quy hoạch chung, quy hoạch theo vùng cho tới quy hoạch chi tiết và quy hoạch cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, các cuộc tham vấn của các cấp chính quyền nhiều khi mang tính hình thức và chỉ tiến hành đối với khâu lập quy hoạch chứ không phải khâu điều chỉnh quy hoạch và không được thực thi

ở khu vực nông thôn do thiếu các hướng dẫn thực hiện. Các ý kiến góp ý hoặc khuyến nghị của người dân ít nhận được phản hồi của các cấp chính quyền liên quan và hay bị bỏ qua trong quá trình hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất.

Bốn là, trong quá trình thực hiện thẩm quyền phân cấp quy hoạch sử dụng đất, chính quyền cấp tỉnh, cấp huyện hầu như ít công bố công khai những thông tin về dự án quy hoạch... dẫn đến những hoạt động phát triển không chính thức; thu hồi đất vượt quá nhu cầu sử dụng và manh mún đất đai (như: dự án giải phóng mặt bằng tại nhiều tuyến phố của Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, huyện Văn Giang tỉnh Hưng Yên). Do đó, nguyên tắc công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình của chính quyền địa phương ứng với quyền hạn được phân cấp, phân quyền chưa được tuân thủ nghiêm minh. Điều này, cũng góp phần vào những bất ổn gây xung đột ngày càng nhiều trong đời sống xã hội.

Để làm rõ mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với trách nhiệm thực thi của từng cấp chính quyền thì các cấp chính quyền từ trung ương tới địa phương, nhất là cấp tỉnh cần phải cải thiện phương pháp lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo phương pháp phân tích chi phí - lợi ích dựa vào bằng chứng và các nguyên tắc khoanh vùng. Đặc biệt, quy hoạch sử dụng đất chiến lược cần xây dựng trên cơ sở các thông tin về giá trị kinh tế, yêu cầu về đất đai, các vấn đề xã hội và quy hoạch môi trường với việc chia sẻ thông tin và dữ liệu từ tất cả các ngành có liên quan thì hiệu quả trong việc lập, thẩm định và quản lý quy hoạch mới bảo đảm hiệu quả trên thực tế. Ngoài ra, cần phải bảo đảm rằng, các quy hoạch sử dụng đất đều được công bố rộng rãi cho tất cả các bên quan tâm phù hợp với nguyên tắc minh bạch trong quản lý và thiết lập các thủ tục cho việc chia sẻ thông tin quy hoạch và sở hữu đất giữa các bộ, ngành và địa phương cũng như có những

lựa chọn để bảo đảm cho việc chuyển đổi đất đai phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Phân cấp, phân quyền trong định giá đất đai

Chính phủ đã phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc quyết định giá đất đối với từng trường hợp cụ thể cho phù hợp giá đất trên thị trường trong bốn trường hợp sau: (1) Thẩm quyền xác định giá tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất; (2) Thẩm quyền xác định giá tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất; (3) Thẩm quyền xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi; (4) Thẩm quyền xác định giá trị quyền sử dụng đất trong cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Trường hợp này được thực hiện theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành *Luật Đất đai* và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ngoài ra, căn cứ Nghị định số 188/2004/CP-NĐ của Chính phủ, UBND cấp tỉnh còn được trao quyền quyết định bảng giá đất của địa phương để tính thuế và phí có liên quan tới đất đai.

Chính sách về giá đất hiện nay được hình thành trên nguyên tắc thừa nhận đất đai có giá trị và giá trị đó được hình thành trên thị trường. Tuy nhiên, nhiều quy định chi tiết về việc giá đất đưa ra để áp dụng vào thực tiễn giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi, bồi thường đất đai

vẫn chưa thống nhất. Đây chính là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng khiếu kiện ngày càng nhiều của người bị thu hồi đất.

Theo Điều 112 *Luật Đất đai* năm 2013, nguyên tắc, phương pháp định giá đất phải bảo đảm theo mục đích sử dụng và thực hiện theo quy định về phân cấp, phân quyền trong việc định giá đất. Theo đó:

(1) *Thẩm quyền của Chính phủ.* Quy định khung giá đất định kỳ 5 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng để định hướng cho UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Chẳng hạn, khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20%, Chính phủ điều chỉnh khung giá đất, giá đất chuẩn cho phù hợp¹. *Luật Đất đai* năm 2013 cũng đã bỏ quy định bảng giá đất ban hành và công bố bắt buộc vào ngày 01/01 hàng năm, đây là quy định tạo ra tính ổn định của giá đất².

