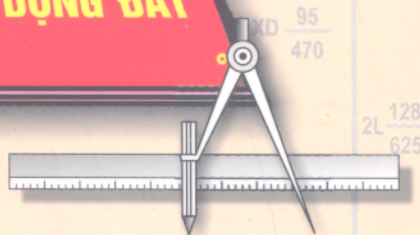




Sổ tay

CÁN BỘ

ĐỊA CHÍNH



(TÀI LIỆU NGHIỆP VỤ DÀNH CHO CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN)

Sổ tay **CÁN BỘ** **ĐỊA CHÍNH**

(TÀI LIỆU NGHIỆP VỤ DÀNH CHO CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN)

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT

Biên soạn

Vũ Ngọc Kịch - Chuyên viên chính Vụ Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường
Hà Sỹ Tú, Giám đốc Trung tâm Quy hoạch, Trung tâm Điều tra Quy hoạch
đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường

Sổ tay CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH

(TÀI LIỆU NGHIỆP VỤ DÀNH CHO CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN)



NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH
HÀ NỘI - 2006

LỜI MỞ ĐẦU

Với mục tiêu xây dựng hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai đủ năng lực, đáp ứng được yêu cầu phục vụ cho công tác quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững, phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và bảo đảm công bằng xã hội, trong đó, công tác quản lý đất đai ở xã, phường, thị trấn là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai.

Để đáp ứng nhu cầu về nghiệp vụ cho cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn với những nội dung trọng tâm cơ bản, đổi mới của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, các tác giả là chuyên gia Vụ Đất đai, chuyên gia Trung tâm Điều tra Quy hoạch đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường biên soạn cuốn “Sổ tay cán bộ địa chính” theo yêu cầu của công tác quản lý đất đai nói chung, áp dụng những quy định của Luật Đất đai vào thực tế. Hy vọng đây sẽ là cẩm nang nghiệp vụ thiết thực dành cho cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách với bạn đọc!

Hà Nội, tháng 9 năm 2006
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT

MỤC LỤC

<i>* Lời mở đầu</i>	5
<i>* Mục lục</i>	7
A. Nhiệm vụ của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn	11
I. Lập văn bản để ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân cấp huyện về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật	12
II. Lập văn bản để ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân cấp huyện về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật	14
III. Lập văn bản để ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân cấp huyện về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật	17
IV. Lập văn bản để ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân cấp huyện về thu hồi đất theo quy định của pháp luật	19
V. Lập văn bản để ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình ủy ban nhân dân cấp huyện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật	28

- VI. Trình ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn
kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, kế
hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và theo dõi
kiểm tra việc thực hiện 37
- VII. Thẩm định, xác nhận hồ sơ để ủy ban nhân
dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất, chuyển đổi
quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm đối
với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho
hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật 39
- VIII. Thực hiện việc đăng ký, lập và quản lý hồ
sơ địa chính; theo dõi, quản lý biến động đất đai;
chỉnh lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất đai 61
- IX. Tham gia hòa giải, giải quyết các tranh chấp,
khấu nại, tố cáo về tài nguyên và môi trường theo
quy định của pháp luật. Phát hiện các trường hợp vi
phạm pháp luật về quản lý tài nguyên và môi
trường, kiến nghị với ủy ban nhân dân xã, phường,
thị trấn và các cơ quan có thẩm quyền xử lý 64
- X. Tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện pháp luật
về bảo vệ tài nguyên và môi trường; tổ chức các hoạt
động vệ sinh môi trường trên địa bàn 73
- XI. Quản lý dấu mốc đo đạc và mốc địa giới; bảo
quản tư liệu về đất đai, đo đạc và bản đồ 75
- XII. Báo cáo định kỳ và đột xuất tình hình thực
hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho
ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan chuyên môn
giúp ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước
về tài nguyên và môi trường 78

B. Quản lý nhà nước về đất đai	79
C. Thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính	87
D. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	95
<i>Chương I. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu</i>	96
Bước 1. Công tác chuẩn bị	96
Bước 2. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ	98
Bước 3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai	102
Bước 4. Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết	119
Bước 5. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu	133
Bước 6. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết	135
<i>Chương II. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối</i>	146
Bước 1. Công tác chuẩn bị	146
Bước 2. Điều tra thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết	149

