

# KINH NGHIỆM TRONG XÂY DỰNG TỔ CHỨC, BỘ MÁY CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CỦA MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI

TÔ NGỌC VŨ<sup>1</sup>, TRẦN THỊ VÂN<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

<sup>2</sup>Trường Đại học Kinh tế Nghệ An

Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai bao gồm hệ thống những quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của bộ máy và mối liên hệ giữa các bộ phận trong bộ máy nhằm làm cho bộ máy đó hoạt động có hiệu quả. Kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới cho thấy vai trò của một tổ chức, bộ máy hiệu quả, tinh gọn trên cơ sở vận hành đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai cấp Trung ương và địa phương phục vụ quản lý nhà nước và bảo đảm điều kiện cung cấp dữ liệu cho nhu cầu hoạt động kinh tế - xã hội. Đây sẽ là cơ sở cho Việt Nam trong quá trình sắp xếp, kiện toàn hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

## 1. Tổ chức, bộ máy quản lý đất đai tại một số quốc gia

### 1.1. Hàn Quốc

Hàn Quốc là quốc gia có hệ thống pháp luật đất đai tương đối hoàn chỉnh với 8 Luật, Bộ Luật có liên quan và tổ chức, bộ máy hợp lý, hiện đại. Trong đó, cơ quan quản lý cấp Trung ương là Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông, dưới Bộ là Vụ Chính sách đất đai với 5 bộ phận chuyên môn (Hình 1). Đây là tổ chức có chức năng tham mưu, giúp Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông quản lý nhà nước và tổ chức thực thi pháp luật về đất đai trong phạm vi toàn quốc.

**Vụ Chính sách đất đai:** Có chức năng quản lý về giao dịch đất đai (chuyển quyền), công nhận quyền đối với đất và bồi thường về đất, phát triển quỹ đất, điều tra và công bố về xu thế thị trường đất đai và thay đổi giá đất.

**Vụ Định giá bất động sản:** Thẩm định giá đất, công bố mức giá chuẩn nhà ở, giá đất của từng khu vực cụ thể,

quản lý về thẩm định giá, hướng dẫn và giám sát Ban thẩm định giá đất Hàn Quốc.

**Vụ Kinh doanh bất động sản:** Môi giới bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản (tài chính bất động sản), phát triển bất động sản, đất đối với người nước ngoài, xây dựng báo cáo về giá đất thị trường.

**Vụ Phát triển Quỹ đất:** Dự thảo chính sách đối với đất công, quy hoạch đất, quản lý và phát triển các điều khoản luật về thúc đẩy phát triển quỹ đất, thiết lập và kiểm soát quy hoạch đất ngắn hạn và dài hạn đối với kế hoạch hỗ trợ đất, phát triển nhà ở xã hội ở các khu vực, vận hành các dự án có sự tham gia của nhà nước và tư nhân.

**Vụ Phát triển đô thị mới:** Thiết lập hệ thống và chính sách phát triển đô thị mới, lựa chọn địa điểm xây dựng các khu đô thị mới, có biện pháp ngăn ngừa đầu cơ tích trữ bất động sản tại các khu vực đô thị mới, chính sách bồi thường thu hồi đất cho người dân ở các khu vực này, công bố về hệ thống quy hoạch đô thị mới, quy hoạch phát triển khu đô thị.

Bên cạnh các cơ quan quản lý nhà nước, Chính phủ Hàn Quốc quyết định thành lập một số đơn vị, chi nhánh có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến quản lý đất đai như: Viện Đào tạo Đất đai, Hạ tầng và Giao thông vận tải hay Tòa án đất đai cấp Trung ương.

### 1.2. Nhật Bản

Theo quy định về quyền sở hữu trong Hiến pháp năm 1946, Luật Dân sự 1896 công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai, tuy vậy, “quyền sở hữu đất đai tư nhân phải chịu các nguyên tắc của phúc lợi công cộng” và “có thể được sử dụng cho phúc lợi công cộng khi bồi thường”. Theo Luật Đất đai năm 1989, Nhà nước và địa phương chịu trách nhiệm toàn diện về xây dựng và thực hiện các quy định phù hợp với các nguyên tắc cơ bản về đất đai. Tại Nhật Bản, Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng,



▲ Hình 1. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý đất đai cấp Trung ương của Hàn Quốc

Nguồn: Bộ Đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông Hàn Quốc – [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr) (2024)



Nhìn chung, cơ cấu quản lý đất đai ở các bang đều thể hiện trên hai cấp là cấp bang và cấp khu vực (quận, huyện). Tại cấp Bang là Cục Đất đai và Mỏ (State Land and Mines Department), do Giám đốc đứng đầu với các cơ quan hỗ trợ về chuyên môn như Cục Nghiên cứu và Bản đồ. Cấp khu vực là các Văn phòng Đất đai (Land Office) quận, huyện, đứng đầu là các Trưởng phòng.