(2) *Thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.* *Luật Đất đai* quy định, trường hợp chưa điều chỉnh kịp bảng giá đất, định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, cấp tỉnh có quyền quyết định giá đất cụ thể tại thời điểm định giá để áp dụng đối với các trường hợp cụ thể (tại khoản 4 Điều 114 *Luật Đất đai* năm 2013). Như vậy, với những chính sách mới về giá và thẩm quyền xác định giá đất mới trong điều kiện hiện nay, giá đất đã đóng một vai trò quan trọng đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cụ thể và cũng là căn cứ quan trọng để tính tiền bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi sao cho phù hợp nhất với giá đất thực tế, nhất là các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố, đô thị và nông thôn.

Do thẩm quyền cấp tỉnh lớn hơn cấp huyện và cấp xã, do chính quyền trung ương phân cấp, vì thế các nguồn thu từ đất của cấp tỉnh cũng lớn hơn (tại Điều 37, 59 *Luật Đất đai* năm 2013). Quy định này đã dẫn tới những hạn chế, như: giao đất, cho thuê đất một cách tùy tiện, trái pháp luật; thiếu trách nhiệm trong quản lý giám sát làm cho tình

hình quản lý và sử dụng đất ở nhiều nơi diễn biến phức tạp, sai phạm xảy ra ở nhiều nơi. Đơn cử: việc giao “đất vàng” ở Nha Trang cho doanh nghiệp tại Trường Chính trị Khánh Hòa để làm dự án BT; vụ án 43 ha “đất vàng” ở Bình Dương; việc chuyển nhượng trái phép dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 có quy mô hơn 3,6 ha tại TP. Hồ Chí Minh...³ và còn nhiều sai phạm khác về quản lý đất đai ở hầu hết các tỉnh, thành phố trong cả nước đều xuất phát từ quy định mang tính đặc quyền của cấp cao trong quản lý đất đai tại địa phương.

4. Định hướng đổi mới khung pháp lý về phân cấp định giá đất

Thứ nhất, để tránh thất thoát nguồn lực tài chính thu từ đất đai, Nhà nước cần tiếp tục đổi mới chính sách tài chính về đất đai theo hướng Nhà nước chủ động điều tiết giá đất trên thị trường bằng quan hệ cung - cầu nhằm bảo đảm xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường có sự điều tiết một phần của Nhà nước. Theo đó, khung giá đất không cần thiết phải luật hóa. Chính phủ chỉ quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất để UBND cấp tỉnh ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất theo cơ chế thị trường. Trong trường hợp chưa kịp điều chỉnh bảng giá đất, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

Thứ hai, bảo đảm sự đồng bộ và thống nhất trong quản lý nhà nước về giá đất, Nhà nước có thể thực hiện việc thu hồi đất theo quy hoạch, tạo quỹ đất “sạch” để đấu giá, hạn chế tối đa tình trạng giao đất, cho thuê đất theo phương thức hành chính nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch, bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai đối với các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Thứ ba, tạo hành lang pháp lý đối với việc định giá đất phù hợp thị trường trong những trường hợp không áp dụng giá đất do Nhà nước quy định mà có thể áp dụng cơ chế Hội đồng để quyết định giá (Chính phủ quyết

định thành lập Hội đồng định giá đất đai và bất động sản cấp quốc gia và UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng định giá đất đai và bất động sản cấp tỉnh).

5. Phân cấp, phân quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trên cơ sở “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý”⁴ nhưng để khai thác và sử dụng đất đai có hiệu quả phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, Nhà nước đã ghi nhận trong các văn bản luật về việc công nhận, thực thi và bảo vệ các quyền của người sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức: “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp”⁵.

Phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước về đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được quy định cụ thể *Luật Đất đai* năm 2013⁵ và các nghị định hướng dẫn thi hành: Nghị định số 43/2014/CP-NĐ ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của *Luật Đất đai*; 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*. Tại khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định: UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định việc cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền này góp phần đáng kể vào việc đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận cho Nhân dân có nhu cầu.

Tuy nhiên, quy định này chỉ di chuyển điểm ùn ứ hồ sơ cấp sổ đỏ từ Sở Tài nguyên

và Môi trường sang Văn phòng Đăng ký đất đai vì vẫn chưa có cơ chế giao quyền cho các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện được cấp sổ đỏ để giảm tải cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh. Theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường không được phép ủy quyền cấp sổ đỏ cho chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện mà việc ủy quyền này chỉ mới đẩy nhanh được khâu “chữ ký” nhưng vẫn chậm trễ bởi khâu “đóng dấu” cho nên tình trạng không đúng hạn cấp giấy chứng nhận vẫn tiếp tục diễn ra.

Theo Điều 75a Nghị định số 148/2020/CP-NĐ ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định hướng dẫn thi hành *Luật Đất đai* thì văn phòng đăng ký đất đai đã được bổ sung thêm một số thẩm quyền trong việc: kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận; chuẩn bị hồ sơ để phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận cho người đã thực hiện xong “dồn điền đổi thửa” theo phương án được duyệt; lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất...

Về lâu dài, để bảo đảm nhu cầu cấp giấy chứng nhận nhanh chóng, kịp thời, Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu phân cấp mạnh hơn cho cấp huyện trong việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tại địa phương.

6. Phân cấp, phân quyền trong việc thu hồi đất, bồi thường và tái định cư

Thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu hồi lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu hồi lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai. Thu hồi đất luôn là một trong những vấn đề nóng gây ra nhiều bức

xúc, mâu thuẫn giữa người dân và cơ quan nhà nước, dẫn đến những vụ việc khiếu kiện, tranh chấp hiện nay. Bởi thực tế, chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất chưa bảo đảm cuộc sống sinh hoạt của người dân khiến họ không có đất ở, đất sản xuất, phải di chuyển sang nơi ở khác, hay phải đi làm thuê để kiếm sống.

Nhà nước đã cụ thể việc phân cấp, phân quyền trong việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng phân cấp mạnh cho chính quyền cấp tỉnh và cấp huyện vẫn thực hiện theo hướng kế thừa các quy định của *Luật Đất đai* năm 2003, tuy nhiên, Điều 66 *Luật Đất đai* năm 2013 có mở rộng thẩm quyền thu hồi đất cho cấp tỉnh trong việc thu hồi để sử dụng cho các dự án phát triển kinh tế. Điều này được lý giải của cơ quan có thẩm quyền phân cấp là nhằm thúc đẩy cho các dự án có sử dụng đất được thực hiện nhanh hơn. Tuy nhiên, thực tế việc thu hồi đất kể từ sau năm 2001 đến nay để sử dụng vào mục đích cụ thể nào thì pháp luật đất đai cũng còn có những quy định chưa thật rõ ràng; nhất là khi mảnh đất của người dân được chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp chuyển sang mục đích sử dụng trong lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ - thông tin bất đối xứng về giá đất, đồng nghĩa với sự bất đối xứng về quyền thương lượng.

Về bồi thường, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Nghị định này đã quy định rõ hơn về đền bù và hỗ trợ cho người sử dụng đất bị thu hồi sát hơn với giá thị trường tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Mặc dù, các quy định pháp luật đã điều chỉnh tương đối kịp thời mức độ phân cấp, phân quyền trong việc thu hồi đất và quy định về bồi thường khi thu hồi đất, song một số biện pháp, như: giá bồi thường theo giá thị trường hiện hành, quy hoạch đô thị có sự tham gia của người dân, tham gia

dự thảo kế hoạch đền bù và tái định cư (giá đền bù, chuyển đổi nghề nghiệp, hỗ trợ khi thu hồi đất...) vẫn chưa được áp dụng cho đến thời điểm hiện tại. Điều này cho thấy, việc ra quyết định quản lý trong việc thu hồi đất thường theo kiểu tiếp cận từ trên xuống (mang tính áp đặt, mệnh lệnh - hành chính).

Để giải quyết dứt điểm những vướng mắc về việc thu hồi, bồi thường về đất đai, Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, được ban hành. *Luật Đất đai* năm 2013 ra đời đã giải quyết một bước về chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

7. Kết luận

Sự khác biệt giữa đô thị và nông thôn về mật độ dân cư, về mục đích sử dụng đất, về trình độ, văn hóa, lối sống của người dân hay tính chất đặc biệt của mô hình đơn vị hành chính - kinh tế đều ảnh hưởng tới phân cấp, phân quyền về quản lý sử dụng tài nguyên đất đai. *Luật Đất đai* năm 2013 cũng đã hướng tới việc phân định thẩm quyền giữa các cấp chính quyền ở mỗi khu vực ngày càng phù hợp với điều kiện mỗi vùng, mỗi địa phương nhưng không thể chia cắt; đồng thời, khắc phục dần tính manh mún trong việc lập quy hoạch sử dụng đất trước đây trong *Luật Đất đai* năm 2003 □

Chú thích:

1, 2. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

3. Từ các đại án liên quan đến sai phạm quản lý, sử dụng đất: Những vấn đề cốt lõi cần quan tâm sửa đổi *Luật Đất đai*. <https://phaply.net.vn>, ngày 14/11/2022.

4, 5, 6. Điều 4, khoản 16 Điều 105 *Luật Đất đai* năm 2013.

Tài liệu tham khảo:

1. *Luật Đất đai* năm 2003.
2. *Luật Đất đai* năm 2013.