Bước 3. Xây dựng và lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết	156
Bước 4. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối	161
Bước 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, trình thông qua, xét duyệt và công bố điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối	164
<i>Chương III. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối</i>	175
Bước 1. Công tác chuẩn bị	175
Bước 2. Điều tra, thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước	178
Bước 3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối	182
Bước 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn chỉnh tài liệu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, trình thông qua, xét duyệt và công bố kế hoạch sử dụng đất chi tiết	185
Phụ lục	203

**A. NHIỆM VỤ
CỦA CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH
XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN**

Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn là tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường trong phạm vi xã, phường, thị trấn, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường và Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Cụ thể, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có nhiệm vụ:

1. Lập văn bản đề Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng là biện pháp quan trọng để thực hiện quyền sử dụng của Nhà nước đối với đất đai (một trong 3 quyền năng của quyền sở hữu Nhà nước về đất đai) và bảo đảm cho việc quản lý đất đai được thống nhất, đi vào nề nếp, quy chế chặt chẽ.

Ở đây, quyền định đoạt đất đai của Nhà nước cũng được thể hiện trực tiếp và cụ thể. Chỉ có thực hiện tốt các biện pháp này mới đưa được đất đai vào sử dụng một cách hợp lý, tiết kiệm và đúng mục đích theo ý định của Nhà nước. Việc phân bổ đất đai vào các mục

đích sử dụng được thông qua tiến trình quy hoạch - kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai, tiến trình giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

Quy hoạch sử dụng đất đai là sự tính toán, phân bổ đất đai cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí, không gian . . . cho các mục tiêu kinh tế - xã hội. Nó là sự bảo đảm cho các mục tiêu kinh tế - xã hội có cơ sở khoa học và thực tế, bảo đảm cho việc sử dụng đất phù hợp với điều kiện tự nhiên và xã hội đối với từng loại mục đích sử dụng.

Quy hoạch sử dụng đất bao giờ cũng gắn liền với kế hoạch sử dụng đất. Bởi vì kế hoạch sử dụng đất chính là việc xác định các biện pháp, thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch. Nói quy hoạch sử dụng đất đai tức là đã bao hàm cả kế hoạch sử dụng đất đai.

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất có ý nghĩa to lớn trong công tác quản lý và sử dụng đất. Đối với Nhà nước, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đảm bảo cho việc sử dụng đất hợp lý và tiết kiệm, đạt các mục tiêu nhất định và phù hợp với các quy định của Nhà nước. Đồng thời tạo ra cho Nhà nước biện pháp theo dõi, giám sát được quá trình sử dụng đất.

Chính vì vậy mà Điều 18 Hiến pháp 1992 quy định: “Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả”.

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất gắn với trách nhiệm của các cơ quan quản lý đất đai và người sử dụng đất, đặc biệt là Ủy ban nhân dân các cấp- cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất đai ở địa phương.

Pháp luật điều chỉnh hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng cách quy định trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, của cơ quan quản lý đất đai trong xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời bảo đảm cho các quy hoạch và kế hoạch đó có hiệu lực pháp luật, được thực hiện trong thực tế.

II. Lập văn bản để Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là một nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước đối với đất đai, là hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chuyển giao trên thực tế đất và quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân sử dụng.

Những quy định của pháp luật trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất rất chặt chẽ và cụ thể, bao gồm những quy định chung và những quy định về thẩm quyền cụ thể cho từng cơ

quan. Những quy định chung là các quy định mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải triệt để tuân theo, đó là các nguyên tắc, các căn cứ, các trình tự, thủ tục . . . do pháp luật quy định. Những quy định về thẩm quyền cụ thể nhằm giới hạn phạm vi, các quyền hạn về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, làm cho các thẩm quyền này thống nhất và hợp lý, vừa không phân tán, thả nổi cho cấp dưới, vừa không tập trung quan liêu ở bên trên, làm cho mỗi cơ quan thấy được trách nhiệm của mình trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 31 Luật Đất đai nêu 2 căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

- Một là phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Hai là phải căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất ghi trong dự án đầu tư; đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất Luật phân cấp cho địa phương, Chính phủ không quyết định giao đất như quy định của Luật Đất đai năm 1993:

+ Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

+ Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Chú ý: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật không được uỷ quyền.

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được Luật Đất đai quy định chặt chẽ, bảo đảm quyền tự chủ, năng động của cấp dưới, đồng thời bảo đảm tập trung ở cấp trên, tạo cơ sở cho cấp trên nắm được các hoạt động của cấp dưới và quyết định những vấn đề quan trọng.

III. Lập văn bản đề Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Luật Đất đai 1993 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cho phép người sử dụng đất được thực hiện các quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Với việc cho phép người sử dụng đất được thực hiện các quyền, thị trường bất động sản bao gồm cả quyền sử dụng đất đã được thừa nhận và được tạo điều kiện phát triển. Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong những năm vừa qua đã có những đóng góp tích cực vào việc phát triển kinh tế, ổn định chính trị - xã hội. Tuy nhiên, do còn có những hạn chế như hệ thống văn bản pháp luật vừa thiếu lại vừa không được sửa đổi, cập nhật cho phù hợp với tình hình, khâu tổ chức hoạt động vừa chồng chéo vừa không đồng bộ, v.v.. nên thị trường bất động sản bao gồm cả quyền sử dụng đất đã và đang bộc lộ nhiều bất cập, Nhà nước không quản lý được gây thất thu cho ngân sách, người dân gặp nhiều khó khăn do thủ tục chuyển nhượng quá rườm rà, phức tạp nên thường lựa chọn hình thức chuyển nhượng bất hợp pháp trên thị trường “ngầm”. Tình trạng đầu cơ về đất đai và bất động sản gắn liền với đất rất nghiêm trọng, đẩy giá đất lên cao, đặc biệt là ở đô

thị, gây khó khăn, cản trở lớn cho cả đầu tư phát triển và giải quyết nhà ở, tạo ra những đặc quyền, đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cá nhân và tổ chức.

Nghị quyết Đại hội toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ IX (2001) đã đề ra nhiệm vụ phải tiếp tục tạo lập các yếu tố thị trường . . . Thúc đẩy sự hình thành, phát triển và từng bước hoàn thiện các loại thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đặc biệt quan tâm các thị trường quan trọng nhưng hiện chưa có hoặc còn sơ khai như: thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ. Tại Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam khoá IX (3-2003) đã ra Nghị quyết số 26/NQ-TW về “Tiếp tục đổi mới chính sách đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước”, trong đó khẳng định “quyền sử dụng đất là hàng hoá đặc biệt” . . . và đề ra quan điểm chỉ đạo đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Chủ động phát triển vững chắc thị trường bất động sản (trọng tâm là tại các đô thị) có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo; không tách rời thị trường quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất; chống đầu cơ đất đai.

Trình tự thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 đã đáp ứng được yêu cầu cải cách hành chính theo cơ chế “một cửa”, Luật đã đặt ra các quy định, các yêu cầu chặt chẽ cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, loại bỏ những thủ tục phiền hà, đồng thời vẫn bảo đảm được sự quản lý thống nhất của Nhà nước đối với đất đai.

IV. Lập văn bản để Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về thu hồi đất theo quy định của pháp luật

Thu hồi đất là một tất yếu trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, đặc biệt đối với các nước đang phát triển, đồng thời trong quá trình hội nhập quốc tế như Việt Nam. Với đặc thù về sở hữu đất đai của Việt Nam, thu hồi đất còn là một trong những quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai.

Chính vì thế, tại Điều 38, Luật Đất đai đã quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

1. Thu hồi đất để giao hoặc cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức cá nhân nước ngoài thuê để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế

Các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế được Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định cụ thể tại Điều 36 như sau:

“1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 89 Luật Đất đai);

b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

đ) Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;

e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;

h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

d) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế”.

Các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh dịch vụ thuộc nhóm A (theo quy định tại Điều 114 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam) bao gồm:

- Các dự án không phân biệt quy mô vốn đầu tư thuộc các lĩnh vực:

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu đô thị, dự án BOT, BTO, BT;

+ Xây dựng và kinh doanh cảng biển, sân bay; kinh doanh vận tải đường biển, hàng không;

+ Hoạt động dầu khí;

+ Dịch vụ bưu chính, viễn thông;

+ Văn hoá, xuất bản, báo chí; truyền thanh, truyền hình; cơ sở khám chữa bệnh; giáo dục, đào tạo; nghiên cứu khoa học; sản xuất thuốc chữa bệnh cho người;

+ Bảo hiểm, tài chính, kiểm toán, giám định;

+ Thăm dò khai thác tài nguyên quý hiếm;

+ Xây dựng nhà ở để bán;

+ Dự án thuộc lĩnh vực quốc phòng an ninh.