Công nghệ thông tin đã và đang đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển của Malaixia nói chung và ngành quản lý đất đai, đo đạc bản đồ nói riêng. Malaixia là một trong một số ít nước đã đưa vào vận hành Cơ sở hạ tầng thông tin địa lý (National Spatial Data Infrastructure). Hiện nay, Malaixia đang từng bước xây dựng và đưa vào hoạt động các hệ thống thông tin đất đai (NaLIS), hệ thống đăng ký đất đai, các Cơ sở dữ liệu về đất đai, bản đồ và thông tin hỗ trợ (như Digital Cadastral Data Base). Các thông tin kỹ thuật và pháp lý về đất đai được cung cấp kịp thời và chính xác làm cho công tác quản lý trở nên hiệu quả. Nhờ có các mạng máy tính mà các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp, người dân đều có thể truy cập và sử dụng được thông tin đất đai. Một mặt, điều này giúp công tác quản lý hiệu quả, các giao dịch đất đai thuận tiện, nhanh chóng và an toàn pháp lý cao, mặt khác đây là nguồn thu không nhỏ cho ngân sách.

## 2. Bài học kinh nghiệm trong xây dựng bộ máy quản lý đất đai tại Việt Nam

Qua tìm hiểu mô hình quản lý đất đai của một số quốc gia trên thế giới, có thể rút ra một số bài học cho Việt Nam như:

Về vai trò của Nhà nước, do thể chế chính trị có nhiều sự khác biệt nên mỗi quốc gia sẽ có mô hình tổ chức bộ máy khác nhau nhưng tựu chung lại thì Nhà Nước chỉ đóng vai trò là một trong những cơ quan quản lý đất đai, các nhiệm vụ còn lại được giao cho chính quyền địa phương và tổ chức tư nhân khác. Do đó, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước là nghiệm thu và tổng hợp kết quả, từ đó có những chính sách phù hợp trong sử dụng đất của từng khu vực nhất định... Như vậy, Nhà nước giảm được áp lực công việc, trong khi đó các tổ chức tư nhân được tạo điều kiện để thực hiện nhiệm vụ được giao. Đây chính là bài học cốt lõi cho Việt Nam trong cải tổ các cơ quan hành chính công và bộ máy chính quyền đang có dấu hiệu ngày càng nặng nề, hoạt động thiếu hiệu quả.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
2. Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam Khóa XV (2024), Luật Đất đai.

Về chuyên môn hóa trong quản lý đất đai, mô hình thống nhất từ Trung ương xuống cấp tỉnh của Nhật Bản có thể định hướng cho việc chuyển đổi cơ cấu tổ chức, bộ máy của Việt Nam. Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng, Giao thông vận tải và Du lịch là cơ quan trực thuộc Chính phủ duy nhất được giao nhiệm vụ quản lý đất đai ở cấp Trung ương. Tại địa phương, với đặc thù là phân chia đất nước theo 2 cấp riêng biệt là tỉnh và hạt nhưng các đơn vị này đều hoạt động độc lập và có các cơ quan chuyên trách là các văn phòng đất đai, cơ sở hạ tầng quản lý các vấn đề có liên quan. Một trong những ưu điểm mà mô hình quản lý ở Nhật Bản mang lại đó chính là nhóm các ngành có liên quan với nhau thành một đơn vị quản lý. Bộ Đất Đai, Cơ sở hạ tầng, Giao thông vận tải và Du lịch còn chịu trách nhiệm đến các công trình thiết yếu trên đất như hệ thống cơ sở hạ tầng và giao thông, du lịch, tài nguyên nước. Do vậy, quá trình lập quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất các cấp sẽ được chuyên môn hóa và đơn giản hóa hơn nhiều do chỉ cần duy nhất một cơ quan chịu trách nhiệm chính, không chỉ ở cấp Trung ương mà còn ở địa phương. Bên cạnh đó, người dân sẽ dễ dàng tiếp cận các thủ tục hành chính công đến đất và tài sản trên đất tại các cơ quan chính quyền có liên quan. Lợi ích từ chuyên môn hóa các cơ quan hành chính là rất lớn, đóng góp vào sự hoạt động hiệu quả của mô hình quản lý đất đai.

Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII, Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội khóa XV thông qua đã có sự phân tách rõ ràng về chuyên môn giữa Trung ương và địa phương đi cùng với cơ cấu tổ chức thống nhất theo ngành dọc cũng như xác định đầy đủ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của từng cơ quan. Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu quản lý tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, hệ thống tổ chức cùng với hệ thống thông tin đất đai thống nhất cần được xác lập với mục tiêu vận hành đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai cấp Trung ương và cấp địa phương phục vụ quản lý nhà nước, bảo đảm điều kiện cung cấp dữ liệu cho nhu cầu hoạt động kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng của Việt Nam. Hệ thống cần phải đảm bảo các nội dung quản lý nhà nước tập trung vào 3 nhóm vấn đề, gồm: Hệ thống quản lý địa chính – quyền của người sử dụng đất, hệ thống quản lý giá đất và hệ thống quản lý quy hoạch trên cơ sở áp dụng khoa học công nghệ tiên tiến để lưu trữ, quản lý ■

3. Chu Tuấn Tú - Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ (2009) Chính sách và tình hình sử dụng đất đai của liên bang Malaixia.
4. TS. Hee-Nam Jung - Giám đốc, Trung tâm Chính sách Đất đai, Viện Nghiên cứu Định cư Hàn Quốc, Chính sách đất đai của Hàn Quốc đối với vấn đề quy hoạch, phát triển quỹ đất và đền bù đất.
5. Cổng thông tin điện tử của Bộ Cơ sở hạ tầng, Đất đai, Giao thông vận tải và Du lịch Nhật Bản - <http://www.mlit.go.jp/>.
6. Cổng thông tin điện tử của Bộ Đất đai, cơ sở hạ tầng và giao thông Hàn Quốc - [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr).