

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: LUẬT

Sinh viên : Nguyễn Thị Thanh Loan

HẢI PHÒNG – 2025

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ XỬ
LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI THEO
LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH: LUẬT

Sinh viên: Nguyễn Thị Thanh Loan

Giảng viên hướng dẫn: ThS. Đặng Thị Vân Anh

HẢI PHÒNG – 2025

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Nguyễn Thị Thanh Loan

Mã SV: 2212408004

Lớp : PL2601

Ngành : Luật

Tên đề tài: Những vấn đề lý luận và thực tiễn về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo Luật Đất đai 2024.

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đề tài tốt nghiệp

Làm rõ cơ sở lý luận về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai, bao gồm: khái niệm, đặc điểm, phân loại hành vi vi phạm pháp luật đất đai và vai trò của việc xử lý vi phạm trong quản lý nhà nước về đất đai.

Phân tích các quy định của pháp luật hiện hành, đặc biệt là những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

Đánh giá thực tiễn xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại thành phố Hải Phòng; chỉ ra những kết quả đạt được, hạn chế, bất cập và nguyên nhân.

Phân tích tác động của Luật Đất đai 2024 đối với công tác xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng.

Đề xuất các giải pháp, kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo tinh thần Luật Đất đai 2024 trong thời gian tới

2. Các tài liệu, số liệu cần thiết

Luật Đất đai năm 2013; Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nghị định, Thông tư quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và các văn bản liên quan.

Giáo trình, sách chuyên khảo, bài viết khoa học về pháp luật đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai.

Báo cáo, số liệu thống kê, hồ sơ vụ việc thực tiễn về xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại thành phố Hải Phòng.

Các tài liệu tham khảo hợp pháp khác phục vụ nghiên cứu đề tài.

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp

Công ty Luật TNHH MTV Investco

Địa chỉ: Số 25 Điện Biên Phủ, phường Gia Viên, Tp Hải Phòng

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Họ và tên : Đặng Thị Vân Anh

Học hàm, học vị : Thạc sĩ

Cơ quan công tác : Trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn:

Hướng dẫn xây dựng đề cương chi tiết khóa luận tốt nghiệp.

Hướng dẫn phương pháp nghiên cứu, thu thập và xử lý tài liệu, số liệu.

Góp ý, chỉnh sửa nội dung các chương của khóa luận.

Định hướng hoàn thiện khóa luận đúng mục tiêu, phạm vi và yêu cầu của đề tài

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 06 tháng 10 năm 2025

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 27 tháng 12 năm 2025

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

Giảng viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

XÁC NHẬN CỦA KHOA

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Họ và tên giảng viên: **Đặng Thi Vân Anh**

Đơn vị công tác: Đại học Quản lý và công nghệ Hải Phòng

Họ và tên sinh viên: Nguyễn Thị Thanh Loan Chuyên ngành: Luật

Đề tài tốt nghiệp: Những vấn đề lý luận và thực tiễn về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo luật đất đai 2024

Nội dung hướng dẫn:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Được bảo vệ ☐ Không được bảo vệ ☐ Điểm hướng dẫn ☐

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm

Giảng viên hướng dẫn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	1
LỜI CẢM ƠN	2
PHẦN MỞ ĐẦU	3
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI.....	4
1.1. Những vấn đề lý luận chung về đất đai trong quản lý nhà nước	4
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại đất đai	4
1.1.1.1. Khái niệm đất đai	4
1.1.1.2. Đặc điểm đất đai.....	6
1.1.1.3. Phân loại đất đai	8
1.1.2. Hành vi vi phạm pháp luật đất đai	13
1.1.2.1. Khái niệm hành vi vi phạm pháp luật đất đai	13
1.1.2.2. Đặc điểm hành vi vi phạm pháp luật đất đai.....	14
1.1.2.3. Phân loại hành vi vi phạm pháp luật đất đai	16
1.1.3. Cơ sở lý luận về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai và vai trò của hoạt động này trong quản lý nhà nước về đất đai	18
1.1.3.1. Khái niệm	18
1.1.3.2. Đặc điểm xử lý vi phạm pháp luật đất đai	18
1.1.3.3. Vai trò của xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai trong quản lý nhà nước về đất đai	21
1.2. Quy định pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật đất đai	22
1.2.1. Các nguyên tắc cơ bản trong xử lý vi phạm pháp luật đất đai.....	22
1.2.2. Chủ thể, thẩm quyền và trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật đất đai....	24
1.2.2.1. Chủ thể , thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật đất đai	24
1.2.2.2. Trình tự , thủ tục xử lý vi phạm pháp luật đất đai.....	26
1.3. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về xử lý vi phạm pháp luật đất đai	28
1.3.1. Các quy định mới về các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai.....	28
1.3.2. Những sửa đổi, bổ sung về thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai.....	32
1.3.3. Quy định mới về xử lý trách nhiệm đối với cơ quan, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật đất đai	34
CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG VÀ TÁC ĐỘNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024	Error!
Bookmark not defined.	
2.1. Thực tiễn xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng	36
2.1.1. Phân tích các nhóm hành vi vi phạm pháp luật đất đai phổ biến (lấn chiếm, sử dụng sai mục đích) tại Hải Phòng	36
2.1.1.1. Lấn chiếm.....	36
2.1.1.2. Sử dụng sai mục đích	37
2.1.2. Đánh giá về kết quả và hiệu quả của công tác xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng	40
2.1.2.1. Hiệu quả tích cực.....	40

2.1.2.2. Những tồn tại, hạn chế về hiệu quả.....	40
2.1.3. Các vụ việc, điểm nóng vi phạm pháp luật đất đai điển hình	41
2.2. Hạn chế, bất cập trong xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo pháp luật hiện hành và trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực.....	42
2.2.1. Hạn chế từ quy định pháp luật	42
2.2.1.1. Hạn chế về mặt quy định pháp luật (Luật đất đai 2013 và văn bản dưới luật)	42
2.2.1.2. Bất cập trong Tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các cơ quan chức năng	43
2.2.2. Những hạn chế trong cơ cấu tổ chức và phối hợp liên ngành xử lý vi phạm pháp luật đất đai	44
2.2.2.1. Phân định thẩm quyền xử lý thiếu đồng bộ và sự Trì hoãn	44
2.2.2.2. Sự Buông lỏng quản lý và trách nhiệm cán bộ cơ sở.....	44
2.2.2.3. Hạn chế trong công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát.....	45
2.2.3. Khó khăn, vướng mắc từ phía đối tượng bị xử lý và yếu tố xã hội	45
2.2.3.1. Phản ứng chống đối từ đối tượng vi phạm (Đi sâu vào tâm lý và pháp lý)	45
2.2.3.2. Yếu tố lịch sử, văn hóa và dân tộc	46
2.2.3.3. Khó khăn thực tiễn trong quy trình cưỡng chế	46
CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI THEO TÍNH THẦN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TẠI HẢI PHÒNG.....	47
3.1. Định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng	47
3.1.1. Kiến nghị hoàn thiện các văn bản dưới luật (Nghị định, Thông tư) hướng dẫn cụ thể việc xử lý vi phạm hành chính, hình sự, và thu hồi đất theo Luật Đất đai 2024 tại Hải Phòng.....	48
3.1.1.1. Kiến nghị hoàn thiện nghị định về xử phạt vi phạm hành chính	48
3.1.1.2. Kiến nghị hoàn thiện nghị định, thông tư về xử lý hình sự	49
3.1.2. Đề xuất quy định chi tiết về trách nhiệm bồi thường, xử lý tài sản đối với các trường hợp vi phạm.	49
3.1.2.1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại (Đối với đất bị hủy hoại).....	49
3.1.2.2. Kiến nghị hoàn thiện nghị định về thu hồi đất.....	50
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thực hiện.....	51
3.2.1. Nâng cao năng lực, trách nhiệm và đạo đức công vụ của đội ngũ cán bộ địa chính, thanh tra chuyên ngành	51
3.2.2. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đột xuất và xử lý nghiêm minh các trường hợp vi phạm	52
3.2.3. Cải thiện cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan xử phạt hành chính, cơ quan công an, tòa án	52
3.2.3.1. Phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai (Tài nguyên và môi trường) và Cơ quan xử phạt/cưỡng chế	52
3.2.3.2. Phối hợp với Cơ quan Công an, Viện kiểm sát và Tòa án.....	53
3.3. Giải pháp phòng ngừa vi phạm và nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai	53

3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2024 đến mọi tầng lớp nhân dân	53
3.3.2. Ứng dụng công nghệ thông tin (GIS, Cơ sở dữ liệu đất đai) để giám sát và phát hiện sớm hành vi vi phạm pháp luật đất đai.....	54
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	59

LỜI CAM ĐOAN

Em tên là Nguyễn Thị Thanh Loan, sinh viên lớp PL2601, xin cam đoan rằng khóa luận tốt nghiệp với đề tài : những vấn đề lý luận và thực tiễn về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo luật đất đai 2024 là kết quả nghiên cứu do chính em thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của Giảng viên Đặng Thị Vân Anh.

Toàn bộ số liệu, tài liệu tham khảo, thông tin trong khóa luận đều được em thu thập từ các nguồn hợp pháp, trích dẫn đầy đủ và trung thực. Em xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, và tính nguyên bản của nội dung khóa luận.

Em xin cam đoan rằng khóa luận này không sao chép, không vi phạm bản quyền, và chưa từng được nộp để đánh giá ở bất kỳ chương trình đào tạo nào khác.

Nếu phát hiện có bất kỳ vi phạm nào liên quan đến tính trung thực học thuật, em xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nhà trường và pháp luật.

Sinh viên

Nguyễn Thị Thanh Loan

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện và hoàn thiện khóa luận tốt nghiệp này, em đã nhận được sự hỗ trợ, giúp đỡ và động viên quý báu từ nhiều cá nhân và tập thể. Với tất cả lòng biết ơn, em xin được bày tỏ lời cảm ơn chân thành nhất.

Trước hết, em xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Giảng viên hướng dẫn – Cô Đặng Thị Vân Anh, người đã tận tình chỉ bảo, định hướng, góp ý chi tiết và hỗ trợ em xuyên suốt quá trình triển khai khóa luận. Sự tận tâm, trách nhiệm và kiến thức chuyên môn của cô đã giúp em hoàn thiện đề tài một cách rõ ràng và hiệu quả hơn.

Em cũng xin chân thành cảm ơn quý thầy cô trong ngành Luật , Trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng , đã truyền đạt cho em những kiến thức và kỹ năng quý giá trong suốt thời gian học tập. Đây là nền tảng quan trọng để em có thể thực hiện và hoàn thành khóa luận này.

Xin gửi lời cảm ơn đến toàn thể các anh chị tại Công ty Luật TNHH MTV Investco những người luôn đồng hành, động viên, tạo điều kiện thuận lợi về tinh thần và thời gian để em yên tâm học tập và nghiên cứu.

Cuối cùng, em xin cảm ơn tất cả những cá nhân và đơn vị đã hỗ trợ trực tiếp hoặc gián tiếp cho quá trình thực hiện khóa luận này.

Sinh viên

Nguyễn Thị Thanh Loan

PHẦN MỞ ĐẦU

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, đóng vai trò nền tảng trong phát triển kinh tế – xã hội, đồng thời bảo đảm quốc phòng, an ninh và sự ổn định chính trị. Trong bối cảnh Việt Nam đẩy mạnh công nghiệp hóa, đô thị hóa và hội nhập quốc tế, nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng, cả về quy mô lẫn cường độ. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, nhằm quản lý hiệu quả, khai thác hợp lý và sử dụng đất đai một cách bền vững.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy tình trạng vi phạm pháp luật đất đai vẫn diễn ra khá phức tạp và đa dạng, với xu hướng gia tăng tại nhiều địa phương. Các hành vi như lấn chiếm đất, sử dụng đất sai mục đích, vi phạm quy hoạch, chuyển nhượng trái phép, trốn tránh nghĩa vụ tài chính hay lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong quản lý đất đai... đã gây ảnh hưởng đáng kể đến trật tự quản lý nhà nước, làm méo mó thị trường quyền sử dụng đất, phát sinh khiếu kiện kéo dài, đồng thời tạo ra những hệ lụy tiêu cực đối với phát triển bền vững. Vì vậy, vấn đề xử lý các hành vi vi phạm được xem là một trong những thách thức lớn trong quản lý đất đai hiện nay.

Luật Đất đai 2024 ra đời trong bối cảnh đó, với nhiều đổi mới mang tính toàn diện. Trong đó, cơ chế xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai được quy định rõ ràng và chặt chẽ hơn, thể hiện nỗ lực của Nhà nước trong việc nâng cao hiệu lực quản lý, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Tuy vậy, giữa quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng vẫn tồn tại khoảng cách nhất định; nhiều vấn đề lý luận chưa được thống nhất, và một số khó khăn trong thực thi vẫn cần được làm rõ.

Xuất phát từ những lý do trên, đề tài “Những vấn đề lý luận và thực tiễn về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo Luật Đất đai 2024” được lựa chọn nhằm phân tích cơ sở lý luận của chế định xử lý vi phạm pháp luật đất đai, làm rõ những điểm mới của Luật Đất đai 2024, đồng thời khảo sát, đánh giá thực tiễn thi hành để chỉ ra những hạn chế và đề xuất các giải pháp hoàn thiện. Nghiên cứu này không chỉ nhằm đóng góp về mặt lý luận mà còn hướng đến việc hỗ trợ thực tiễn quản lý đất đai trong giai đoạn đổi mới hiện nay. Tuy nhiên, xét thấy phạm vi nghiên cứu của đề tài còn khá rộng, em kính xin phép được giới hạn phạm vi nghiên cứu và tập trung khảo sát tại thành phố Hải Phòng

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1. Những vấn đề lý luận chung về đất đai trong quản lý nhà nước

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại đất đai

1.1.1.1. Khái niệm đất đai

Khái niệm đất đai có thể được tiếp cận từ nhiều góc độ khác nhau, bao gồm ngôn ngữ học, kinh tế học, triết học, sinh thái học và pháp luật, mỗi góc độ làm nổi bật những đặc trưng khác nhau của đất đai.

Theo Từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học, đất đai được định nghĩa hai mặt: thứ nhất, là vật chất tự nhiên với thành phần chủ yếu là các hạt nhỏ, nhấn mạnh bản chất vật lý và cấu trúc vi mô của đất; thứ hai, là “khoảng mặt đất tương đối rộng”, thể hiện khía cạnh không gian và khả năng sử dụng của đất trong đời sống con người. Đây là cách tiếp cận khái quát, đặt nền tảng cho các quan niệm pháp lý và kinh tế sau này về đất đai.

Trong lĩnh vực kinh tế học, các nhà kinh tế cổ điển như Adam Smith và David Ricardo coi đất đai là “tác nhân sản xuất nguyên thủy”. Trong các tác phẩm như Cửa cải của các dân tộc, họ nhấn mạnh rằng đất đai là nguồn gốc của mọi giá trị thặng dư, là “quà tặng của thiên nhiên” mà con người không thể tạo ra thêm. Quan niệm này gắn đất đai trực tiếp với sản xuất kinh tế, giá trị và sự thịnh vượng của xã hội, đồng thời phản ánh vai trò độc đáo của đất so với lao động và vốn – hai yếu tố sản xuất còn lại.

Từ góc độ sinh thái và môi trường, giả thuyết Gaia của James Lovelock và tác phẩm A Sand County Almanac của Aldo Leopold coi đất đai như một “cơ thể sống” (The Biotic Pyramid). Theo quan niệm này, đất không phải là vật chất tĩnh mà là một hệ thống năng lượng liên tục giữa đất, thực vật và động vật. Cách nhìn này nhấn mạnh tính tương tác sinh thái, tính bền vững và khả năng tái tạo của đất, mở rộng nhận thức về đất đai vượt ra ngoài giá trị kinh tế đơn thuần.

Ở góc độ triết học hiện sinh, Martin Heidegger khi bàn về khái niệm Dasein (Hiện hữu) gắn với Dwelling (Cõi thế) coi đất đai là “nơi cư ngụ” (The Ground of Being). Theo Heidegger, con người không chỉ sống trên đất mà còn thuộc về đất; đất trở thành điều kiện cần để cá nhân

hay dân tộc khẳng định sự tồn tại của mình. Quan niệm này làm nổi bật mối quan hệ bản thể giữa con người và đất, nhấn mạnh tính văn hóa, xã hội và tâm linh của đất đai.

Theo Điều 4 Thông tư 14/2014/TT-BTNMT về Quy định kỹ thuật điều tra thoái hóa đất, do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, đất được định nghĩa là “tầng mặt tối xấp của lục địa có khả năng tạo ra sản phẩm cây trồng”. Như vậy, đất là một dạng vật chất tự nhiên của Trái Đất, chưa có quy định pháp lý rõ ràng về quyền sở hữu hay sử dụng.

Trong khi đó, đất đai có phạm vi rộng hơn và được pháp luật thừa nhận. Khoản 2 Điều 4 Thông tư 14/2012/TT-BTNMT định nghĩa: “Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, kinh tế – xã hội như thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người.” Như vậy, khái niệm đất hẹp hơn khái niệm đất đai. Đất là vật chất tự nhiên, trong khi đất đai – hay thường gọi là vùng đất, thửa đất, mảnh đất – được pháp luật thừa nhận và trao quyền sử dụng cho các cá nhân, tổ chức.

Pháp luật cũng quy định phân loại đất đai thành các nhóm và đưa ra căn cứ phân loại trên thực tế nhằm phục vụ công tác quản lý và sử dụng đất. Đồng thời, các đặc điểm của đất đai được xác định thông qua các thuộc tính cụ thể. Khoản 3 Điều 4 Thông tư 14/2012/TT-BTNMT nêu: “Đặc điểm đất đai là một thuộc tính của đất, có thể đo lường hoặc ước lượng trong quá trình điều tra, bao gồm cả điều tra thông thường và thống kê tài nguyên thiên nhiên, như loại đất, độ dốc, độ dày tầng đất mịn, lượng mưa, độ ẩm, điều kiện tưới, điều kiện tiêu nước”.

Như vậy, các đặc điểm của đất đai được thể hiện thông qua các thuộc tính như loại đất, độ dốc, độ dày tầng đất mịn, lượng mưa, độ ẩm, điều kiện tưới và tiêu nước. Mỗi thửa đất hoặc vùng đất cụ thể sẽ mang những đặc điểm riêng, phản ánh đầy đủ điều kiện tự nhiên, khả năng sử dụng và tiềm năng phát triển, từ đó ảnh hưởng đến việc khai thác, quản lý và sử dụng đất trong thực tiễn.

Theo đó, đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể, ảnh hưởng và chịu ảnh hưởng của các yếu tố như thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người.

Như vậy, xét trên nhiều góc độ tiếp cận khác nhau, đất đai không chỉ được hiểu là một thực thể vật chất đơn thuần mà còn là một tài nguyên thiên nhiên đặc biệt, một tác

nhân sản xuất cơ bản, đồng thời là không gian sinh tồn gắn liền với đời sống kinh tế, xã hội và văn hóa của con người. Dưới góc độ pháp lý, đất đai được xác định là một vùng lãnh thổ có ranh giới, vị trí và diện tích xác định, chịu sự tác động tổng hợp của các yếu tố tự nhiên và kinh tế – xã hội, từ đó quyết định khả năng và hiệu quả sử dụng đất trong hiện tại và tương lai. Vì vậy, đất đai giữ vai trò nền tảng trong phát triển kinh tế – xã hội, bảo đảm ổn định môi trường và hướng tới phát triển bền vững.

1.1.1.2. Đặc điểm đất đai

Đất đai là một loại tài nguyên thiên nhiên đặc biệt, giữ vị trí trung tâm trong quá trình phát triển kinh tế – xã hội và sở hữu những đặc điểm riêng biệt mà các yếu tố sản xuất khác không có. Xét dưới góc độ khoa học và quản lý, đất đai có thể được phân tích qua một số đặc điểm cơ bản, bao gồm tính giá trị, tính hiện hữu, tính không tăng thêm, đồng thời gắn liền với các chức năng sản xuất, kinh tế và xã hội.

Tính giá trị : Tính giá trị của đất đai thể hiện ở vai trò của nó như một tư liệu sản xuất đặc biệt, có ý nghĩa quyết định đối với nhiều ngành kinh tế, đặc biệt là nông nghiệp, công nghiệp, xây dựng và dịch vụ. Giá trị của đất đai không chỉ được biểu hiện thông qua khả năng tạo ra lợi ích vật chất và thu nhập cho người sử dụng mà còn bao hàm các giá trị xã hội, môi trường, lịch sử và văn hóa. Những giá trị này gắn liền với vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, quy hoạch sử dụng đất, cũng như hệ thống chính sách và pháp luật của Nhà nước. Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường, giá trị của đất đai còn được thể hiện thông qua khả năng tham gia vào các quan hệ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê và thế chấp, song vẫn chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước nhằm bảo đảm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Như vậy, giá trị của đất đai mang tính tổng hợp, lâu dài và biến động theo sự phát triển của xã hội, đồng thời chịu tác động trực tiếp từ mức độ phát triển của khu vực, cơ sở hạ tầng và nhu cầu sử dụng đất.

Tính hiện hữu : Tính hiện hữu của đất đai phản ánh đặc trưng tồn tại khách quan và cố định của đất trong không gian tự nhiên. Đất đai luôn gắn liền với một vị trí địa lý xác định, không thể di chuyển hoặc thay thế bằng một yếu tố khác. Mọi hoạt động sản xuất, sinh hoạt, xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế – xã hội đều diễn ra trên một không gian đất đai cụ thể. Tính chất này khiến đất đai trở thành nền tảng vật chất của lãnh thổ quốc gia và là cơ sở để Nhà nước thực hiện công tác quy hoạch, phân bổ, quản lý và kiểm soát việc sử dụng đất một cách thống nhất và hiệu quả.

Tính không tăng thêm : Đặc điểm này thể hiện ở sự hữu hạn của quỹ đất. Diện tích đất đai về cơ bản là cố định và không thể gia tăng theo nhu cầu ngày càng lớn của con người. Mặc dù con người có thể mở rộng không gian sử dụng thông qua cải tạo, khai hoang, lấn biển hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tổng diện tích đất tự nhiên vẫn không thể tăng thêm.

Do đó, giá trị và hiệu quả sử dụng đất chỉ có thể nâng cao thông qua các biện pháp đầu tư, cải tạo, áp dụng tiến bộ khoa học – kỹ thuật và quản lý đất đai hợp lý. Đặc điểm này đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bền vững, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội hiện tại và bảo đảm quyền lợi cho các thế hệ tương lai.

Tính đa dạng và liên quan trực tiếp đến sản xuất : Đất đai có tính đa dạng cao cả về đặc tính tự nhiên lẫn mục đích sử dụng. Tùy thuộc vào điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, độ dốc, độ dày tầng đất mịn và các yếu tố sinh thái khác, mỗi vùng đất sẽ phù hợp với các loại hình sử dụng khác nhau. Một số vùng thích hợp cho cây công nghiệp dài ngày, trong khi các vùng khác phù hợp cho cây hoa màu, cây ngắn ngày hoặc các loại cây trồng đặc thù khác.

Tính đa dạng này cho phép đất đai đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh tế và sinh hoạt phong phú của con người, đồng thời tạo điều kiện cho cải tạo, nâng cao năng suất và hiệu quả sử dụng đất. Đất đai là tư liệu sản xuất cơ bản, gắn liền với mọi hoạt động kinh tế – xã hội; quá trình khai thác và sử dụng đất có thể làm thay đổi tính chất đất, chuyển đất từ trạng thái hoang hóa sang có giá trị sử dụng hoặc dẫn đến sự chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng đất.

Chức năng kinh tế đa dạng : Trong nền kinh tế thị trường hiện đại, đất đai được xem là một loại hàng hóa đặc biệt, vừa có giá trị hiện tại vừa thể hiện tiềm năng phát triển trong tương lai. Việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê và trao đổi quyền sử dụng đất giúp gia tăng tính linh hoạt và đa dạng trong quản lý và khai thác tài nguyên đất, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội. Giá trị kinh tế của đất phụ thuộc không chỉ vào điều kiện tự nhiên mà còn vào khả năng khai thác, quy hoạch và các chính sách quản lý của Nhà nước. Sự kết hợp giữa đặc điểm tự nhiên, chức năng sản xuất và giá trị kinh tế khiến đất đai trở thành một loại tài sản đặc biệt, vừa là tư liệu sản xuất, vừa là nguồn lực chiến lược cần được bảo vệ và sử dụng bền vững.

Như vậy, đất đai không chỉ là một tài nguyên thiên nhiên quý giá và tư liệu sản xuất cơ bản mà còn đóng vai trò là cơ sở vật chất và nền tảng chiến lược cho sự phát triển kinh

tế – xã hội, quản lý lãnh thổ quốc gia và bảo vệ môi trường. Các đặc điểm cơ bản của đất đai – bao gồm tính giá trị, tính hiện hữu, tính không tăng thêm, tính đa dạng và chức năng kinh tế – đã định hình vị trí quan trọng của đất trong mọi hoạt động sản xuất, kinh tế, xã hội và quản lý tài nguyên.

Hiểu rõ các đặc điểm, giá trị và chức năng của đất đai là điều kiện tiên quyết để xây dựng và triển khai các giải pháp quản lý, khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và bền vững. Việc này không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và gia tăng giá trị kinh tế – xã hội mà còn đảm bảo cân bằng giữa nhu cầu phát triển hiện tại với bảo vệ môi trường, giữ gìn nguồn lực cho các thế hệ tương lai.

Do đó, đất đai cần được quản lý một cách khoa học, có chiến lược dài hạn và phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững, vừa đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội, vừa bảo vệ môi trường tự nhiên, đồng thời bảo đảm quyền lợi và đời sống của cộng đồng. Như vậy, đất đai là nguồn lực chiến lược, có ý nghĩa quyết định trong việc xây dựng một nền kinh tế – xã hội phát triển ổn định, cân bằng và bền vững.

1.1.1.3. Phân loại đất đai

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.

Nhóm đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp là một bộ phận quan trọng của quỹ đất quốc gia, được xác định chủ yếu bởi khả năng duy trì và tái tạo sự sống hữu cơ thông qua các chu trình sinh học tự nhiên. Dưới góc độ sinh thái và sản xuất, đất nông nghiệp có thể được xem như những “tế bào nuôi dưỡng” cơ bản, đóng vai trò nền tảng trong việc bảo đảm an ninh lương thực, ổn định sinh kế và duy trì cân bằng sinh thái.

Về khái niệm, đất nông nghiệp là phần bề mặt Trái Đất có lớp thổ nhưỡng đủ độ phì nhiêu, cấu trúc và điều kiện sinh học thích hợp để thực hiện các hoạt động sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản. Thông qua các quá trình sinh học như quang hợp, hấp thụ dinh dưỡng và tuần hoàn vật chất, đất nông nghiệp vận hành như một “nhà máy sinh học tự nhiên”, tạo ra thực phẩm, nguyên liệu và các sản phẩm thiết yếu phục vụ đời sống con người.

Về đặc điểm, trước hết, đất nông nghiệp mang tính chu kỳ rõ rệt. Giá trị sử dụng của đất không ổn định theo thời gian mà gắn liền với mùa vụ, chu kỳ sinh trưởng của cây trồng,

vật nuôi cũng như sự biến động của các yếu tố tự nhiên như khí hậu, thời tiết và thủy văn. Do đó, hiệu quả khai thác đất nông nghiệp phụ thuộc lớn vào khả năng thích ứng với điều kiện tự nhiên và việc tổ chức sản xuất theo quy luật sinh học.

Bên cạnh đó, đất nông nghiệp có sự phụ thuộc chặt chẽ vào các yếu tố sinh học và hóa học của đất. Chất lượng và khả năng sản xuất của loại đất này được quyết định chủ yếu bởi độ phì nhiêu, thành phần vi sinh vật, độ pH, nguồn nước và hàm lượng chất dinh dưỡng trong đất, thay vì các yếu tố mang tính thương mại như vị trí địa lý hay khả năng tiếp cận hạ tầng. Chính đặc điểm này làm cho giá trị của đất nông nghiệp mang tính nội tại, gắn bó mật thiết với điều kiện tự nhiên và quá trình canh tác lâu dài.

Ngoài ra, đất nông nghiệp là loại đất dễ bị tổn thương trước các tác động tiêu cực của con người. Việc khai thác quá mức, sử dụng hóa chất không hợp lý hoặc canh tác thiếu bền vững có thể dẫn đến hiện tượng thoái hóa, bạc màu, xói mòn và suy giảm độ phì nhiêu của đất.

Khi đó, đất nông nghiệp không chỉ mất đi giá trị kinh tế mà còn suy giảm chức năng sinh thái vốn có. Vì vậy, việc bảo vệ, cải tạo và sử dụng đất nông nghiệp theo hướng bền vững là yêu cầu tất yếu nhằm duy trì lâu dài vai trò “tế bào nuôi dưỡng” của loại đất này trong hệ thống kinh tế – xã hội và môi trường.

Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây :

“ Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;

Đất trồng cây lâu năm;

Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

Đất nuôi trồng thủy sản;

Đất chăn nuôi tập trung;

Đất làm muối;

Đất nông nghiệp khác ”

Nhóm đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp là một bộ phận quan trọng trong cơ cấu sử dụng đất, được xác định chủ yếu bởi khả năng chịu tải vật lý của nền đất và vị trí trong không gian lãnh thổ, phục vụ trực tiếp cho các hoạt động cư trú, sản xuất công nghiệp, xây dựng kết cấu hạ tầng và các nhu cầu xã hội của con người. Dưới góc độ phát triển, đất phi nông nghiệp có thể được xem là “nền tảng của văn minh”, bởi đây là không gian vật chất nơi hình thành các

đô thị, khu công nghiệp, hệ thống giao thông và các công trình phục vụ đời sống xã hội hiện đại.

Đất phi nông nghiệp là những diện tích đất không còn giữ vai trò chủ yếu trong sản xuất sinh học, mà được sử dụng để xây dựng nhà ở, công trình công cộng, cơ sở sản xuất công nghiệp – dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như đường giao thông, công viên, khu vui chơi, nghĩa trang và các công trình phục vụ lợi ích công cộng khác. Khác với đất nông nghiệp, chức năng cơ bản của đất phi nông nghiệp không nằm ở khả năng tái tạo sinh học mà ở việc đáp ứng nhu cầu không gian cho sự phát triển kinh tế – xã hội và tổ chức đời sống con người.

Đất phi nông nghiệp có tính bền vững vật lý cao và yêu cầu nghiêm ngặt về điều kiện địa chất – kỹ thuật. Yếu tố quyết định giá trị sử dụng của loại đất này là khả năng chịu lực của nền đất, mức độ ổn định, khả năng chống sụt lún, ngập úng và các rủi ro địa chất khác. Do đó, đất phi nông nghiệp không đòi hỏi độ phì nhiêu hay khả năng canh tác, mà chú trọng đến sự ổn định lâu dài để bảo đảm an toàn cho các công trình xây dựng và hoạt động của con người.

Giá trị của đất phi nông nghiệp gắn chặt với vị trí không gian và khả năng kết nối. Giá trị của loại đất này không phụ thuộc vào việc có thể trồng được cây gì, mà được xác định bởi mối quan hệ của nó với các trung tâm kinh tế, khu dân cư, cảng biển, hệ thống giao thông và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật – xã hội. Vị trí càng thuận lợi, khả năng tiếp cận càng cao thì giá trị sử dụng và giá trị kinh tế của đất phi nông nghiệp càng lớn. Đây là đặc trưng làm cho đất phi nông nghiệp trở thành đối tượng trọng tâm của quy hoạch đô thị và phát triển không gian lãnh thổ.

Cuối cùng, đất phi nông nghiệp mang tính thay đổi trạng thái gần như không thể đảo ngược trong ngắn hạn. Khi đất đã được chuyển đổi sang mục đích phi nông nghiệp thông qua việc xây dựng công trình, bê tông hóa hoặc san lấp mặt bằng, việc phục hồi trở lại thành đất nông nghiệp đòi hỏi chi phí rất lớn và thời gian dài, thậm chí không thể thực hiện triệt để. Đặc điểm này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quản lý chuyển mục đích sử dụng đất, nhằm hạn chế những tác động tiêu cực lâu dài đến quỹ đất và môi trường sinh thái.

Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

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

Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh);

Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác;

Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;

Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng);

Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

Đất có mặt nước chuyên dùng

Đất phi nông nghiệp khác ”

Nhóm đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là bộ phận đất đai tồn tại chủ yếu trong trạng thái tự nhiên, chưa được đưa vào khai thác hoặc sử dụng có mục đích rõ ràng trong các hoạt động sản xuất và sinh hoạt của con người. Trong tổng thể quỹ đất quốc gia, loại đất này được xem là nguồn dự trữ chiến lược, có vai trò quan trọng trong việc bảo đảm không gian phát triển lâu dài cho nền kinh tế – xã hội, đồng thời góp phần duy trì cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường tự nhiên.

Đất chưa sử dụng bao gồm những diện tích đất hiện chưa được quy hoạch hoặc chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp và phi nông nghiệp. Các khu vực này thường phân bố ở những nơi có điều kiện tự nhiên phức tạp hoặc khó tiếp cận như đồi núi trọc, vùng đất hoang hóa, bãi bồi ven sông, ven biển chưa khai thác, các khu vực vùng sâu, vùng xa hoặc những vùng có địa hình hiểm trở. Do chưa chịu tác động đáng kể của con

người, đất chưa sử dụng giữ được trạng thái tự nhiên tương đối nguyên vẹn và được xem như một “quỹ đất dự phòng” cho các nhu cầu phát triển trong tương lai.

Đất chưa sử dụng mang tính nguyên sơ và tự điều tiết cao. Hệ sinh thái trên loại đất này vận hành chủ yếu theo các quy luật tự nhiên, với sự tồn tại của thảm thực vật tự nhiên, động vật hoang dã và các quá trình sinh – địa – hóa chưa bị can thiệp mạnh mẽ bởi con người. Chính đặc điểm này làm cho đất chưa sử dụng có giá trị đặc biệt về mặt sinh thái, góp phần bảo tồn đa dạng sinh học, điều hòa khí hậu, bảo vệ nguồn nước và hạn chế các hiện tượng suy thoái môi trường.

Đất chưa sử dụng có tính linh hoạt và khả năng chuyển đổi cao về mục đích sử dụng. Tùy thuộc vào điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình cũng như định hướng quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội, đất chưa sử dụng có thể được cải tạo để trở thành đất nông nghiệp nếu đáp ứng được các yêu cầu về độ phì nhiêu và nguồn nước; hoặc được chuyển sang đất phi nông nghiệp nhằm phục vụ cho việc xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị, khu công nghiệp và các công trình công cộng. Tuy nhiên, khả năng chuyển đổi này không đồng đều giữa các khu vực và cần được đánh giá một cách toàn diện nhằm hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường và xã hội.

Bên cạnh đó, tại thời điểm hiện tại, đất chưa sử dụng thường có hiệu quả kinh tế thấp hoặc chưa được khai thác. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc thiếu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, điều kiện giao thông khó khăn, chi phí đầu tư ban đầu lớn và rủi ro cao trong quá trình khai thác. Việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng đòi hỏi nguồn lực đáng kể để cải tạo mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, cấp điện và các công trình hạ tầng khác. Do đó, hiệu quả kinh tế của loại đất này chỉ có thể được phát huy khi có sự đầu tư đồng bộ và quy hoạch hợp lý.

Ngoài ra, đất chưa sử dụng còn giữ vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững và quản lý tài nguyên đất đai. Việc khai thác và chuyển đổi đất chưa sử dụng cần được thực hiện trên cơ sở cân nhắc hài hòa giữa lợi ích kinh tế, yêu cầu bảo vệ môi trường và ổn định xã hội. Khai thác ồ ạt, thiếu kiểm soát có thể dẫn đến phá vỡ cân bằng sinh thái, gia tăng nguy cơ xói mòn, sa mạc hóa và suy giảm đa dạng sinh học. Ngược lại, quản lý hiệu quả quỹ đất chưa sử dụng sẽ góp phần bảo đảm nguồn lực đất đai cho các thế hệ tương lai, đồng thời hỗ trợ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội một cách bền vững.

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

1.1.2. Hành vi vi phạm pháp luật đất đai

1.1.2.1. Khái niệm hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Hành vi vi phạm pháp luật đất đai được hiểu là những hành vi do cá nhân, tổ chức thực hiện trái với các quy định pháp luật về quyền, nghĩa vụ, quản lý và sử dụng đất đai. Các hành vi này có thể bao gồm nhiều dạng, như sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, tự ý thay đổi hiện trạng đất, khai thác tài nguyên đất trái phép, thực hiện các giao dịch, chuyển nhượng, cho thuê hoặc thế chấp quyền sử dụng đất mà không tuân thủ các quy định pháp luật. Đồng thời, các hành vi vi phạm cũng có thể liên quan đến việc không thực hiện nghĩa vụ bảo vệ đất đai, gây suy thoái, ô nhiễm hoặc làm mất giá trị đất đai.