- Các dự án có vốn đầu tư từ 40 triệu USD trở lên thuộc các ngành điện, khai khoáng, luyện kim, xi măng, cơ khí chế tạo, hoá chất, khách sạn, căn hộ, văn phòng cho thuê, khu vui chơi - giải trí - du lịch.

- Các dự án sử dụng đất đô thị từ 05 ha trở lên và các loại đất khác từ 50 ha trở lên.

Quy đất cả nước hiện nay hầu như đã có chủ sử dụng vào các mục đích khác nhau. Do vậy muốn có đất để giao, cho thuê thực hiện các dự án đầu tư quy định tại Điều 36 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Nhà nước phải thu hồi đất của các chủ đang sử dụng, do đó Điều 32 của Luật Đất đai quy định: “Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng

cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó”.

2. Thu hồi đất do người sử dụng đất, người quản lý vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai, bao gồm:

- Sử dụng đất sai mục đích hoặc không có hiệu quả;
- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;
- Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp:
 - + Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
 - + Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- Cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- Không sử dụng đất được giao, được thuê đúng thời hạn quy định (không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liên đối với đất trồng cây hàng năm; không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liên đối với đất trồng cây lâu năm; không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liên đối với đất trồng rừng hoặc không được sử dụng trong thời

hạn mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép).

3. Thu hồi đất do người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

Như vậy, Nhà nước thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế. Thu hồi đất và thực hiện bồi thường gắn liền lợi ích của Nhà nước - vừa là đại diện cho toàn dân là chủ sở hữu đất đai, vừa là người quản lý thống nhất vốn đất đai - với lợi ích của người đang sử dụng đất bị thu hồi. Chính vì vậy, các quy định về bồi thường đều phải quán triệt các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất, lợi ích của nhà đầu tư.

Các lợi ích này phải được giải quyết một cách hài hoà, góp phần chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất, sử dụng quỹ đất có hiệu quả, đồng thời quyền lợi của người sử dụng đất, lợi ích của từng đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xử lý như sau:

- Nhà nước là đại diện cho toàn dân thực hiện quyền sở hữu đất đai, vừa là người quản lý đất nước, Nhà nước phải quyết định chính sách bồi thường, quyết định giá đất để tính bồi thường về đất. Đây là quyền định đoạt của Nhà nước, đồng thời là biện pháp xử lý hài hoà lợi ích của người đang sử dụng đất với lợi ích của nhà đầu tư. Các quyền của Nhà nước được quy định tại các Điều 42, 43, 44, 45, 47 và 49 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

- Người sử dụng đất có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện các quyền. Trong đó có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Thực hiện các quyền này, người sử dụng đất có nguồn thu nhập từ quyền sử dụng đất của mình, quyền sử dụng đất được coi là tài sản. Do vậy, khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, Nhà nước phải bảo đảm lợi ích cho người bị thu hồi đất một cách thoả đáng.

- Nhà đầu tư có nhu cầu về đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh với chi phí sử dụng đất hợp lý nhất. Để khuyến khích các nhà đầu tư bỏ vốn vào đầu tư phát triển, Nhà nước không chỉ ưu đãi tài chính như giảm, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà còn hoàn lại chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất mà nhà đầu tư đã trả cho người có đất bị thu hồi với mức cao nhất bằng số tiền sử dụng đất hoặc số tiền thuê đất mà họ phải nộp cho Nhà nước. Như vậy Nhà nước đã giành nguồn thu từ đất để bảo đảm lợi ích cho người bị thu hồi đất, đồng thời giảm nhẹ chi phí sử dụng đất cho nhà đầu tư.

b) Bồi thường cho người có đất bị thu hồi là quan hệ giao dịch về quyền sử dụng đất giữa người đang sử dụng đất với nhà đầu tư có sự can thiệp của Nhà nước, không phải giao dịch quyền sử dụng đất thông thường trên thị trường. Điều khác biệt là người bị thu hồi đất chỉ chấp nhận chuyển quyền sử dụng đất của mình khi việc thực hiện bồi thường được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và được thực hiện công khai, được bàn bạc dân chủ.

Nguyên tắc này đã được thể hiện tại Luật Đất đai và Nghị định số 197/2004/NĐ-CP như sau:

- Trước khi thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

- Người bị thu hồi đất được cử đại diện của mình tham gia Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện để phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, trực tiếp tham gia dự kiến phương án bồi thường.