Những hành vi vi phạm pháp luật đất đai không chỉ là sự vi phạm quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất, mà còn tác động trực tiếp đến việc quản lý nhà nước về đất đai, làm giảm hiệu quả sử dụng đất, làm thất thoát tài nguyên và ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế – xã hội bền vững. Vi phạm pháp luật đất đai còn có thể dẫn đến tranh chấp giữa các chủ thể, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội, cũng như làm suy yếu cơ sở pháp lý trong quản lý và bảo vệ đất đai của Nhà nước.

Vi phạm pháp luật đất đai có thể xảy ra trong nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau, bao gồm dân sự, hành chính và hình sự, tùy theo tính chất, mức độ và hậu quả của hành vi.

Vi phạm Hành chính

Trong pháp luật hành chính, hành vi vi phạm pháp luật đất đai liên quan đến vi phạm các quy định về quản lý, kế hoạch sử dụng đất và nghĩa vụ hành chính đối với Nhà nước. Hành vi này thường bị xử phạt bằng biện pháp hành chính, như: phạt tiền, đình chỉ thi công, cưỡng chế khắc phục hậu quả.

Các hành vi phổ biến bao gồm: tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích đã được cơ quan nhà nước phê duyệt, chiếm đất công, lấn chiếm đất nông nghiệp hoặc đất dự trữ, không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất (thuế, phí chuyển nhượng, nghĩa vụ bồi thường). Mục tiêu của xử lý hành chính là bảo đảm trật tự quản lý đất đai, khôi phục tình trạng pháp lý đúng đắn và răn đe các hành vi tương tự.

Vi phạm dân sự

Trong pháp luật dân sự, hành vi vi phạm pháp luật đất đai thường liên quan đến quan hệ sở hữu, quyền sử dụng đất và các giao dịch dân sự về đất. Hành vi này có thể là:

chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không tuân thủ quy định pháp luật; vi phạm hợp đồng dân sự về đất; hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã đăng ký.

Các hành vi này chủ yếu phát sinh trách nhiệm bồi thường dân sự, yêu cầu khôi phục quyền lợi hợp pháp hoặc hủy bỏ giao dịch trái pháp luật. Ví dụ: xây dựng nhà trên đất thuê mà không được phép, bán đất khi quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận, hay không thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất.

Vi phạm hình sự

Trong pháp luật hình sự, hành vi vi phạm pháp luật đất đai chỉ được xem là tội phạm hình sự khi nó có mức độ nghiêm trọng, gây hậu quả lớn hoặc đặc biệt nghiêm trọng, xâm hại quyền lợi của Nhà nước, cộng đồng hoặc các cá nhân khác.

Ví dụ về các hành vi có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự: chiếm đoạt đất công, tham ô, lạm quyền trong quản lý đất đai, hủy hoại đất đai có giá trị lớn, sử dụng đất trái phép gây hậu quả nghiêm trọng cho môi trường hoặc kinh tế – xã hội. Khi đó, cá nhân hoặc tổ chức phải chịu hình phạt theo quy định của Bộ luật Hình sự, tù phạt tiền, cải tạo không giam giữ đến tù có thời hạn, tù chung thân, tùy theo mức độ vi phạm.

1.1.2.2. Đặc điểm hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Hành vi vi phạm pháp luật đất đai có thể phát sinh trong nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau, nhưng bản chất hậu quả của chúng khác nhau rõ rệt giữa lĩnh vực dân sự và hình sự. Việc phân biệt này giúp xác định trách nhiệm pháp lý, biện pháp xử lý và mục tiêu khắc phục hậu quả cho từng loại vi phạm.

Hậu quả trong lĩnh vực dân sự

Trong pháp luật dân sự, hậu quả của hành vi vi phạm pháp luật đất đai chủ yếu liên quan đến thiệt hại về quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức. Các đặc điểm nổi bật bao gồm:

Tác động kinh tế trực tiếp: Hậu quả thường là thiệt hại về tài sản hoặc quyền sử dụng đất, ví dụ như mất quyền sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp, hoặc tổn thất vật chất do việc sử dụng đất trái pháp luật.

Khắc phục bằng bồi thường hoặc khôi phục quyền lợi: Người vi phạm có trách nhiệm bồi thường thiệt hại, thực hiện nghĩa vụ khôi phục hiện trạng, hoặc chấm dứt hành vi vi phạm.

Tính chất cá nhân, hạn chế phạm vi xã hội: Hậu quả dân sự chủ yếu ảnh hưởng đến các bên trực tiếp liên quan (cá nhân, tổ chức) và không nhằm trừng phạt hay răn đe cộng đồng.

Khả năng phục hồi tương đối cao: Trong nhiều trường hợp, thiệt hại có thể được khắc phục bằng bồi thường tài chính hoặc điều chỉnh giao dịch, hợp đồng.

Hậu quả trong lĩnh vực hình sự

Ngược lại, trong pháp luật hình sự, hậu quả của hành vi vi phạm pháp luật đất đai thường nghiêm trọng hơn, có phạm vi rộng hơn và tác động lâu dài đến xã hội:

Thiệt hại kinh tế và xã hội nghiêm trọng: Hành vi hình sự có thể gây thất thoát lớn tài sản công, chiếm đoạt đất công, phá hoại hệ thống đất đai, gây ảnh hưởng lâu dài đến quy hoạch, phát triển kinh tế và cộng đồng dân cư.

Tổn hại môi trường và hệ sinh thái: Sử dụng đất trái pháp luật với quy mô lớn có thể dẫn đến xói mòn, suy thoái đất, ô nhiễm môi trường, phá hủy đa dạng sinh học.

Trừng phạt nghiêm khắc và phòng ngừa tái phạm: Người vi phạm bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chịu hình phạt tù cải tạo không giam giữ, phạt tù, phạt tiền đến tù chung thân, nhằm răn đe và bảo vệ lợi ích công cộng.

Tính lâu dài và khó khắc phục: Hậu quả hình sự thường khó phục hồi về mặt thực tế, đặc biệt là những thiệt hại về đất đai công, môi trường hoặc trật tự xã hội.

Tiêu chí	Hậu quả dân sự	Hậu quả hình sự
Phạm vi ảnh hưởng	Cá nhân, tổ chức	Nhà nước, cộng đồng, xã hội
Bản chất hậu quả	Kinh tế, quyền lợi hợp pháp	Kinh tế, xã hội, môi trường, trật tự công cộng
Mức độ nghiêm trọng	Thường hạn chế, có thể bồi thường hoặc khôi phục	Nghiêm trọng, kéo dài, khó khắc phục
Biện pháp khắc phục	Bồi thường, khôi phục quyền lợi, hủy giao dịch	Truy cứu hình sự, phạt tù, phạt tiền, cải tạo
Mục tiêu xử lý	Khắc phục tổn thất, phục hồi quyền lợi hợp pháp	Răn đe, trừng phạt, phòng ngừa tái phạm

Tính trái pháp luật là một trong những đặc trưng cơ bản và quan trọng nhất của hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Nó phản ánh mức độ không phù hợp giữa hành vi của chủ thể với các quy định pháp luật hiện hành, bao gồm các quy định về quyền sử dụng đất, quản lý đất đai, giao dịch và bảo vệ tài nguyên đất. Tính chất này là cơ sở để xác định trách nhiệm pháp lý và biện pháp xử lý đối với hành vi vi phạm.

Hành vi vi phạm đất đai được coi là trái pháp luật khi đáp ứng các tiêu chí sau:

Xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức hoặc Nhà nước liên quan đến đất đai;

Không tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, bao gồm luật về quản lý, sử dụng, chuyển mục đích, giao dịch hoặc bảo vệ đất đai;

Có khả năng hoặc đã gây ra hậu quả pháp lý, kinh tế, xã hội hoặc môi trường, dù hậu quả thực tế có thể chưa xảy ra.

Nói cách khác, hành vi trái pháp luật là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm, bất kể chủ thể vi phạm có ý thức hay không, miễn là hành vi vi phạm các quy định hiện hành.

Đặc điểm của tính trái pháp luật trong đất đai

Không phụ thuộc vào hậu quả thực tế: Một số hành vi vẫn bị coi là trái pháp luật ngay cả khi hậu quả chưa xảy ra, miễn là hành vi vi phạm các quy định pháp luật.

Khác nhau theo lĩnh vực pháp luật: Trong dân sự, chủ yếu ảnh hưởng đến quyền lợi cá nhân; trong hành chính, ảnh hưởng đến trật tự quản lý; trong hình sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích Nhà nước và xã hội.

Cơ sở xác định trách nhiệm pháp lý: Tính trái pháp luật là điều kiện tiên quyết để cơ quan nhà nước áp dụng các biện pháp xử lý hành chính, truy cứu hình sự, hoặc yêu cầu bồi thường dân sự.

Liên hệ chặt chẽ với tính lỗi và tính hậu quả: Sự kết hợp giữa trái pháp luật, lỗi của chủ thể và mức độ thiệt hại quyết định hình thức xử lý và mức độ nghiêm khắc của biện pháp pháp lý.

1.1.2.3. Phân loại hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Nhóm vi phạm nghĩa vụ với Nhà nước :

Vi phạm hành chính :Không đăng ký biến động: Thay đổi chủ sở hữu, hình dáng, diện tích nhưng không khai báo (làm sai lệch hồ sơ địa chính quốc gia).

Sử dụng đất sai mục đích: Nhà nước quy hoạch đất để trồng trọt (đảm bảo an ninh lương thực) nhưng bạn lại xây nhà (phục vụ lợi ích cư trú cá nhân).

Chậm trễ trong nghĩa vụ kê khai: Không thực hiện các thủ tục hành chính đúng thời hạn quy định.

Vi phạm dân sự : Trốn thuế, phí: Không nộp thuế sử dụng đất, thuế thu nhập khi chuyển nhượng hoặc các loại phí liên quan.

Chậm nộp tiền thuê đất: Vi phạm các điều khoản thanh toán trong hợp đồng thuê đất với cơ quan chức năng.

Không thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng: Được phép chuyển từ đất vườn sang đất ở nhưng không nộp tiền chênh lệch giá trị đất.

Vi phạm hình sự : Hủy hoại đất: Vi phạm nghĩa vụ bảo vệ tầng mặt, làm đất bị biến dạng hoặc ô nhiễm đến mức không thể phục hồi (tấn công vào khả năng sinh tồn của tài nguyên).

Vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ: Gian lận để chiếm đoạt tiền ngân sách khi Nhà nước thu hồi đất.

Nhóm xâm hại đến lợi ích Nhà nước và cá nhân khác (lấn đất, chiếm đất)

Lấn đất: Theo khoản 31 Điều 3 Luật đất đai 2024 thì lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

Chiếm đất : Theo khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2024 thì chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

Đặc điểm	Xâm hại lợi ích cá nhân	Xâm hại lợi ích Nhà nước
Bản chất	Xung đột ranh giới giữa hai chủ thể.	Sự bất tuân và phá vỡ quy hoạch chung.
Giá trị bị mất	Giá trị thị trường và quyền sử dụng riêng.	Giá trị hạ tầng, môi trường và cơ hội phát triển cộng đồng.
Hình ảnh ví dụ	Dịch tường rào sang đất nhà bên cạnh.	Xây nhà tạm trên đất hành lang an toàn điện, lấn chiếm bãi bồi ven sông.
Nguồn gốc lỗi	Thường là lòng tham hoặc tranh chấp tài sản.	Thường là sự lợi dụng kẽ hở quản lý để trục lợi tài nguyên công.

1.1.3.Cơ sở lý luận về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai và vai trò của hoạt động này trong quản lý nhà nước về đất đai

1.1.3.1.Khái niệm

Xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai được hiểu là tổng thể các hoạt động mang tính quyền lực nhà nước do các cơ quan có thẩm quyền tiến hành nhằm phát hiện, xác minh, đánh giá và áp dụng các biện pháp pháp lý đối với các hành vi trái với quy định của pháp luật đất đai. Quá trình này bao gồm từ khâu kiểm tra, thanh tra, lập biên bản, xác định yếu tố lỗi, tính chất và mức độ nguy hiểm của hành vi, đến việc ban hành quyết định xử lý và tổ chức thực thi các biện pháp chế tài theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Về bản chất, xử lý vi phạm pháp luật đất đai là hoạt động áp dụng pháp luật mang tính cưỡng chế nhà nước, được thực hiện nhằm bảo đảm sự tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đồng thời khôi phục trật tự quản lý bị xâm phạm. Việc xử lý không chỉ dừng lại ở việc áp dụng chế tài hành chính, dân sự hoặc hình sự đối với chủ thể vi phạm mà còn bao hàm việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả như buộc trả lại đất bị lấn chiếm, buộc khôi phục hiện trạng đất, buộc thực hiện nghĩa vụ tài chính, hủy bỏ các giao dịch trái pháp luật hoặc thu hồi đất trong các trường hợp theo quy định.

Như vậy, khái niệm xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai cần được nhìn nhận như một bộ phận cấu thành thiết yếu của cơ chế quản lý nhà nước về đất đai. Đây là công cụ pháp lý nhằm bảo vệ trật tự pháp luật, bảo đảm sự vận hành minh bạch, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống quản trị đất đai, góp phần duy trì kỷ cương và nâng cao chất lượng sử dụng tài nguyên đất – nguồn lực đặc biệt quan trọng của quốc gia.

1.1.3.2. Đặc điểm xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Đặc điểm của xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai: Việc xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai là quy trình pháp lý nhằm khôi phục trật tự quản lý, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ thể liên quan, đảm bảo sự tuân thủ pháp luật trong sử dụng đất. Hai đặc điểm nổi bật trong xử lý vi phạm là tính cưỡng chế và tính bắt buộc thực hiện.

Tính cưỡng chế là đặc trưng pháp lý quan trọng, phản ánh quyền lực pháp lý của Nhà nước trong việc buộc chủ thể vi phạm phải chấm dứt hành vi trái pháp luật và khắc phục hậu quả, bất kể chủ thể vi phạm có tự nguyện tuân thủ hay không.

Tính cưỡng chế thể hiện vai trò tối cao của pháp luật và quyền lực Nhà nước trong quản lý đất đai. Nhà nước, thông qua các cơ quan có thẩm quyền, được trao quyền áp dụng

biện pháp cưỡng chế nhằm bảo vệ lợi ích công cộng, quyền lợi hợp pháp của các cá nhân, tổ chức và duy trì trật tự quản lý đất đai.

Trong hành chính, cơ quan quản lý đất đai có quyền cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng trái phép, đình chỉ thi công, thu hồi giấy phép hoặc áp dụng các biện pháp hành chính khác.

Trong dân sự, tính cưỡng chế được thể hiện qua việc buộc khôi phục hiện trạng đất, hủy bỏ giao dịch trái pháp luật hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong hình sự, Nhà nước có thể áp dụng cưỡng chế thi hành án, bắt buộc người vi phạm thực hiện hình phạt, bao gồm cải tạo, phạt tù hoặc phạt tiền.

Mục tiêu và ý nghĩa:

Đảm bảo hậu quả của hành vi vi phạm được khắc phục, quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ;

Duy trì trật tự pháp luật và quản lý đất đai hiệu quả;

Tạo tác dụng răn đe đối với các chủ thể khác, nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật.

Tính cưỡng chế không chỉ là một biện pháp pháp lý mà còn là công cụ quản lý Nhà nước giúp bảo đảm rằng pháp luật về đất đai được thực hiện nghiêm minh, đặc biệt khi các chủ thể vi phạm không tự giác chấp hành.

Tính bắt buộc thực hiện là đặc điểm pháp lý phản ánh yêu cầu mà các chủ thể vi phạm phải chấp hành các nghĩa vụ pháp lý liên quan đến đất đai, nhằm đảm bảo hành vi vi phạm được xử lý đúng theo quy định của pháp luật.

Tính bắt buộc thực hiện thể hiện rằng chủ thể vi phạm không được tự ý lựa chọn việc chấp hành hay không, mà phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như khôi phục hiện trạng, bồi thường thiệt hại, trả lại đất, nộp phạt hoặc thi hành án hình sự. Đây là một nguyên tắc cơ bản đảm bảo tính hiệu lực và nghiêm minh của pháp luật.

Trong dân sự, chủ thể vi phạm bắt buộc phải thực hiện các nghĩa vụ bồi thường, khôi phục quyền lợi hợp pháp cho bên bị thiệt hại.

Trong hành chính, chủ thể vi phạm phải thực hiện đầy đủ các biện pháp xử phạt hành chính, trả lại đất, phá dỡ công trình xây dựng trái phép, hoặc thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan.

Trong hình sự, người vi phạm phải thực hiện hình phạt theo quyết định của tòa án, bao gồm cải tạo, phạt tù, phạt tiền hoặc các biện pháp bổ sung khác.

Ý nghĩa pháp lý và quản lý:

Đảm bảo các hành vi vi phạm bị xử lý triệt để và kịp thời;

Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ thể liên quan, đồng thời duy trì trật tự và quản lý Nhà nước về đất đai;

Góp phần tạo tác động giáo dục và răn đe, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong cộng đồng.

Tính bắt buộc thực hiện là tiêu chí cơ bản để áp dụng mọi biện pháp xử lý vi phạm pháp luật đất đai. Khi kết hợp với tính cưỡng chế, hai đặc điểm này tạo thành một hệ thống pháp lý đồng bộ, đảm bảo rằng hành vi vi phạm được ngăn chặn, hậu quả được khắc phục và trật tự quản lý đất đai được duy trì.

Căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành, có thể khẳng định rằng hệ thống pháp lý Việt Nam về xử lý vi phạm pháp luật đất đai được thiết lập một cách đồng bộ, toàn diện, vừa bao quát các hành vi vi phạm ở mức hành chính, vừa xử lý các vi phạm nghiêm trọng theo chế tài hình sự. Nghị định 123/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai không chỉ xác định rõ các hành vi vi phạm, mức xử phạt, thẩm quyền xử lý mà còn quy định chặt chẽ về trình tự, thủ tục và biện pháp khắc phục hậu quả. Đây là cơ chế pháp lý hành chính tiên quyết, có vai trò điều tiết và duy trì trật tự trong quản lý, sử dụng đất đai, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân liên quan.

Bên cạnh đó, Bộ luật Hình sự 2015 (Điều 228 và 229) bổ sung cơ chế chế tài hình sự đối với các hành vi vi phạm pháp luật đất đai nghiêm trọng, bao gồm lấn chiếm, chiếm đoạt, lợi dụng chức vụ, quyền hạn để thực hiện các hành vi trái pháp luật. Sự kết hợp giữa xử lý hành chính và hình sự thể hiện tính hệ thống, nguyên tắc tỷ lệ, đồng thời nâng cao tính răn đe, phòng ngừa các hành vi vi phạm có tính chất nghiêm trọng và bảo vệ lợi ích công cộng.

Nhìn chung, cơ sở pháp lý về xử lý vi phạm pháp luật đất đai hiện nay đã hình thành một khung pháp lý thống nhất, minh bạch và mang tính hệ thống cao, tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng pháp luật một cách nhất quán, đồng thời nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Hệ thống này không chỉ đảm bảo sự tuân thủ pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất mà còn góp phần bảo vệ tài nguyên đất, một nguồn lực chiến lược của quốc gia, thúc đẩy việc sử dụng đất hợp pháp, hiệu quả, bền vững và phục vụ phát triển kinh tế – xã hội, bảo đảm công bằng xã hội và quản lý đất đai theo hướng minh bạch, trách nhiệm.

Như vậy, có thể khẳng định rằng cơ chế xử lý vi phạm pháp luật đất đai, được xây dựng dựa trên sự phối hợp giữa xử lý hành chính và hình sự, là một trụ cột pháp lý quan trọng, vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể sử dụng đất, vừa củng cố trật tự, kỷ cương và hiệu lực quản lý nhà nước, góp phần hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững và nâng cao chất lượng quản lý đất đai quốc gia.

1.1.3.3. Vai trò của xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai trong quản lý nhà nước về đất đai

Xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai đóng vai trò trung tâm trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai, thể hiện qua các khía cạnh sau:

Bảo đảm trật tự pháp lý và tính tuân thủ pháp luật : Việc phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai là công cụ quan trọng để duy trì trật tự pháp lý và kỷ cương trong quản lý đất đai. Nó giúp ngăn ngừa các hành vi như lấn, chiếm, hủy hoại đất, sử dụng đất trái mục đích, vi phạm quy hoạch hoặc không thực hiện nghĩa vụ pháp lý theo quy định. Trật tự pháp lý được duy trì chính là tiền đề để Nhà nước thực thi quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, đồng thời bảo đảm rằng mọi hoạt động quản lý và sử dụng đất được thực hiện theo đúng khung pháp luật, hạn chế sự tùy tiện, thiếu minh bạch và lạm quyền.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất : Xử lý vi phạm pháp luật đất đai có vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Hệ thống chế tài minh bạch giúp bảo vệ người dân và doanh nghiệp trước các hành vi xâm phạm, tranh chấp, cản trở hoặc chiếm đoạt quyền sử dụng đất. Khi người sử dụng đất nhận thấy các hành vi vi phạm được xử lý nghiêm minh, họ sẽ có niềm tin vào pháp luật, từ đó tạo môi trường pháp lý ổn định, thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất diễn ra công bằng, minh bạch và đúng pháp luật.

Phòng ngừa, răn đe và nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật : Một trong những vai trò quan trọng của xử lý vi phạm là tính phòng ngừa và răn đe. Khi các hành vi trái pháp luật bị phát hiện và xử lý kịp thời, nó tạo ra hiệu ứng cảnh báo, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân, đồng thời hạn chế nguy cơ tranh chấp, khiếu kiện, tiêu cực và tham nhũng trong quản lý đất đai. Chế tài nghiêm minh và nhất quán giúp hình thành văn hóa tuân thủ pháp luật đất đai trong cộng đồng, góp phần củng cố kỷ cương và đạo đức xã hội trong quản lý tài nguyên đất.

Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và hoàn thiện chính sách : Việc xử lý vi phạm còn là công cụ phản hồi quan trọng đối với cơ quan quản lý nhà nước. Thông qua việc thanh tra, kiểm tra, xác định các vi phạm và áp dụng biện pháp chế tài, cơ quan nhà nước có thể nhận diện những bất cập, lỗ hổng trong quy hoạch, thủ tục hành chính, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cũng như trong cơ chế giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những thông tin này là cơ sở khoa học để điều chỉnh, hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời cải thiện chất lượng phục vụ và minh bạch hóa quá trình quản lý đất đai.

Thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội và sử dụng đất bền vững : Quản lý và xử lý vi phạm pháp luật đất đai góp phần bảo đảm sự phân bổ hợp lý tài nguyên đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch đô thị, phát triển nông nghiệp, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, việc áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm giúp hạn chế sử dụng đất lãng phí, trái mục đích hoặc không hiệu quả, bảo vệ môi trường, nâng cao giá trị tài nguyên đất, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và đáp ứng các yêu cầu về công bằng xã hội, bảo đảm lợi ích cộng đồng và quốc gia.

Tạo cơ chế minh bạch và trách nhiệm trong quản lý đất đai : Xử lý vi phạm pháp luật đất đai còn là công cụ để hình thành cơ chế minh bạch, có trách nhiệm trong quản lý nhà nước. Khi các hành vi vi phạm được phát hiện và xử lý theo quy định, cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm rõ ràng, các quyết định quản lý được kiểm soát và giám sát hiệu quả. Điều này giúp hạn chế sự lạm quyền, tham nhũng, nâng cao niềm tin của người dân và doanh nghiệp vào hệ thống quản lý đất đai.

Như vậy, xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai không chỉ là công cụ cưỡng chế pháp lý mà còn là cơ chế điều tiết, bảo vệ và nâng cao chất lượng quản lý đất đai. Vai trò của hoạt động này phản ánh mối quan hệ chặt chẽ giữa tuân thủ pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và phát triển bền vững nguồn lực đất đai quốc gia, đồng thời đóng góp vào mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, minh bạch hóa quản lý và củng cố kỷ cương pháp luật trong lĩnh vực đất đai.

1.2. Quy định pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật đất đai

1.2.1. Các nguyên tắc cơ bản trong xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Trong quản lý và sử dụng đất đai, việc thực hiện nghiêm các quy định pháp luật là yêu cầu bắt buộc nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các cá nhân, tổ chức, đồng thời

duy trì trật tự, ổn định và hiệu quả sử dụng đất. Để đạt được mục tiêu này, việc xử lý các hành vi vi phạm phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau:

Nguyên tắc xử lý nghiêm minh và kịp thời

Mọi hành vi vi phạm pháp luật đất đai cần được phát hiện, ngăn chặn và xử lý một cách kịp thời, đúng pháp luật. Việc xử lý phải đảm bảo tính công bằng, khách quan, minh bạch và triệt để, tránh để các vụ việc tồn đọng kéo dài, gây bức xúc dư luận và làm suy giảm niềm tin của xã hội đối với cơ quan quản lý đất đai. Nguyên tắc này nhấn mạnh sự cần thiết của việc kết hợp giữa công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm, đồng thời tạo ra cơ chế răn đe hiệu quả, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, hạn chế các hành vi vi phạm lặp lại.

Nguyên tắc xác định trách nhiệm pháp lý

Việc xử lý vi phạm phải được thực hiện dựa trên căn cứ pháp luật và mức độ, tính chất của hành vi vi phạm.

Đối với cá nhân, tổ chức: Người hoặc tổ chức vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm tương ứng, bao gồm xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Mức xử lý được xác định dựa trên tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm, đảm bảo tính công bằng và khả năng răn đe.

Đối với cán bộ, công chức: Nếu hành vi vi phạm xảy ra trong quá trình thi hành công vụ, đặc biệt là trong quản lý, sử dụng đất đai, người vi phạm sẽ bị áp dụng các biện pháp xử lý nghiêm khắc hơn, có thể bao gồm kỷ luật hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Nguyên tắc này nhằm bảo đảm rằng mọi cán bộ, công chức phải tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai.

Nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính

Thời hiệu xử phạt: Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thường là 02 năm, kể từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm. Nguyên tắc này giúp xác định rõ khung thời gian mà cơ quan chức năng có thể áp dụng biện pháp xử phạt, đồng thời bảo đảm quyền lợi của các chủ thể.

Hình thức xử phạt: Hình thức xử phạt bao gồm cảnh cáo, phạt tiền (có thể lên đến hàng trăm triệu đồng, tùy thuộc vào diện tích, loại đất và mức độ vi phạm) và tịch thu tang vật, phương tiện liên quan đến hành vi vi phạm.

Biện pháp khắc phục hậu quả: Người vi phạm có thể bị buộc khôi phục hiện trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, nộp lại số lợi bất hợp pháp hoặc thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định. Nguyên tắc này nhằm hạn chế hậu quả tiêu cực của vi phạm, đồng thời tạo cơ chế răn đe, thúc đẩy các chủ thể thực hiện đúng pháp luật.

Nguyên tắc thu hồi đất do vi phạm

Trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng hoặc tái phạm, Nhà nước có quyền thu hồi đất nhằm bảo đảm việc quản lý, sử dụng đất đúng quy định và hiệu quả. Nguyên tắc này vừa thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật, vừa là công cụ để điều chỉnh, sắp xếp lại việc sử dụng đất, bảo vệ lợi ích cộng đồng và quyền lợi hợp pháp của các chủ thể khác.

Nguyên tắc khuyến khích tự nguyện khắc phục

Nhà nước khuyến khích các cá nhân, tổ chức vi phạm tự nguyện khắc phục hậu quả và giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải tại cơ sở trước khi áp dụng các biện pháp cưỡng chế. Nguyên tắc này không chỉ giảm thiểu xung đột, tiết kiệm nguồn lực cho cơ quan quản lý, mà còn khuyến khích các chủ thể tự giác chấp hành pháp luật, nâng cao ý thức tôn trọng quy định và góp phần duy trì trật tự xã hội.

1.2.2. Chủ thể, thẩm quyền và trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật đất đai

1.2.2.1. Chủ thể, thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Tại Điều 241 Luật Đất đai 2024 quy định về trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất,

chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất.

2. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

3. Công chức làm công tác địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên từ 1/7/2025 theo quy định tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai có những thay đổi cụ thể như sau:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

Đồng thời cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 17 Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 17 Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

Quy định về tiếp nhận và xử lý vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã Việc tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã được quy định tại Điều 242 Luật Đất đai 2024 như sau:

[1] Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

Đối với vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

Đối với 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.

[2] Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều 242 Luật Đất đai 2024 có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo kết quả giải quyết bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

1.2.2.2. Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Bước 1: Lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính

Người có thẩm quyền lập biên bản:

Việc lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai phải được thực hiện bởi những người có thẩm quyền cụ thể, bao gồm:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã, hoặc tỉnh, tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm.

Công chức, viên chức được giao nhiệm vụ: Những người được phân công thực hiện các công việc thanh tra, kiểm tra liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai và các hoạt động dịch vụ về đất đai, như thanh tra viên, kiểm tra viên từ các cơ quan tài nguyên và môi trường.

Quy trình lập biên bản:

Quá trình lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính bắt đầu từ việc phát hiện hành vi vi phạm.

Đầu tiên, cần tiến hành đánh giá tính chất của hành vi vi phạm, tiếp theo là lựa chọn các quy định pháp luật để xác định hành vi vi phạm và căn cứ pháp lý xử lý. Cần xác định thẩm quyền và thủ tục lập biên bản theo quy định hiện hành.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để khẳng định có hành vi vi phạm, người có thẩm quyền phải tiến hành kiểm tra hoặc lập biên bản sự việc tại nơi xảy ra vi phạm. Khi đã đủ cơ sở để khẳng định hành vi vi phạm và có căn cứ pháp lý áp dụng, sẽ tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính.

Nội dung của biên bản vi phạm hành chính:

Ngày, tháng, năm và địa điểm lập biên bản.

Họ, tên, chức vụ của người lập biên bản.

Họ, tên, địa chỉ, nghề nghiệp của người vi phạm hoặc tên, địa chỉ của tổ chức vi phạm.

Thời gian, địa điểm xảy ra vi phạm.

Mô tả cụ thể hành vi vi phạm.

Biện pháp ngăn chặn vi phạm và đảm bảo việc xử lý.

Tình trạng tang vật, phương tiện bị tạm giữ.

Lời khai của người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm.

Thông tin về người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại (nếu có).

Quyền và thời hạn giải trình của người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm.

Cơ quan tiếp nhận giải trình.

Bước 2: Xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Thời điểm và quy trình xác minh:

Xác minh có thể được thực hiện trước hoặc sau khi lập biên bản vi phạm, và có thể thực hiện đồng thời với các trình tự, thủ tục xử phạt khác cho đến khi ra quyết định xử phạt. Tất cả các hoạt động xác minh phải được ghi lại bằng văn bản.

Người có thẩm quyền lập biên bản cần xác định tính chất và mức độ của hành vi vi phạm và ghi rõ vào biên bản để làm căn cứ ra quyết định xử phạt.

Nội dung xác minh:

Có hay không có vi phạm hành chính: Xác minh việc hành vi có thật sự vi phạm quy định pháp luật hay không.

Thông tin về nhân thân: Ngày tháng năm sinh, số chứng minh nhân dân/hộ chiếu của người vi phạm.

Tình tiết tăng nặng hoặc giảm nhẹ: Xác định các yếu tố làm tăng hoặc giảm mức độ nghiêm trọng của hành vi vi phạm.

Tính chất và mức độ thiệt hại: Xác minh thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

Xác minh trường hợp không ra quyết định xử phạt: Ví dụ, khi đối tượng vi phạm không còn tồn tại, hết thời hiệu xử phạt, hoặc trường hợp chuyển hồ sơ vụ vi phạm có dấu hiệu tội phạm.

Bước 3: Ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính

Thẩm quyền và quy trình ra quyết định:

Theo Chương III của Nghị định 91/2019/NĐ-CP, người có thẩm quyền xử phạt phải thực hiện các bước sau:

Lập dự thảo Quyết định xử phạt: Dựa trên kết quả của các bước trước đó, người có thẩm quyền lập dự thảo Quyết định xử phạt và trình người có thẩm quyền xử phạt xem xét.

Xem xét hồ sơ: Người có thẩm quyền xử phạt cần xem xét kỹ hồ sơ xử phạt, xác định đối tượng, hành vi vi phạm, mức phạt, thẩm quyền xử phạt, thời hạn, và các yếu tố liên quan.

Ký ban hành Quyết định: Khi có đủ căn cứ, người có thẩm quyền ký ban hành Quyết định xử phạt.

Bước 4: Gửi và thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính

Gửi Quyết định xử phạt:

Quyết định xử phạt phải được gửi cho cá nhân hoặc tổ chức bị xử phạt trong vòng 2 ngày làm việc kể từ ngày ban hành quyết định. Việc gửi có thể thực hiện qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp. Nếu gửi trực tiếp, phải lập biên bản có chữ ký nhận của người nhận quyết định.

Trong trường hợp họ từ chối nhận, phải lập biên bản ghi rõ.

Thực hiện Quyết định xử phạt:

Cá nhân hoặc tổ chức bị xử phạt phải thực hiện Quyết định xử phạt trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận quyết định, tính từ ngày ký nhận trong biên bản giao nhận hoặc phiếu gửi bảo đảm. Nếu Quyết định quy định thời gian thực hiện dài hơn 10 ngày, phải thực hiện theo thời hạn ghi trong Quyết định.

Nếu quá thời hạn thi hành Quyết định mà cá nhân hoặc tổ chức không tự nguyện thực hiện, người đã ban hành quyết định sẽ ra Quyết định cưỡng chế thi hành để đảm bảo thực thi quyết định xử phạt.

1.3. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về xử lý vi phạm pháp luật đất đai

1.3.1. Các quy định mới về các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

(Điều 11 Luật đất đai 2024 - Điều 12 Luật đất đai 2013)

Nội dung	Điều 11 Luật đất đai 2024	Điều 12 Luật đất đai 2013
----------	---------------------------	---------------------------

Lấn, chiếm, hủy hoại đất	1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất	1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai
Vi phạm quy hoạch / quy định quản lý đất đai	2. Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai	2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố
Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái	8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai	4. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai
Cung cấp thông tin không chính xác	5. Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác	9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác
Không thực hiện nghĩa vụ tài chính	9. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước	7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước
Không đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất	8. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký	6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký
Cản trở quyền người sử dụng đất	10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, thực hiện quyền	10. Cản trở, gây khó khăn đối với quyền của người sử dụng đất
Không thực hiện đúng pháp luật khi thực hiện quyền	7. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất	4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất

Nhìn chung hai điều đều nghiêm cấm các hành vi cơ bản giống nhau: xâm phạm đất, vi phạm pháp luật, lợi dụng, không cung cấp thông tin đúng, không thực hiện nghĩa vụ tài chính, không đăng ký giao dịch, cản trở quyền.

Vị trí pháp lý và mục tiêu điều chỉnh khác nhau tạo ra sự khác biệt nội dung :

Điều 12 chủ yếu hướng đến các hành vi bị cấm đối với người sử dụng đất và các chủ thể trực tiếp tác động vào quyền sử dụng đất. Trong khi đó, Điều 11 điều chỉnh hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai theo nghĩa rộng, bao gồm: chủ thể quản lý nhà nước, chủ thể thực thi công vụ, chủ thể cung cấp thông tin, chủ thể hưởng chính sách đặc thù. Vì phạm vi điều chỉnh rộng hơn, Điều 11 nội hàm bổ sung các nhóm hành vi mà Điều 12 không bao quát.

Ba điểm mới thể hiện định hướng pháp lý – chính sách mở rộng :

Quy định mới về chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số : Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Khoản 3 Điều 11) , đây là bước mở rộng quan trọng mà Điều 12 không đề cập.

Ý nghĩa:

Thể hiện cách tiếp cận xã hội – nhân văn trong pháp luật đất đai, vượt khỏi khuôn khổ quản lý hành chính thuần túy.

Nhận diện đối tượng thụ hưởng đặc thù: các nhóm yếu thế có lịch sử bị hạn chế tiếp cận đất đai.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý các hành vi xâm phạm chính sách ưu tiên (ví dụ: sang nhượng đất hỗ trợ cho dân tộc thiểu số trái luật).

Phản ánh sự tương thích với nguyên tắc không phân biệt đối xử trong pháp luật quốc tế và hiến pháp. Đây là điểm mới thể hiện chiều sâu của chính sách công mà Điều 12 không bao hàm.

Quy định mới về trách nhiệm “không ngăn chặn, không xử lý vi phạm” : Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.(Khoản 6 Điều 11)

Điểm mới này mở rộng trách nhiệm không chỉ cấm hành vi sai phạm, mà còn cấm cả việc không thực hiện chức trách.

Phản ánh nguyên tắc suy đoán trách nhiệm đối với cơ quan, người thi hành công vụ.

Đưa vào hệ thống nguyên tắc: trách nhiệm quản lý, trách nhiệm giám sát, trách nhiệm phòng ngừa.

Đây là bước tiến từ quy định về hành vi chủ động xâm phạm (truyền thống) sang quy định về hành vi thiếu trách nhiệm , thường thấy trong pháp luật quản trị hiện đại.

Điều 11 không chỉ cấm "làm sai", mà còn cấm cả "không làm" khi có nghĩa vụ phải làm — điều mà Điều 12 không đề cập.

Quy định mới về cấm phân biệt đối xử về giới : Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai. (Khoản 11 Điều 11) , đây là điểm hoàn toàn mới và có ý nghĩa pháp lý – xã hội sâu sắc.

Kết nối với nguyên tắc bình đẳng giới được ghi nhận tại Hiến pháp 2013 và Luật Bình đẳng giới.

Tạo cơ chế bảo vệ quyền tiếp cận đất đai của phụ nữ – vốn là lĩnh vực có nhiều rào cản lịch sử (thừa kế, đứng tên sổ đỏ, quyền định đoạt).

Đưa quy định về bình đẳng giới vào chế định đất đai – tài nguyên, cho thấy tư duy lập pháp mới: quyền tiếp cận tài nguyên là một quyền cơ bản của con người. Đây là mở rộng mang tính quyền con người , không xuất hiện trong Điều 12.

So với Điều 12, Điều 11 thể hiện mức độ phát triển cao hơn về tư duy lập pháp khi mở rộng phạm vi điều chỉnh theo ba chiều cạnh cơ bản.

Thứ nhất, về chiều kích chính sách, Điều 11 bổ sung quy định liên quan đến việc bảo vệ chính sách đất đai dành cho đồng bào dân tộc thiểu số. Quy định này không chỉ mở rộng đối tượng bảo vệ mà còn khẳng định định hướng của Nhà nước trong việc đảm bảo công bằng xã hội và hỗ trợ nhóm dễ bị tổn thương—một nội dung không xuất hiện trong Điều 12.

Thứ hai, về chiều kích quản trị, Điều 11 lần đầu tiên đặt ra trách nhiệm cấm “không ngăn chặn, không xử lý vi phạm”. Điều này chuyển trọng tâm từ việc chỉ xử lý chủ thể vi phạm sang xử lý cả chủ thể không thực hiện nghĩa vụ công vụ, qua đó tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và hiệu quả của bộ máy quản lý đất đai—một bước tiến mà Điều 12 không bao hàm.

Thứ ba, về chiều kích quyền con người, Điều 11 đưa vào quy định cấm phân biệt đối xử về giới trong quản lý và sử dụng đất. Đây là sự tích hợp nguyên tắc bình đẳng giới và tiếp cận quyền vào hệ thống pháp luật đất đai, phản ánh cách tiếp cận hiện đại dựa trên quyền , hoàn toàn vắng mặt trong Điều 12.

Như vậy, Điều 11 không chỉ liệt kê các hành vi bị nghiêm cấm mà còn nâng tầm phạm vi điều chỉnh sang các vấn đề mang tính cấu trúc như công bằng xã hội, trách nhiệm quản trị và quyền con người. Điều này cho thấy xu hướng hoàn thiện pháp luật đất đai theo hướng toàn diện, bền vững và tiệm cận chuẩn mực quản trị hiện đại.

1.3.2. Những sửa đổi, bổ sung về thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

Nghị định 226/2025 sửa đổi thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai tại Nghị định 102/2024

Ngày 15/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2024.

Theo đó, tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai tại Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP như sau:

“(1) Điều kiện thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 81 Luật Đất đai 2024:

Trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về kiến nghị thu hồi đất do người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật Đất đai;

Đối với các hành vi vi phạm không phải xử phạt vi phạm hành chính thì việc thu hồi đất được tiến hành sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

(1) Sau khi nhận được văn bản và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, trong thời hạn 30 ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm:

Tờ trình về việc thu hồi đất;

Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

Các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(2) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có). Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai 2024 có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất nhưng không quá 45 ngày, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(3) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

(5) Trách nhiệm của người có đất thu hồi:

Chấp hành quyết định thu hồi đất;

Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

(6) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền

Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

(7) Xử lý tài sản trên đất, giá trị tài sản còn lại của người có đất thu hồi:

Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì giá trị tài sản được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất do Hội đồng định giá tài sản xác định. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá tài sản.”

Giá trị tài sản còn lại sau khi trừ đi các chi phí để thu hồi đất, bao gồm chi phí lập hồ sơ thu hồi đất, chi phí cưỡng chế thu hồi đất (nếu có), chi phí định giá tài sản và các chi phí khác để thu hồi đất, được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhà đầu tư khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nộp nghĩa vụ tài chính bằng hoặc lớn hơn số tiền hoàn trả nêu trên.

Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 7 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi được thực hiện bán tài sản theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện được việc bán tài sản của mình gắn liền với đất thì

Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư mua lại tài sản gắn liền với đất của người có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

1.3.3. Quy định mới về xử lý trách nhiệm đối với cơ quan, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Về phương diện xử lý trách nhiệm đối với cơ quan, tổ chức và cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, Nghị định 123/2024/NĐ-CP đã thiết lập khung chế tài mới với hệ thống hình thức xử phạt, biện pháp xử phạt bổ sung và biện pháp khắc phục hậu quả được quy định tại Điều 4

(1) Cảnh cáo;

(2) Phạt tiền.

Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm:

a) Tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung, giấy tờ giả đã sử dụng trong việc sử dụng đất;

b) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề tư vấn có thời hạn từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng.

Biện pháp khắc phục hậu quả

Ngoài các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a và điểm i khoản 1 Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính, căn cứ tính chất, mức độ vi phạm mà tổ chức, cá nhân vi phạm hành chính còn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:

a) Buộc đăng ký đất đai;

b) Buộc thực hiện thủ tục để được phê duyệt dự án chăn nuôi tập trung có quy mô lớn;

c) Buộc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục để được bàn giao đất trên thực địa;

d) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê, bên thuê lại, bên nhận góp vốn, bên nhận tài sản gắn liền với đất phải trả lại đất;

đ) Buộc chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, chuyển đổi, góp vốn, mua, bán tài sản gắn liền với đất; mua, bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

- e) Buộc lập phương án sử dụng đất nông nghiệp đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- g) Buộc thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trồng lúa đối với cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa vượt hạn mức;
- h) Buộc trả lại tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- i) Buộc ký lại hợp đồng thuê đất;
- k) Buộc phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;
- l) Buộc đưa đất vào sử dụng;
- m) Buộc nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- n) Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;
- o) Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu.

CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG VÀ TÁC ĐỘNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

2.1. Thực tiễn xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng

2.1.1. Phân tích các nhóm hành vi vi phạm pháp luật đất đai phổ biến (lấn chiếm, sử dụng sai mục đích) tại Hải Phòng

2.1.1.1. Lấn chiếm

Tại Hải Phòng, lấn chiếm đất đai trái phép không chỉ là hành vi vi phạm pháp luật phổ biến, mà còn diễn biến dưới nhiều hình thức phong phú, kéo dài trong thời gian dài và mang tính phức tạp, ảnh hưởng đáng kể đến quản lý nhà nước về đất đai.

Lấn chiếm đất nông nghiệp và công trình trái phép

Trong nhiều địa phương như An Dương, Vĩnh Bảo, Kiến Thụy, tình trạng vi phạm diễn ra khá rầm rộ:

Các hộ dân tự san lấp, xây dựng nhà ở, lán trại, công trình phụ trên đất nông nghiệp và khu đất công cộng mà không có giấy phép theo quy định.

Có những trường hợp hàng chục hộ cùng xây dựng trái phép với diện tích lớn, buộc chính quyền địa phương phải lập biên bản, yêu cầu tháo dỡ hoặc cưỡng chế.

Việc xử lý không chỉ dừng lại ở xử phạt hành chính mà còn kèm theo biện pháp tháo dỡ công trình, buộc khôi phục hiện trạng ban đầu, nhằm ngăn chặn tái diễn vi phạm.

Những tình huống này cho thấy vi phạm không đơn giản là xây dựng nhỏ lẻ, mà đôi khi trở thành hoạt động có tổ chức, kéo dài trong nhiều năm, gây khó khăn cho công tác quản lý.

Lấn chiếm hành lang công cộng và hạ tầng kỹ thuật

Tại các đô thị như nội thành Hải Phòng hiện cũng tồn tại tình trạng lấn chiếm hành lang đô thị:

Hành lang đường sắt, đường giao thông, bãi đỗ xe, một số vị trí bị người dân sử dụng sai mục đích, đặt vật liệu, dựng chòi bán hàng hay đỗ xe gây cản trở, mất an toàn giao thông.

Việc chiếm dụng không gian công cộng này làm giảm hiệu quả sử dụng tài sản công và có thể phát sinh thêm tranh chấp giữa người dân – chính quyền và doanh nghiệp.

Hành vi chống đối, vi phạm kéo dài và khó xử lý

Không ít trường hợp vi phạm lấn chiếm đất đai ở Hải Phòng không tự giác chấp hành, dẫn đến yêu cầu cưỡng chế:

Có tình huống gia đình vi phạm không chấp nhận ký biên bản, không tự tháo dỡ công trình sai phạm, buộc cơ quan chức năng phải áp dụng biện pháp cưỡng chế tháo dỡ theo quy định.

Một số vụ phức tạp, cán bộ chức năng phải trực tiếp kiểm tra, ghi nhận, xử lý với quy mô lớn và có thể kéo dài. Điều này cho thấy việc lấn chiếm không chỉ vi phạm pháp luật, mà đôi khi còn gắn với thái độ chống đối cơ quan chức năng, càng làm phức tạp công tác xử lý.

Nguyên nhân lấn chiếm đất đai trái phép

Thực tế ở Hải Phòng cho thấy các nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

Nhận thức pháp luật của một bộ phận người dân còn hạn chế.

Một số đối tượng cố ý tìm kiếm lợi ích bằng cách chiếm đất để xây dựng trái phép và chuyển nhượng bất hợp pháp.

Quản lý đất đai ở một số địa bàn vùng ven, khu dân cư mới phát triển bị buông lỏng, chưa kịp thời phát hiện, ngăn chặn hành vi vi phạm.

Quy hoạch và thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất phức tạp đã khiến một số người dân “tự làm” để tiết kiệm thời gian.

Hậu quả và tác động

Gây mất trật tự quản lý đất đai, phá vỡ quy hoạch sử dụng đất đai đã được phê duyệt.

Phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất, khiếu kiện kéo dài, ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại địa phương.

Làm giảm hiệu quả sử dụng đất công cộng, đất nông nghiệp và các loại đất đặc thù (đất bãi sông, hành lang an toàn).

Tồn thất chi phí cưỡng chế, khôi phục hiện trạng và tăng gánh nặng quản lý cho chính quyền địa phương.

Tình trạng lấn chiếm đất đai trái phép ở Hải Phòng là vấn đề thực tiễn phức tạp, đa dạng và dai dẳng, xuất hiện ở nhiều loại đất khác nhau, từ đất nông nghiệp, đất công cộng đến hành lang kỹ thuật. Việc xử lý đòi hỏi sự chủ động, quyết liệt của chính quyền và sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan chức năng để vừa đảm bảo pháp luật vừa ổn định đời sống người dân.

2.1.1.2.Sử dụng sai mục đích

Hành vi sử dụng đất sai mục đích tại Hải Phòng diễn ra ở cả khu vực nông thôn và đô thị, tập trung vào hai nhóm chính: Đất nông nghiệp/chuyên dùng và Đất công

Dạng vi phạm	Mô tả chi tiết	Khu vực/Đối tượng vi phạm chính
--------------	----------------	---------------------------------

Chuyển đổi đất nông nghiệp trái phép	Tự ý chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản sang mục đích phi nông nghiệp, chủ yếu là xây dựng nhà ở, nhà xưởng, lán tạm để kinh doanh.	Các huyện ngoại thành, ven đô như An Dương, Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, Kiến An.
Sử dụng sai mục đích đất công	Cơ sở nhà đất công (nhà hát, rạp chiếu phim, trường học, trụ sở đơn vị nhà nước) được giao quản lý nhưng lại bị cho thuê kinh doanh, liên doanh liên kết trái phép, hoặc bị lấn chiếm làm nhà ở cá nhân.	Khu vực đô thị, trung tâm thành phố (quận Hồng Bàng, Ngô Quyền).
Sử dụng sai mục đích đất dự án/doanh nghiệp	Đất được Nhà nước giao cho doanh nghiệp/chủ đầu tư thực hiện dự án (thường là đất thương mại, dịch vụ, khu đô thị) nhưng lại bị sử dụng sai quy hoạch (ví dụ: chuyển đất xây trường học sang đất thổ cư) hoặc để đất hoang hóa, chậm triển khai so với tiến độ được phê duyệt.	Các khu dự án lớn, các cơ sở nhà đất của doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa.
Vi phạm trên đất rừng/đất chuyên dùng khác	Tự ý đào lấn núi, phân lô xây dựng mộ trái phép trên đất nghĩa trang/đất chuyên dùng.	Các khu vực có đất rừng hoặc đất nghĩa trang tập trung.

Đối tượng và nguyên nhân vi phạm

Đối tượng vi phạm

Hộ gia đình, cá nhân: Đây là đối tượng phổ biến nhất trong vi phạm chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở/kinh doanh (xây dựng nhà ở, lán tạm, nhà xưởng quy mô nhỏ).

Doanh nghiệp Nhà nước/Cơ quan, đơn vị quản lý công : Liên quan đến việc cho thuê, cho mượn, sử dụng sai mục đích đất công để trục lợi hoặc quản lý lỏng lẻo.

Chủ đầu tư dự án: Liên quan đến việc thay đổi mục đích sử dụng đất so với quy hoạch đã được duyệt hoặc chậm triển khai dự án.

Nguyên nhân dẫn đến vi phạm

Lợi nhuận từ việc chuyển đổi mục đích: Giá trị đất ở hoặc đất thương mại lớn hơn rất nhiều so với đất nông nghiệp, thúc đẩy người dân và doanh nghiệp bất chấp quy định để xây dựng công trình.

Quản lý lỏng lẻo ở cấp cơ sở: Nhiều vi phạm (đặc biệt là xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp) phát sinh do sự thiếu kiên quyết, thiếu kiểm tra giám sát của chính quyền cấp xã/phường ngay từ đầu.

Sự phức tạp của đất công: Nhiều cơ sở nhà đất công bị sử dụng sai mục đích từ lâu (trước năm 2000), khiến việc thu hồi, xử lý gặp nhiều khó khăn về mặt xã hội và pháp lý (có hộ dân sinh sống ổn định).

Chính sách và quy hoạch chưa theo kịp: Hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai còn manh mún, chưa đồng bộ. Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

Hệ quả và biện pháp xử

Hệ quả

Mất đất sản xuất: Làm giảm diện tích đất nông nghiệp, ảnh hưởng đến an ninh lương thực và quy hoạch phát triển kinh tế bền vững.

Phá vỡ quy hoạch: Gây khó khăn cho công tác quản lý và phát triển đô thị/nông thôn theo kế hoạch tổng thể của thành phố.

Gây bức xúc xã hội: Nhiều vi phạm tồn đọng, chậm xử lý gây khiếu kiện, làm giảm niềm tin của người dân vào chính quyền.

Thất thoát tài sản công: Việc sử dụng đất công sản sai mục đích gây lãng phí nguồn lực nhà nước.

Biện pháp xử lý và khắc phục hậu quả (Theo Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Hành vi sử dụng đất sai mục đích sẽ bị xử phạt hành chính với mức phạt tiền nghiêm khắc, có thể gấp đôi nếu vi phạm tại khu vực đô thị (phường, thị trấn).

Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền tùy theo loại đất, mục đích chuyển đổi và diện tích vi phạm (mức phạt cá nhân có thể lên đến 200 triệu đồng cho một số hành vi chuyển đổi trái phép trên diện tích lớn).

Biện pháp khắc phục hậu quả bắt buộc:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm : Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm.

2.1.2. Đánh giá về kết quả và hiệu quả của công tác xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng

2.1.2.1. Hiệu quả tích cực

Xử lý các dự án chậm triển khai: Qua việc thực hiện các Nghị quyết của thành phố (Nghị quyết 21/2025/NQ-HĐND), Hải Phòng đã thu hồi đất tại nhiều dự án chậm tiến độ, gia hạn sử dụng đất cho một số dự án khác, và buộc các doanh nghiệp khắc phục vi phạm.

Kiên quyết xử lý vi phạm mới phát sinh: Chính quyền các cấp, đặc biệt là cấp xã/phường, đã có sự vào cuộc quyết liệt, tăng cường kiểm tra, rà soát, và xử lý kịp thời các vi phạm mới, đặc biệt là xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

Nâng cao hiệu quả quản lý: Việc ban hành và triển khai các quyết định, quy chế mới (như Quyết định 158/2025/QĐ-UBND) nhằm cụ thể hóa luật đất đai, tăng cường phân quyền, phân cấp, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân.

Gắn trách nhiệm cán bộ cơ sở: Một số địa phương đã gắn trách nhiệm đối với trưởng thôn, bí thư chi bộ trong công tác quản lý đất đai tại địa phương và đưa tiêu chí quản lý đất đai vào đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của cán bộ cơ sở.

2.1.2.2. Những tồn tại, hạn chế về hiệu quả

Vi phạm tồn đọng kéo dài: Mặc dù đã có sự quyết liệt, nhiều vụ việc vi phạm lớn, tồn đọng (như xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, tranh chấp đầm nuôi trồng thủy sản) tại một số khu vực (ví dụ: huyện Tiên Lãng, Công ty Quý Cao cũ) vẫn chậm được giải quyết dứt điểm, gây bức xúc trong dư luận.

Vướng mắc trong quản lý: Hệ thống dữ liệu đất đai còn manh mún, chưa hoàn chỉnh và đồng bộ, gây khó khăn cho công tác quản lý. Việc quản lý theo quy hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng được yêu cầu.

Khó khăn trong xử lý cán bộ vi phạm: Trong một số vụ việc phức tạp (ví dụ: vụ việc cấp 2 sổ đỏ cho một lô đất tại khu vực Ao Cá thuộc thôn 8 xã Thiên Hương), mặc dù đã có kiến nghị làm rõ trách nhiệm nhưng việc xử lý các cán bộ liên quan đến sai phạm chưa được thực hiện dứt điểm và kịp thời.

Vi phạm về thủ tục xây dựng/dăng ký: Vẫn còn tình trạng người dân xây dựng không phép, công trình không đúng với giấy phép được cấp, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất bị kéo dài so với thời gian quy định.

Mặc dù Hải Phòng đã đạt được kết quả đáng ghi nhận trong việc kiên quyết xử lý vi phạm mới phát sinh và chấn chỉnh các dự án chậm triển khai, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, hiệu quả tổng thể của công tác vẫn còn bị ảnh hưởng bởi những tồn đọng kéo dài, sự thiếu đồng bộ của cơ sở dữ liệu và vướng mắc trong việc xử lý trách nhiệm cán

2.1.3. Các vụ việc, điểm nóng vi phạm pháp luật đất đai điển hình

1. Vụ việc dự án xây dựng khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, Hải Phòng do Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng làm chủ đầu tư được triển khai nhằm thực hiện mục tiêu phát triển nhà ở thương mại, đồng thời góp phần chỉnh trang không gian đô thị theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Qua công tác kiểm tra, cơ quan chức năng xác định rằng về cơ bản, chủ đầu tư đã thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế xây dựng được phê duyệt. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, dự án đã phát sinh một số hành vi vi phạm quy định của pháp luật về xây dựng.

Cụ thể, tại các hạng mục thoát nước mưa và hệ thống cáp ngầm điện chiếu sáng được thi công ngoài chỉ giới xây dựng, thuộc phạm vi vỉa hè hiện trạng ngõ 440 Chợ Hàng, chủ đầu tư đã thực hiện khi chưa có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Hành vi này được xác định là vi phạm quy định tại điểm c khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

Bên cạnh đó, trong quá trình thi công các gói thầu số 1 và số 2, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng CDS – đơn vị nhà thầu thi công – đã có hành vi lập nhật ký thi công không đúng quy định, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 33 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Những vi phạm nêu trên đã làm phát sinh phản ứng từ cộng đồng dân cư trong khu vực. Nhiều hộ dân sinh sống tại ngõ 440 Chợ Hàng cho rằng quá trình thi công có dấu hiệu ảnh hưởng đến lòng đường, vỉa hè và không gian sinh hoạt chung, từ đó bày tỏ sự lo ngại về tính hợp pháp và mức độ tuân thủ quy định pháp luật của chủ đầu tư. Người dân đã nhiều lần kiến nghị đến chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng, đồng thời có thời điểm ngăn cản hoạt động thi công để yêu cầu làm rõ các vấn đề pháp lý liên quan.

Vụ việc này cho thấy, mặc dù dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, nhưng việc không tuân thủ đầy đủ các quy định về giấy phép xây dựng và trình tự thi công đã dẫn đến vi phạm pháp luật, đồng thời gây bức xúc trong dư luận. Đây là một ví dụ điển hình phản ánh những bất cập trong quá trình triển khai dự án phát triển đô thị, đặt ra yêu cầu tăng cường quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai và xây dựng.

2.Ngôi nhà xây nhầm ở phường Thiên Hương, TP.Hải Phòng

Liên quan đến vụ ông Đỗ Văn Hữu xây nhầm nhà trên đất của bà Trần Thị Kim Loan ở phường Thiên Hương, TP.Hải Phòng

Tháng 11/2024, bà phát hiện 1 trong 2 lô đất của mình mới mua tại thôn 7, xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên cũ, nay là phường Thiên Hương, TP Hải Phòng đã bị ông Hữu xây nhầm nhà. 2 lô đất được bà Loan mua từ tháng 9 cùng năm và đã được cấp sổ đỏ sau đó.

Dù gia đình bà Loan và chính quyền địa phương nhiều lần yêu cầu ông Hữu dừng thi công, trả lại mặt bằng song ông này không thực hiện, tiếp tục hoàn thiện công trình. Ông Hữu cho biết việc xây dựng nhà trên đất bà Loan là do "cò đất" chỉ nhầm vị trí. Hai bên đưa ra nhiều phương án giải quyết nhưng không tìm được tiếng nói chung nên bà Loan đã khởi kiện.

Ngày 11/8/2025, TAND khu vực I - Hải Phòng đã tuyên buộc ông Hữu phải di dời tài sản, tháo dỡ công trình, trả lại mặt bằng bà Loan. Tuy nhiên, ông Hữu không phá dỡ công trình mà kháng cáo bản án sơ thẩm của TAND khu vực 1 – Hải Phòng. Tuy nhiên sau đó, ông Hữu đã tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo.

Ông Hữu sau đó tiếp tục có đơn gửi Công an TP Hải Phòng tố cáo nhóm người liên quan đến giao dịch mua bán đất tại thôn 7, xã Kiền Bái, huyện Thủy Nguyên cũ.

Tháng 10/2025, giữa 2 bên một lần nữa thỏa thuận chuyển mua bán lại ngôi nhà song vẫn không thống nhất được giá cả và phương án thanh toán. Ông Hữu quyết định nhờ "thần đèn" di chuyển ngôi nhà về đúng vị trí. Việc thi công bắt đầu từ cuối tháng 11.

2.2. Hạn chế, bất cập trong xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo pháp luật hiện hành và trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực

2.2.1. Hạn chế từ quy định pháp luật

2.2.1.1.Hạn chế về mặt quy định pháp luật (Luật đất đai 2013 và văn bản dưới luật)

Hạn chế/Bất cập	Phân tích chi tiết
-----------------	--------------------

Sự chồng chéo và mâu thuẫn giữa các luật	Có sự chồng chéo giữa Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở, Luật quy hoạch, đặc biệt trong việc xác định thẩm quyền và trình tự xử lý công trình xây dựng không phép trên đất sai mục đích. Ví dụ, việc xác định công trình đó là vi phạm đất đai hay vi phạm xây dựng thường gây tranh cãi và chậm trễ trong xử lý.
Quy định về thời hiệu xử phạt chưa hợp lý	Thời hiệu xử phạt hành chính đối với hành vi vi phạm đất đai theo nghị định 91/2019/NĐ-CP (đã sửa đổi) là 1 năm (đối với một số hành vi) hoặc 2 năm (đối với hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trái phép). Thời hiệu này thường quá ngắn so với thực tế phát hiện, lập hồ sơ và ra quyết định xử phạt, đặc biệt với các vi phạm tồn đọng từ lâu hoặc vi phạm có tính chất phức tạp.
Thiếu chế tài xử lý vi phạm tồn đọng	Pháp luật hiện hành chưa có quy định rõ ràng và đủ mạnh để xử lý dứt điểm các vi phạm đã tồn tại từ lâu, đặc biệt là vi phạm về đất công sản hoặc các công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp đã hoàn thành trước thời điểm nghị định 91 có hiệu lực. Việc áp dụng hồi tố gặp khó khăn.
Chưa rõ ràng về "sử dụng đất không hiệu quả"	Việc thu hồi đất do "sử dụng đất không hiệu quả" (theo Điều 64 Luật đất đai 2013) là một quy định rất khó áp dụng trong thực tiễn vì thiếu tiêu chí, định lượng rõ ràng để đánh giá thế nào là "không hiệu quả" một cách khách quan.
Phân biệt vi phạm và xác định đối tượng nộp phạt	Khó khăn trong việc xác định chủ thể vi phạm (người lấn chiếm, người thuê, người chuyển nhượng...) khi đất đã qua nhiều lần chuyển giao, mua bán bằng giấy tờ tay, gây khó khăn cho việc ra quyết định xử phạt và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

2.2.1.2. Bất cập trong Tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các cơ quan chức năng

Bất cập trong tổ chức thực hiện :

Thiếu trách nhiệm và buông lỏng quản lý cấp cơ sở : Đây là bất cập lớn nhất. Chính quyền cấp xã/phường (nơi trực tiếp quản lý đất đai) thường có tình trạng kiểm tra, phát hiện

muộn hoặc làm ngơ trước các vi phạm mới phát sinh, dẫn đến vi phạm được hình thành và hoàn thiện, gây khó khăn cho việc xử lý sau này.

Phối hợp thiếu đồng bộ giữa các cơ quan : Sự phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn (Tài nguyên và Môi trường , Xây dựng, Thanh tra, Tư pháp) còn lỏng lẻo.

Ví dụ:Cơ quan Tài nguyên và Môi trường xử phạt vi phạm đất đai nhưng không có thẩm quyền cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng.Cơ quan Xây dựng có thẩm quyền cưỡng chế tháo dỡ nhưng lại phải chờ kết quả xử lý vi phạm đất đai, dẫn đến trì hoãn kéo dài.

Hạn chế về nguồn lực và năng lực chuyên môn: Cán bộ địa chính cấp xã thường thiếu về số lượng và hạn chế về chuyên môn, nghiệp vụ để xử lý các vụ việc phức tạp, đặc biệt là việc thu thập chứng cứ, lập hồ sơ xử phạt và thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định.

Thiếu cơ chế ràng buộc và xử lý cán bộ vi phạm : Mặc dù đã có quy định về trách nhiệm, nhưng việc xử lý kỷ luật đối với cán bộ, công chức buông lỏng quản lý, bao che cho vi phạm hoặc chính mình vi phạm còn chậm, chưa nghiêm minh và thiếu tính răn đe.

2.2.2. Những hạn chế trong cơ cấu tổ chức và phối hợp liên ngành xử lý vi phạm pháp luật đất đai

2.2.2.1. Phân định thẩm quyền xử lý thiếu đồng bộ và sự Trì hoãn

Rào cản thẩm quyền cưỡng chế: Như đã phân tích, việc tách biệt thẩm quyền ra quyết định xử phạt vi phạm đất đai (ủy ban nhân dân các cấp , cơ quan tài nguyên và môi trường) và thẩm quyền cưỡng chế tháo dỡ công trình (thường liên quan đến xây dựng) tạo ra một quy trình xử lý hai bước bắt buộc.

Mặt trái: Nếu quyết định xử phạt đất đai không bao gồm biện pháp khắc phục hậu quả là "buộc khôi phục tình trạng ban đầu" một cách rõ ràng, hoặc nếu người vi phạm khởi kiện quyết định xử phạt, toàn bộ quá trình xử lý công trình vi phạm (tháo dỡ) sẽ bị đình trệ cho đến khi vụ kiện được giải quyết.

Thiếu cơ chế chuyển giao hồ sơ rõ ràng: Giữa cơ quan tài nguyên và môi trường (phụ trách hồ sơ đất đai) và cơ quan quản lý trật tự đô thị/xây dựng, không có một quy chế phối hợp chuẩn hóa và bắt buộc về việc chuyển giao hồ sơ, thông tin, khiến mỗi bên tự giải quyết theo lĩnh vực riêng, dẫn đến mất mát thông tin và thiếu tính liên tục trong hành động cưỡng chế.

2.2.2.2.Sự Buông lỏng quản lý và trách nhiệm cán bộ cơ sở

Tâm lý né tránh, không muốn "đụng chạm": Cán bộ cấp xã/phường là người địa phương, có mối quan hệ phức tạp với người dân. Việc xử lý kiên quyết vi phạm mới phát sinh thường dễ

bị ảnh hưởng bởi tâm lý né tránh, ngại va chạm hoặc sợ bị khiếu kiện, tố cáo, dẫn đến việc xử lý bị trì hoãn hoặc cố ý bỏ qua.

Vòng luẩn quẩn của xử lý kỷ luật: Dù pháp luật có quy định về trách nhiệm, quy trình xử lý kỷ luật đối với cán bộ, công chức buông lỏng quản lý thường kéo dài, phức tạp và không đủ sức răn đe. Nhiều trường hợp, cán bộ bị xử lý nhẹ nhàng, sau đó chuyển công tác khác mà không giải quyết dứt điểm hậu quả vi phạm mà họ đã để lại.

Thiếu dữ liệu theo dõi hiệu quả: Hiện chưa có một cơ chế theo dõi và đánh giá hiệu quả xử lý vi phạm đất đai thống nhất và công khai giữa các cấp. Ví dụ, chưa có hệ thống báo cáo định kỳ về số vụ vi phạm mới phát sinh, số vụ được ngăn chặn kịp thời, và số vụ tồn đọng đã được xử lý dứt điểm, khiến việc đánh giá trách nhiệm trở nên khó khăn.

2.2.2.3. Hạn chế trong công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát

Tính đột xuất, thiếu thường xuyên: Công tác thanh tra, kiểm tra của cấp trên (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với cấp dưới (Ủy ban nhân dân cấp xã, phường) thường mang tính đột xuất, theo kế hoạch hoặc chỉ được thực hiện khi có đơn thư, khiếu nại lớn. Điều này không đủ để phát hiện và ngăn chặn vi phạm nhỏ, mới phát sinh một cách kịp thời.

Kết luận Thanh tra không được thực hiện nghiêm túc: Nhiều kết luận thanh tra, kiểm tra đã chỉ rõ sai phạm, yêu cầu xử lý kỷ luật cán bộ và thu hồi đất/tháo dỡ công trình, nhưng việc tổ chức thực hiện các kiến nghị này lại bị trì hoãn, không được giám sát chặt chẽ, làm giảm uy tín của cơ quan thanh tra.

Thiếu tính liên thông của hồ sơ: Hồ sơ vi phạm đất đai và hồ sơ xử lý hành chính thường nằm rải rác ở nhiều phòng, ban (Địa chính, Thanh tra, Tư pháp, Xây dựng), khiến việc kiểm tra, tổng hợp, và theo dõi tiến độ xử lý của cơ quan cấp trên bị cản trở và không khách quan.

Những bất cập này không chỉ làm chậm trễ quá trình xử lý mà còn tạo ra kẽ hở pháp lý cho các đối tượng vi phạm lợi dụng, dẫn đến tình trạng vi phạm đất đai tiếp tục diễn ra phức tạp tại nhiều địa phương.

2.2.3. Khó khăn, vướng mắc từ phía đối tượng bị xử lý và yếu tố xã hội

2.2.3.1. Phản ứng chống đối từ đối tượng vi phạm (Đi sâu vào tâm lý và pháp lý)

Tâm lý "Nhờn Luật" và "Sự Đã Rồi":

Nhờn Luật: Do thấy nhiều vụ vi phạm lớn, tồn đọng không bị xử lý dứt điểm, hoặc thấy rằng các quyết định xử phạt thường bị hoãn lại, người dân và doanh nghiệp hình thành tâm lý

"nhờn luật" – họ tin rằng nếu vi phạm lớn, vi phạm kéo dài, chính quyền sẽ phải tìm cách hợp thức hóa hoặc xử lý nhẹ để giữ ổn định xã hội.

Sự Đã Rồi: Người vi phạm cố tình xây dựng nhanh, kiên cố để tạo thành "sự đã rồi". Họ biết rằng việc tháo dỡ một công trình kiên cố (nhà bê tông cốt thép, nhà xưởng) sẽ tốn kém chi phí, thời gian và tiềm ẩn nguy cơ mất trật tự hơn nhiều so với việc ngăn chặn từ lúc mới phát sinh, khiến chính quyền phải cân nhắc rất kỹ lưỡng.

Lợi dụng Vấn đề Pháp lý và Quyền Con người:

Trong quá trình cưỡng chế, đối tượng vi phạm thường lợi dụng các quy định về quyền con người, quyền sở hữu tài sản để tạo áp lực dư luận và pháp lý. Họ sẵn sàng quay phim, chụp ảnh, đăng tải lên mạng xã hội để tạo sự chú ý, làm ảnh hưởng đến hình ảnh của chính quyền địa phương, gây khó khăn cho việc triển khai lực lượng.

2.2.3.2. Yếu tố lịch sử, văn hóa và dân tộc

Vấn đề nhà ở và đất đai là "Cái gốc":

Trong văn hóa Việt Nam, đất đai và nhà ở được coi là tài sản quan trọng nhất, là "cái gốc" của gia đình. Khi bị thu hồi đất hoặc cưỡng chế nhà ở, người dân phản ứng mạnh mẽ, không chỉ vì lợi ích kinh tế mà còn vì lý do tinh thần, tình cảm gắn bó với đất đai cha ông để lại (dù là đất nông nghiệp, đất công).

Vướng mắc liên quan đến thổ nhượng và địa danh văn hóa:

Ở một số khu vực nông thôn Hải Phòng, vi phạm lấn chiếm thường liên quan đến các diện tích đất công ích, đất bãi bồi, hoặc đất được giao theo tập quán, truyền thống (ví dụ: đất làm đầm nuôi trồng thủy sản). Sự thay đổi về ranh giới, mốc giới hoặc việc thu hồi những diện tích này dễ gây xung đột và khiếu kiện tập thể do liên quan đến lợi ích của cả cộng đồng hoặc làng xã.

2.2.3.3. Khó khăn thực tiễn trong quy trình cưỡng chế

Chi phí và rủi ro tài chính:

Chi phí cho một đợt cưỡng chế quy mô lớn (huy động hàng trăm cán bộ, công an, máy móc, phương tiện tháo dỡ) là rất lớn. Mặc dù pháp luật quy định người vi phạm phải chịu, nhưng thực tế khó thu hồi được do người vi phạm thường không có khả năng chi trả hoặc cố ý tẩu tán tài sản, dẫn đến việc ngân sách Nhà nước phải gánh chịu.

An toàn và rủi ro cho lực lượng thi hành:

Việc tháo dỡ các công trình kiên cố hoặc công trình trên địa hình phức tạp (ví dụ: công trình lấn chiếm lòng sông, kênh mương, đầm nuôi trồng thủy sản) tiềm ẩn rủi ro cao về an toàn lao động và an ninh trật tự cho lực lượng cưỡng chế.

Khó khăn trong quản lý đất công và Đất dự án:

Đối với vi phạm của các doanh nghiệp hoặc đơn vị quản lý đất công sản, việc xử lý thường phức tạp hơn vì liên quan đến tài sản nhà nước và lợi ích kinh tế lớn. Khi thu hồi đất dự án chậm triển khai, doanh nghiệp thường chống đối bằng cách khởi kiện, gây sức ép truyền thông, khiến chính quyền phải giải quyết trong thời gian dài và tốn kém nguồn lực.

Việc thấu hiểu những khó khăn này giúp giải thích tại sao công tác xử lý vi phạm pháp luật đất đai, dù có pháp luật nghiêm khắc, vẫn gặp nhiều trở ngại và tồn đọng trong thực tiễn.

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ XỬ LÝ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI THEO TINH THẦN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TẠI HẢI PHÒNG

3.1. Định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai tại Hải Phòng

Định hướng chính là cụ thể hóa các quy định mới của Luật Đất đai 2024 về xử lý vi phạm trong Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (thay thế Nghị định 91/2019/NĐ-CP)

Về Chế tài và Biện pháp Khắc phục Hậu quả

Định hướng hoàn thiện	Nội dung cần cụ thể hóa
Tăng cường tính răn đe của chế tài	Tăng mức phạt tiền đối với các hành vi vi phạm nghiêm trọng (như chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng trái phép, chiếm đất). Mức phạt cần tính toán đến giá trị lợi nhuận bất hợp pháp có được từ hành vi vi phạm.

Xử lý vi phạm về tiến độ dự án	Quy định rõ ràng, chặt chẽ về điều kiện, thời điểm và trình tự thu hồi đất đối với dự án chậm tiến độ, dự án không đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích.
Quy định rõ ràng về thu hồi lợi ích bất hợp pháp	Cụ thể hóa phương pháp xác định, tính toán và thu hồi số lợi bất hợp pháp có được từ hành vi vi phạm (ví dụ: thu hồi lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất công sản bị chiếm dụng).

3.1.1. Kiến nghị hoàn thiện các văn bản dưới luật (Nghị định, Thông tư) hướng dẫn cụ thể việc xử lý vi phạm hành chính, hình sự, và thu hồi đất theo Luật Đất đai 2024 tại Hải Phòng

3.1.1.1. Kiến nghị hoàn thiện nghị định về xử phạt vi phạm hành chính

Tăng cường chế tài và thu hồi lợi ích bất hợp pháp

Quy định chi tiết phương pháp tính mức phạt tiền: Phạt tiền phải căn cứ vào mức độ nghiêm trọng, diện tích vi phạm, và giá trị đất tại thời điểm vi phạm (tham chiếu Bảng giá đất mới). Tăng mức phạt tối đa đối với các hành vi đặc biệt nghiêm trọng (chuyển đất trồng lúa, đất rừng trái phép, chiếm đất).

Cụ thể hóa việc thu hồi lợi ích bất hợp pháp: Nghị định phải hướng dẫn công thức tính toán, quy trình xác định số lợi nhuận bất hợp pháp có được từ hành vi vi phạm (ví dụ: tiền lãi từ việc cho thuê, kinh doanh trên đất sai mục đích) và Giá trị Gia tăng từ Chuyển đổi Mục đích trái phép để đảm bảo thu hồi triệt để.

Xử lý vi phạm tồn đọng

Phân loại rõ ràng và mốc thời gian xử lý: Hướng dẫn cụ thể việc xử lý các công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp đã tồn tại trước ngày 01/01/2025. Phân rõ các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận (có điều kiện, nộp tiền) và các trường hợp bắt buộc phải tháo dỡ để tránh tạo tiền lệ xấu.

Phân định thẩm quyền xử lý liên ngành

Quy trình phối hợp thống nhất: Quy định rõ việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã/phường khi ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai có kèm theo biện pháp khắc phục hậu quả "buộc khôi phục tình trạng ban đầu" (tháo dỡ công trình) thì hồ sơ phải được chuyển giao ngay cho cơ quan quản lý trật tự xây dựng để tổ chức thi hành, đảm bảo tính liên tục của quy trình.

Thời hiệu xử phạt

Xử lý vi phạm nhiều lần: Quy định rõ cách tính thời hiệu xử phạt đối với các hành vi vi phạm kéo dài hoặc vi phạm tái diễn, đảm bảo không bị quá thời hiệu do quy trình xử lý phức tạp, đặc biệt là vi phạm của các tổ chức, doanh nghiệp.

3.1.1.2. Kiến nghị hoàn thiện nghị định, thông tư về xử lý hình sự

Xác định Thiệt hại để Truy cứu Trách nhiệm Hình sự

Hướng dẫn định giá thiệt hại: Ban hành Thông tư liên tịch (Bộ Tài nguyên & Môi trường, Bộ Tư pháp, Tòa án Nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao) hướng dẫn cụ thể việc xác định thiệt hại về đất đai (Điều 228, 229, 230 Bộ luật hình sự) để truy cứu trách nhiệm hình sự đối với các tội danh: Tội Vi phạm các quy định về quản lý đất đai: Cụ thể hóa thế nào là "gây hậu quả nghiêm trọng" căn cứ vào diện tích đất, loại đất (đất rừng, đất lúa) và giá trị thiệt hại. Tội Hủy hoại đất: Xác định rõ ràng về mức độ hủy hoại (làm biến dạng, làm thoái hóa) để làm căn cứ khởi tố.

Phân loại mức độ nghiêm trọng : Cần có quy định hướng dẫn phân loại các trường hợp vi phạm có tính chất tổ chức, có trục lợi lớn để tập trung xử lý hình sự, tăng tính răn đe, tránh việc hình sự hóa các vi phạm nhỏ lẻ của người dân.

3.1.2. Đề xuất quy định chi tiết về trách nhiệm bồi thường, xử lý tài sản đối với các trường hợp vi phạm.

3.1.2.1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại (Đối với đất bị hủy hoại)

Xác định chi phí khôi phục tình trạng ban đầu : Ban hành Thông tư liên tịch (Tài nguyên và môi trường , Tài chính) hướng dẫn phương pháp tính toán chi phí cụ thể để khôi phục tình trạng đất bị hủy hoại (ví dụ: chi phí san lấp, cải tạo đất trồng lúa, phục hồi môi trường đất), làm căn cứ cho việc yêu cầu người vi phạm bồi thường.

Bồi thường thiệt hại tác động xã hội/môi trường : Quy định việc bồi thường thiệt hại gián tiếp do hành vi vi phạm gây ra (ví dụ: ô nhiễm môi trường đất, làm ảnh hưởng đến năng suất canh tác của khu vực lân cận) bằng cách áp dụng các hệ số, định mức bồi thường cụ thể.

Trách nhiệm thu hồi lợi ích bất hợp pháp

Phạm vi thu hồi lợi ích : Quy định rõ các khoản lợi ích bị thu hồi bao gồm: Lợi nhuận trực tiếp từ việc sử dụng đất sai mục đích (ví dụ: tiền cho thuê nhà xưởng xây dựng trái phép) và Lợi ích tài chính tăng thêm do sự thay đổi mục đích sử dụng (chênh lệch giá trị đất ở so với đất nông nghiệp).

Công thức tính toán lợi ích bất hợp pháp : Lợi ích BHPL= Lợi nhuận thu được từ hoạt động vi phạm + Giá trị gia tăng từ chuyển đổi mục đích .

Trong đó, giá trị gia tăng từ chuyển đổi mục đích được tính là sự chênh lệch giữa giá trị đất sau khi vi phạm (ví dụ: đất xây dựng nhà ở/kinh doanh) và giá trị đất trước khi vi phạm (ví dụ: đất trồng lúa/đất nông nghiệp), tại thời điểm ra quyết định xử phạt, trừ đi các chi phí hợp lý.

Thẩm quyền và quy trình thu hồi : Quy định rõ thẩm quyền ra quyết định thu hồi lợi ích phải là cơ quan ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính và quy trình phong tỏa tài sản, cưỡng chế thu hồi các khoản lợi ích này (phối hợp với cơ quan thi hành án và ngân hàng).

Phân loại tài sản để xử lý

Công trình bắt buộc tháo dỡ : Phân loại các công trình gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quy hoạch, an toàn công cộng (lấn chiếm hành lang an toàn, đất công viên) bắt buộc phải tháo dỡ và phải hoàn trả chi phí tháo dỡ cho ngân sách nhà nước.

Công trình được xem xét giao dịch/hợp thức hóa (tồn đọng) : Chỉ định các điều kiện cụ thể để công trình được giữ lại (ví dụ: xây dựng trước mốc thời gian quy định, phù hợp với quy hoạch hiện tại, nộp phạt vi phạm hành chính đầy đủ) và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất, đóng phạt vi phạm hành chính) trước khi được xem xét hợp thức hóa.

Công trình của dự án bị thu hồi đất : Quy định rõ cơ chế định giá tài sản (công trình xây dựng, máy móc) của nhà đầu tư khi đất bị thu hồi do vi phạm tiến độ. Tài sản này có thể được chuyển giao cho nhà đầu tư mới hoặc được bán đấu giá để trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư cũ.

Trách nhiệm chi phí và quy trình cưỡng chế tháo dỡ

Trách nhiệm chi phí cưỡng chế: Nghị định phải quy định rõ ràng:

Chi phí cưỡng chế tháo dỡ (bao gồm cả chi phí chuẩn bị, thực hiện và chi phí thu dọn) do người vi phạm chịu hoàn toàn.

Cơ quan thực hiện cưỡng chế có quyền bán tài sản tháo dỡ (phế liệu, vật liệu xây dựng) để bù đắp chi phí cưỡng chế, phần còn lại (nếu có) được hoàn trả cho người vi phạm.

Quy trình Quản lý Tài sản Tháo dỡ: Ban hành Thông tư hướng dẫn về quản lý, định giá, và xử lý vật liệu tháo dỡ sau cưỡng chế, đảm bảo tính minh bạch, tránh thất thoát tài sản và giảm gánh nặng chi phí cho ngân sách.

Trách nhiệm bồi hoàn từ cán bộ vi phạm: Cần có quy định cho phép Nhà nước yêu cầu cán bộ buông lỏng quản lý hoặc vi phạm pháp luật đất đai phải bồi hoàn một phần chi phí mà ngân sách đã chi ra để khắc phục hậu quả vi phạm (nếu có quyết định xử lý kỷ luật).

3.1.2.2. Kiến nghị hoàn thiện nghị định về thu hồi đất

Thu hồi đất do vi phạm Tiến độ dự án

Cụ thể hóa Tiêu chí "Chậm tiến độ": Nghị định phải quy định rõ ràng, định lượng các tiêu chí để xác định dự án "không đưa đất vào sử dụng" hoặc "chậm tiến độ" theo Luật Đất đai 2024. Phải có quy trình thông báo, gia hạn (24 tháng) và ra quyết định thu hồi chi tiết theo từng bước.

Xác định Tính chất khách quan: Hướng dẫn chi tiết việc xem xét các nguyên nhân bất khả kháng (thiên tai, dịch bệnh, thay đổi chính sách lớn) để loại trừ việc thu hồi, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư.

Thu hồi đất do sử dụng sai mục đích

Phân loại mức độ sai mục đích: Hướng dẫn phân loại các mức độ sử dụng đất sai mục đích. Ví dụ: Vi phạm nhỏ, có thể khắc phục, nộp phạt, và các vi phạm nghiêm trọng bắt buộc phải thu hồi mà không cho phép tự khắc phục.

Quy trình thu hồi đất công

Hướng dẫn riêng quy trình thu hồi đất do cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng sai mục đích (đất công sản bị cho thuê, lấn chiếm), đảm bảo thu hồi tài sản công một cách nhanh chóng và triệt để.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thực hiện

3.2.1. Nâng cao năng lực, trách nhiệm và đạo đức công vụ của đội ngũ cán bộ địa chính, thanh tra chuyên ngành

Lĩnh vực Cải thiện	Biện pháp Cụ thể	Mục tiêu
Năng lực Chuyên môn	Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng định kỳ về pháp luật đất đai (đặc biệt là Luật Đất đai 2024 và các Nghị định mới), kỹ năng lập hồ sơ, xử lý vi phạm, và kỹ năng hòa giải tranh chấp.	Đảm bảo cán bộ nắm vững, áp dụng pháp luật thống nhất, hạn chế sai sót pháp lý trong quá trình xử lý.
Đạo đức Công vụ và Trách nhiệm	Áp dụng cơ chế luân chuyển, bổ nhiệm cán bộ địa chính cấp xã/phường có thời hạn để tránh tình trạng "cục bộ địa phương", ngại va chạm, hoặc câu kết với đối tượng vi phạm.	Ngăn chặn hành vi lợi dụng chức vụ, tham nhũng, buông lỏng quản lý.
	Quy định rõ ràng về trách nhiệm người đứng đầu (Chủ tịch UBND cấp xã) và cán bộ địa chính phải chịu trách nhiệm cá nhân nếu để xảy ra vi phạm mới phát	Nâng cao tính kỷ luật, buộc cán bộ phải hành động quyết liệt ngay từ đầu.

	sinh trên địa bàn mà không kịp thời ngăn chặn, xử lý.	
Ứng dụng Công nghệ	Đào tạo kỹ năng sử dụng công nghệ thông tin (GIS, bản đồ số, ứng dụng di động) để theo dõi biến động đất đai và phát hiện sớm các dấu hiệu vi phạm.	Giảm thiểu sự can thiệp chủ quan của con người, tăng cường tính khách quan trong quản lý.

3.2.2. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đột xuất và xử lý nghiêm minh các trường hợp vi phạm

Tăng cường kiểm tra đột xuất, chuyên đề:

Tăng tần suất tổ chức các đoàn thanh tra, kiểm tra đột xuất, không báo trước đối với các địa phương có dấu hiệu hoặc đã từng xảy ra nhiều vi phạm (như chuyển đất nông nghiệp trái phép, lấn chiếm đất công).

Thanh tra chuyên đề tập trung vào các lĩnh vực nhạy cảm: Quản lý đất công sản, thu hồi đất dự án chậm tiến độ, và xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

Xử lý nghiêm minh và công khai:

Thực hiện nghiêm các kết luận thanh tra: Đảm bảo 100% các kiến nghị về xử phạt vi phạm hành chính, thu hồi đất và xử lý kỷ luật cán bộ phải được thực hiện dứt điểm, công khai kết quả.

Áp dụng chế tài xử phạt nghiêm khắc: Đối với các trường hợp cố tình vi phạm, chống đối, phải áp dụng mức phạt cao nhất theo Nghị định (sẽ thay thế ND 91/2019/ND-CP) và xem xét truy cứu trách nhiệm hình sự nếu đủ yếu tố cấu thành tội phạm, đặc biệt là vi phạm của tổ chức, doanh nghiệp để trục lợi.

Xử lý cán bộ công bằng, kịp thời: Bất kỳ cán bộ, công chức nào (kể cả cán bộ địa chính, lãnh đạo cấp xã) bị phát hiện buông lỏng quản lý, bao che hoặc cố ý vi phạm phải bị xử lý kỷ luật nghiêm khắc, công khai trên các phương tiện truyền thông để tăng tính răn đe.

3.2.3. Cải thiện cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan xử phạt hành chính, cơ quan công an, tòa án

3.2.3.1 Phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai (Tài nguyên và môi trường) và Cơ quan xử phạt/cưỡng chế

Xây dựng quy chế phối hợp thống nhất: Ban hành quy chế phối hợp liên ngành (Sở Tài nguyên và môi trường – Sở Xây dựng/Ban Quản lý Trật tự Đô thị – Ủy ban nhân dân các cấp) quy định rõ:

Thẩm quyền lập hồ sơ chung: Hồ sơ xử lý vi phạm phải là hồ sơ thống nhất, bao gồm cả vi phạm đất đai và vi phạm xây dựng.

Cơ chế chuyển giao hồ sơ: Khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục tình trạng ban đầu (tháo dỡ công trình), hồ sơ phải được chuyển giao ngay lập tức cho đơn vị có trách nhiệm cưỡng chế xây dựng để tổ chức thi hành.

Thành lập tổ công tác liên ngành: Thiết lập các Tổ công tác Liên ngành cấp huyện, do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện làm Tổ trưởng, với thành viên từ Tài nguyên và môi trường, Xây dựng, Công an, Tư pháp để trực tiếp chỉ đạo và thực hiện việc cưỡng chế các vụ việc phức tạp, tồn đọng.

3.2.3.2. Phối hợp với Cơ quan Công an, Viện kiểm sát và Tòa án

Phối hợp trong Xử lý hình sự:

Sở Tài nguyên và môi trường và cơ quan điều tra (công an) cần thiết lập cơ chế trao đổi thông tin, hồ sơ thường xuyên để kịp thời chuyển hồ sơ vi phạm có dấu hiệu tội phạm sang cơ quan điều tra, tránh để vi phạm hành chính bị hết thời hiệu xử phạt do kéo dài quy trình.

Xác định hậu quả: Phối hợp với Tòa án và Viện kiểm sát để thống nhất hướng dẫn về định lượng "gây hậu quả nghiêm trọng" (tính bằng diện tích đất, giá trị thiệt hại) làm căn cứ truy cứu trách nhiệm hình sự.

Phối hợp trong Thi hành quyết định hành chính:

Cơ quan Công an cần tăng cường lực lượng hỗ trợ bảo vệ hiện trường và duy trì an ninh trật tự trong các đợt cưỡng chế thi hành quyết định vi phạm hành chính phức tạp, đảm bảo việc cưỡng chế diễn ra an toàn, nghiêm minh.

Những giải pháp này nhằm tạo ra một hệ thống xử lý vi phạm đất đai đồng bộ, nhanh chóng, và có tính răn đe cao từ cơ sở đến cấp cao nhất.

3.3. Giải pháp phòng ngừa vi phạm và nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai

3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2024 đến mọi tầng lớp nhân dân

Ngày 24/4/2024, tại Hà Nội, Ban Tuyên giáo Trung ương phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức Hội nghị Tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai năm 2024 cho báo cáo viên Trung ương toàn quốc. Phó Trưởng Ban Tuyên giáo Trung ương Phan Xuân Thủy và Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân chủ trì Hội nghị.

Tại Hội nghị, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân thông tin chuyên đề “Những nội dung, điểm mới quan trọng của Luật Đất đai năm 2024”. Theo đó, Luật Đất đai sửa đổi năm 2024 gồm 16 Chương, 260 Điều, trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 Điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 Điều. Đây là đạo luật quan trọng, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, BVMT của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật.

Cụ thể, Luật quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Quy định về người sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung để thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Quốc tịch, Luật Đầu tư; không phân biệt công dân Việt Nam định cư trong nước hay ở nước ngoài trong tiếp cận đất đai.

Theo Thứ trưởng Lê Minh Ngân, Luật Đất đai sẽ chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Riêng 2 Điều là Điều 190 về hoạt động lấn biển và Điều 248 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp đã có hiệu lực sớm từ ngày 1/4/2024. Bên cạnh đó, việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 về tiếp tục tăng, cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030. Khoản 9 Điều 60 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực. Do đó, Thứ trưởng Lê Minh Ngân đề nghị các địa phương cần chỉ đạo cơ quan tham mưu của tỉnh/thành phố bắt tay thực hiện ngay việc xây dựng các chính sách này, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với Luật và các văn bản dưới luật ngay khi có hiệu lực.

3.3.2. Ứng dụng công nghệ thông tin (GIS, Cơ sở dữ liệu đất đai) để giám sát và phát hiện sớm hành vi vi phạm pháp luật đất đai

Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai tại Hải Phòng đang ngày càng trở nên quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý và phát triển bền vững tài nguyên đất. Công nghệ thông tin giúp cải thiện tính minh bạch, giảm thiểu thủ tục hành chính và tăng cường khả năng giám sát tình trạng sử dụng đất cũng như phát hiện sớm hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

Thực trạng ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai ở Hải Phòng :

Trong những năm gần đây, việc đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đã trở thành một trong những định hướng quan trọng của Đảng, Nhà nước, Quốc hội, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc ứng dụng công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, Việt Nam đã triển khai đồng bộ nhiều biện pháp, từ chính sách pháp lý đến xây dựng hạ tầng kỹ thuật, và đã đạt được những kết quả đáng kể.

Về mặt pháp lý, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024, quy định chi tiết về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hệ thống thông tin đất đai. Đồng thời, Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng ban hành Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024, quy định về nội dung, cấu trúc, tiêu chuẩn kỹ thuật của phần mềm ứng dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Các văn bản pháp lý này không chỉ tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho việc triển khai ứng dụng công nghệ thông tin mà còn đảm bảo tính đồng bộ, minh bạch và khả năng kết nối liên thông giữa các cơ quan quản lý từ Trung ương đến địa phương.

Về mặt kỹ thuật và quản lý dữ liệu, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã triển khai nhiều giải pháp mang tính chiến lược và toàn diện. Trong đó, việc xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được thực hiện một cách hệ thống, đồng bộ và kết nối liên thông với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Nhiều địa phương đã đi đầu trong việc triển khai cơ sở dữ liệu đất đai, đưa vào sử dụng các phần mềm ứng dụng hiện đại, giúp rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả công tác quản lý, đồng thời tăng tính minh bạch và hạn chế tiêu cực, tham nhũng trong lĩnh vực đất đai.

Một trong những bước tiến quan trọng là Dự án “Xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu tài nguyên và môi trường (Giai đoạn I)” do Bộ Tài nguyên và Môi trường triển khai. Dự án này cung cấp phần mềm ứng dụng và hạ tầng công nghệ thông tin cho các địa phương, theo mô hình cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, phù hợp với chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng. Nhờ đó, việc quản lý dữ liệu đất đai trở nên đồng bộ, liên thông và thuận tiện hơn, tạo tiền đề để nâng cao năng lực quản lý và ra quyết định trên cơ sở dữ liệu chính xác, cập nhật.

Nhờ những nỗ lực trên, Hải Phòng cũng như các địa phương khác trên cả nước đang từng bước tiến gần đến mục tiêu xây dựng hệ thống thông tin đất tập trung, đồng bộ, đa mục tiêu và liên thông, dự kiến hoàn thành vào năm 2025. Hệ thống này sẽ không chỉ là công cụ quản lý hiệu quả cho các cơ quan nhà nước mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh

nghiệp trong việc thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, từ đó thúc đẩy minh bạch, công bằng và bền vững trong quản lý và sử dụng đất đai.

Nhìn chung, kết quả đạt được trong công tác chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã đặt nền móng vững chắc cho việc quản lý đất đai theo hướng hiện đại, khoa học và hiệu quả, đồng thời mở ra cơ hội để Việt Nam phát triển một hệ thống quản lý đất đai thông minh, tích hợp và đáp ứng được yêu cầu quản lý trong thời kỳ hội nhập và cách mạng công nghiệp 4.0.

Một số hạn chế, thách thức

Mặc dù đã có những kết quả tích cực trong việc ứng dụng CNTT vào quản lý đất đai ở Hải Phòng, nhưng quá trình triển khai vẫn gặp phải một số hạn chế và thách thức cần được khắc phục. Những vấn đề này ảnh hưởng đến hiệu quả ứng dụng CNTT và sự phát triển bền vững trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Một là, hạ tầng công nghệ thông tin tại nhiều địa phương chưa đồng bộ và không đáp ứng đủ yêu cầu. Mặc dù các phần mềm và hệ thống đã được triển khai, nhưng cơ sở hạ tầng tại nhiều khu vực vẫn còn yếu kém và thiếu ổn định, đặc biệt là ở các vùng nông thôn và vùng sâu, vùng xa. Điều này dẫn đến việc hệ thống quản lý đất đai không thể vận hành liên tục, thông tin bị gián đoạn hoặc không thể kết nối được giữa các hệ thống, gây khó khăn trong việc quản lý, cập nhật và truy xuất dữ liệu đất đai một cách chính xác và hiệu quả. Hệ thống công nghệ chưa thể liên kết hoàn toàn với các cơ sở dữ liệu khác nhau, khiến cho công tác triển khai các ứng dụng công nghệ gặp phải nhiều trở ngại.

Hai là, chất lượng và tính đồng nhất của dữ liệu đất đai chưa cao. Mặc dù việc số hóa dữ liệu đất đai đã được tiến hành, nhưng dữ liệu ở nhiều địa phương vẫn còn thiếu chính xác và chưa được chuẩn hóa. Một số thông tin về quyền sử dụng đất, diện tích, vị trí hoặc lịch sử giao dịch không đầy đủ, dẫn đến tình trạng dữ liệu bị phân tán và thiếu đồng bộ. Điều này làm giảm hiệu quả của các hệ thống quản lý đất đai, bởi việc xử lý, đối chiếu và cập nhật thông tin trở nên khó khăn hơn, làm ảnh hưởng đến quyết định quản lý và công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát.

Ba là, đội ngũ cán bộ quản lý đất đai còn thiếu kỹ năng và năng lực sử dụng công nghệ thông tin. Mặc dù các phần mềm quản lý đất đai đã được triển khai rộng rãi, nhưng vẫn còn nhiều cán bộ chưa được đào tạo bài bản về công nghệ thông tin, dẫn đến việc vận hành và sử dụng phần mềm không hiệu quả. Một số cán bộ vẫn còn gặp khó khăn trong việc sử dụng các công cụ, phần mềm quản lý đất đai, khiến cho công tác quản lý gặp phải những hạn chế nhất định. Bên cạnh đó, một bộ phận cán bộ quản lý vẫn quen với phương thức làm việc thủ công,

thiếu sự chủ động trong việc ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý, dẫn đến hiệu quả công việc không được cải thiện như mong đợi.

Bốn là, hệ thống pháp lý và các chính sách về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai chưa đầy đủ và đồng bộ. Mặc dù đã có một số văn bản pháp lý liên quan đến việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai, nhưng các quy định vẫn chưa được chi tiết hóa và đồng bộ giữa các cấp, các ngành. Các quy định về bảo mật thông tin, quyền truy cập dữ liệu, hay phương thức xử lý dữ liệu điện tử vẫn còn thiếu rõ ràng, tạo ra sự không nhất quán trong việc triển khai và thực hiện. Điều này cũng khiến cho các cơ quan nhà nước gặp khó khăn trong việc triển khai các ứng dụng công nghệ thông tin, cũng như tạo ra những vướng mắc trong việc xử lý dữ liệu và giao dịch đất đai (Nguyễn Thị Lan Anh, 2022)¹.

Năm là, việc chia sẻ và kết nối thông tin giữa các cơ quan quản lý đất đai vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Các hệ thống phần mềm và cơ sở dữ liệu tại các cơ quan, địa phương chưa được đồng bộ, dẫn đến tình trạng thông tin đất đai bị phân tán và không thể liên kết dễ dàng. Một số cơ quan, đơn vị chưa thể chia sẻ dữ liệu với nhau, gây lãng phí tài nguyên và thời gian trong quá trình thu thập và xử lý thông tin. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng phối hợp giữa các cơ quan nhà nước trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai, như khiếu nại, tranh chấp đất đai, hoặc việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sáu là, vấn đề bảo mật và an toàn thông tin vẫn đang là một thách thức lớn. Dữ liệu về quyền sử dụng đất, hồ sơ giao dịch đất đai chứa đựng thông tin quan trọng và nhạy cảm, đòi hỏi phải được bảo vệ một cách chặt chẽ. Tuy nhiên, do thiếu các biện pháp bảo mật tiên tiến và hệ thống giám sát chặt chẽ, nguy cơ rò rỉ hoặc lợi dụng thông tin có thể xảy ra. Việc không có đủ các cơ chế bảo vệ an toàn cho dữ liệu có thể dẫn đến các hành vi gian lận, giả mạo hồ sơ đất đai hoặc lộ thông tin cá nhân của người dân, làm giảm uy tín của hệ thống quản lý đất đai và gây mất niềm tin trong xã hội.

Bảy là, nhận thức và thói quen làm việc của một số cán bộ và người dân vẫn chưa thay đổi. Mặc dù ứng dụng công nghệ thông tin mang lại nhiều lợi ích, nhưng nhiều cán bộ và người dân vẫn còn giữ thói quen làm việc thủ công và chưa hoàn toàn tin tưởng vào hệ thống công nghệ. Điều này tạo ra một rào cản lớn trong việc chuyển đổi từ phương thức làm việc truyền

¹ Nguyễn Thị Lan Anh (2022), Quản lý đất đai và cách mạng công nghiệp 4.0

Truy cập: <https://www.tainguyenvamoitruong.vn/quan-ly-dat-dai-va-cach-mang-cong-nghiep-4-0-cid15263.html>

thống sang phương thức số hóa, làm giảm hiệu quả của các ứng dụng công nghệ. Không chỉ cán bộ quản lý, mà cả người dân cũng chưa hoàn toàn hiểu rõ và sử dụng thành thạo các ứng dụng, hệ thống điện tử trong việc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, dẫn đến tình trạng trì trệ và thiếu minh bạch trong quản lý đất đai.

Một số giải pháp :Để giải quyết những hạn chế và thách thức trong việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai ở Hải Phòng, cần có một số giải pháp thiết thực và hiệu quả như sau:

Thứ nhất, cần phải cải thiện và đồng bộ hóa hạ tầng công nghệ thông tin tại các địa phương. Đầu tư nâng cấp hạ tầng công nghệ, đặc biệt ở các khu vực nông thôn và vùng sâu, vùng xa, là điều quan trọng. Chính phủ cần triển khai các chương trình hỗ trợ về mặt tài chính và kỹ thuật để giúp các địa phương nâng cấp hệ thống máy chủ, kết nối Internet và bảo đảm chất lượng truyền tải dữ liệu. Đặc biệt, cần triển khai các giải pháp phần mềm có thể tương thích và kết nối liền mạch giữa các cơ quan, tổ chức và các cấp chính quyền khác nhau để giúp việc quản lý đất đai hiệu quả hơn.

Thứ hai, cần tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ quản lý đất đai về công nghệ thông tin. Các cán bộ, đặc biệt là ở các địa phương chưa có điều kiện tiếp cận công nghệ cao, cần được đào tạo chuyên sâu về sử dụng phần mềm quản lý đất đai, xử lý dữ liệu số và cách thức quản lý điện tử. Đào tạo này không chỉ giúp cán bộ nâng cao kỹ năng công nghệ mà còn giúp họ hiểu rõ hơn về lợi ích của việc ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc, từ đó thúc đẩy sự chuyển đổi từ phương thức quản lý truyền thống sang quản lý số hóa. Các chương trình đào tạo phải được thiết kế linh hoạt, dễ tiếp cận và có tính liên tục để bảo đảm đội ngũ cán bộ luôn cập nhật kiến thức mới.

Thứ ba, cần hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và đồng bộ hóa thông tin giữa các cấp, các ngành. Các cơ sở dữ liệu về đất đai cần được xây dựng một cách đồng bộ, chính xác và đầy đủ từ trung ương đến địa phương, bảo đảm rằng thông tin về đất đai không bị phân tán và thiếu chính xác. Chính phủ cần thiết lập các quy trình và công cụ kiểm tra, xác minh dữ liệu để bảo đảm tính nhất quán và chính xác của thông tin trong các hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Các cơ quan cần đẩy mạnh việc chia sẻ thông tin và dữ liệu giữa các bộ, ngành và các cơ quan cấp tỉnh, huyện, xã nhằm giảm thiểu sai sót và trùng lặp trong quản lý đất đai.

Thứ tư, cần phát triển và hoàn thiện hệ thống pháp lý để quản lý công nghệ thông tin trong lĩnh vực đất đai. Các văn bản pháp luật, chính sách về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai cần phải được cập nhật và chi tiết hóa, bảo đảm các quy định về bảo mật, quyền

truy cập và xử lý dữ liệu điện tử được thực hiện nghiêm ngặt. Các cơ chế pháp lý này sẽ là cơ sở để các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và người dân tuân thủ, đồng thời giúp xây dựng lòng tin vào hệ thống quản lý đất đai số. Cần có các quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, đặc biệt là vấn đề bảo mật thông tin cá nhân và các tài liệu đất đai.

Thứ năm, cần tăng cường các biện pháp bảo mật và an toàn thông tin trong các hệ thống công nghệ thông tin phục vụ quản lý đất đai. Chính phủ và các cơ quan chức năng cần thiết lập các tiêu chuẩn bảo mật cao, triển khai các công nghệ bảo vệ như mã hóa dữ liệu, xác thực đa yếu tố và hệ thống giám sát liên tục để bảo vệ thông tin đất đai khỏi các nguy cơ bị rò rỉ hoặc xâm nhập trái phép. Các hệ thống cần được kiểm tra và nâng cấp thường xuyên để đối phó với các mối đe dọa bảo mật mới, đặc biệt là khi các vụ tấn công mạng ngày càng trở nên tinh vi. Các biện pháp bảo mật mạnh mẽ sẽ giúp bảo vệ tính toàn vẹn và bảo mật của dữ liệu, từ đó nâng cao lòng tin của người dân và doanh nghiệp đối với hệ thống quản lý đất đai.

Thứ sáu, cần đẩy mạnh tuyên truyền và nâng cao nhận thức của người dân về lợi ích của ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai. Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai không chỉ giúp cán bộ quản lý công việc hiệu quả hơn mà còn giúp người dân tiết kiệm thời gian, chi phí trong các giao dịch đất đai. Chính phủ cần phối hợp với các cơ quan truyền thông để tổ chức các chiến dịch tuyên truyền, giới thiệu về các ứng dụng công nghệ thông tin trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục đất đai trực tuyến, từ đó khuyến khích người dân tham gia vào quá trình chuyển đổi số.

Thứ bảy, cần thúc đẩy việc xây dựng các ứng dụng công nghệ thông tin dễ sử dụng và thân thiện với người dân. Các phần mềm và ứng dụng cần phải được thiết kế sao cho đơn giản, dễ hiểu và dễ sử dụng, đặc biệt là đối với người dân chưa quen thuộc với công nghệ số. Các phần mềm này cần hỗ trợ người dân trong việc tra cứu thông tin đất đai, nộp hồ sơ trực tuyến, theo dõi tiến độ giải quyết các thủ tục hành chính, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong việc thực hiện các giao dịch đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Thông tư 14/2012/TT-BTNMT

Luật đất đai 2024

Luật Minh Khuê

<https://luatminhkhue.vn/nhan-dien-nhung-hanh-vi-vi-pham-phap-luat-dat-dai.aspx>

<https://luatminhkhue.vn/xu-ly-vi-pham-phap-luat-la-gi.aspx>

<https://luatminhkhue.vn/vi-pham-phap-luat-dat-dai-la-gi-hinh-thuc-xu-ly-xu-cac-hanh-vi-vi-pham-phap-luat-dat-dai.aspx>

Nghị định 102/2024/NĐ-CP

Bộ luật hình sự 2015

Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

Nghị định 91/2019/NĐ-CP

Luật đất đai 2013

Nghị định 226/2025/NĐ-CP

Nghị định 102/2024/NĐ-CP

Thư viện nhà đất

<https://thuviennhadat.vn/phap-luat/nghi-dinh-226-2025-sua-doi-thu-tuc-thu-hoi-dat-do-vi-pham-phap-luat-dat-dai-tai-nghi-dinh-102-2024-700825.html>

Nghị định 123/2024/NĐ-CP

Luật xử lý vi phạm hành chính

VTC NEWS

<https://vtcnews.vn/mot-lo-dat-cap-2-so-do-o-hai-phong-vien-kiem-sat-chi-ra-loat-sai-pham-ar970180.html>

Quyết định 158/2025/QĐ-UBND

Nghị quyết 21/2025/NQ-HĐND

Kinh tế và dự báo online

<https://kinhteivadubao.vn/tang-cuong-ung-dung-cong-nghe-thong-tin-trong-quan-ly-dat-dai-o-viet-nam-31292.html>

Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2024), Chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, sử dụng đất đai

<https://monre.gov.vn/tin-chuyen-nganh/chuyen-doi-so-ung-dung-cong-nghe-thong-tin-trong-quan-ly-su-dung-dat-dai-16848.htm>

Nguyễn Thị Lan Anh (2022), Quản lý đất đai và cách mạng công nghiệp 4.0

<https://www.tainguyenvamoitruong.vn/quan-ly-dat-dai-va-cach-mang-cong-nghe-4-0-cid15263.html>

Vũ Thị Duyên (2024), Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp

<https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>.

Nghị quyết số 61/2022/QH15

Tạp chí môi trường Thứ Sáu, ngày 12/12/2025

<https://tapchimoitruong.vn/su-kien-hoat-dong-27/day-manh-tuyen-truyen-pho-bien-luat-dat-dai-nam-2024-29912>

Quyết định 51/2024/QĐ-UBND

Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT

Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

Từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học

The Wealth of Nations

<https://www.gutenberg.org/ebooks/3300>

A Sand County Almanac

<https://www.aldo Leopold.org/about/the-land-ethic>

<https://www.unm.edu/~jcorbett/articles/Heidegger.pdf>

<https://www.britannica.com/topic/Lebensraum>

<https://whc.unesco.org/en/culturallandscape/>

https://www.yourarticlelibrary.com/land/land-10-main-characteristics-of-land-economics/10811?utm_source

https://www.clrn.org/what-is-land-in-economics-with-example/?utm_source

https://pedigogy.com/land-meaning-types-and-characteristics/?utm_source