- Người bị thu hồi đất có quyền khiếu nại nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Nếu không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu, người khiếu nại có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân. Tuy nhiên để bảo đảm tính nghiêm túc của các quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải thực hiện quyết định thu hồi đất, bàn giao đất đúng thời hạn.

Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được hướng dẫn cụ thể như sau:

+ Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

+ Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29

tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai có nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất thì không phải chịu chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà phải chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi thì tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức trừ cụ thể được quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Nghị định của Chính phủ về thu tiền thuê đất.

Các quy định về thu hồi, trưng dụng đất là nhằm tiếp tục khẳng định vai trò của Nhà nước - đại diện chủ sở hữu đất đai, đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, bảo vệ quyền lợi của Nhà nước, quyền lợi của xã hội.

V. Lập văn bản đề Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Luật Đất đai năm 2003 quy định việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng

ký quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính gốc và thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý đất đai theo cơ chế “một cửa”.

Theo đó, Chính phủ sẽ quy định theo hướng: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là tổ chức sự nghiệp thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có trụ sở chính và các chi nhánh được bố trí tại các huyện để tạo thuận lợi cho người tham gia thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

Người sử dụng đất có trách nhiệm phải đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai trong các trường hợp:

- + Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- + Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

- + Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- + Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà được phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất, thay đổi ranh giới thửa đất;

+ Người sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã được thi hành.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai là chứng thư pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để họ có cơ sở pháp lý thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Cần phân biệt ý nghĩa pháp lý của 2 khái niệm “quyết định giao đất” và “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Quyết định giao đất là cơ sở làm phát sinh quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý thể hiện mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 quy định:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất:

- Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông

ngiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

- Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18-12-1980 đến trước ngày 01-7-2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18-12-1980 đến trước ngày 01-7-2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy

tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo hạn mức công nhận đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình.

- Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao (giao mới) cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.

3. Chính phủ quy định hết năm 2006 hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành đối với mọi loại đất;

Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

Luật quy định như vậy là để bảo đảm thống nhất quản lý trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khắc phục tình trạng như hiện nay, đất ở tại đô thị thì giấy chứng nhận cấp theo quy định của Nghị định số 60-CP, các loại đất khác thì cấp giấy theo Luật Đất đai. Tình trạng này gây không ít khó khăn cho cơ quan quản lý các cấp.

- Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật quy định cấp nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất thì cấp đó có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy vậy, trong tình hình hiện nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện còn rất chậm, do đó tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có thể ủy quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, Điều 50 của Luật Đất đai quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận

không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

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

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

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

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

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà

trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải

quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải xem xét và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ, Nhà nước sẽ căn cứ vào tính sử dụng ổn định, căn cứ vào thời điểm sử dụng, căn cứ vào tình trạng tranh chấp và tính phù hợp với quy hoạch để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

VI. Trình Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và theo dõi kiểm tra việc thực hiện

Để bảo đảm cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai được thực hiện thống nhất trong cả nước, Điều 25 và Điều 26 của Luật Đất đai năm 2003 quy định một cơ chế về lập, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trên tinh thần là gắn quản lý, sử dụng với quy hoạch, kế hoạch, nâng cao trách nhiệm của các cấp trong xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai.

Nhằm bảo đảm sự phù hợp với việc quản lý đất đai tại đô thị và tính thống nhất trong sử dụng đất phát triển đô thị, khoản 3 và khoản 4 Điều 25 Luật Đất đai quy định:

“3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Ủy ban nhân dân huyện, quận của thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố

thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương”.

Như vậy các xã, phường, thị trấn thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị không phải lập quy hoạch sử dụng đất.

Nhằm nâng cao tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 quy định:

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính (gọi là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết);

+ Trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không

được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ. Quy định như vậy để tránh tình trạng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất “treo” như hiện nay.

VII. Thẩm định, xác nhận hồ sơ để Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật

Thẩm định, xác nhận hồ sơ là hoạt động của quản lý nhà nước về đất đai nhằm tạo ra một thủ tục chuẩn mực trong hoạt động quản lý của Nhà nước đối với đất đai.

Với chức năng là tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường trong phạm vi xã, phường, thị trấn, cán bộ địa chính phải nắm chắc hồ sơ, tình trạng pháp lý của từng thửa đất, từ đó xác nhận các hồ sơ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện việc cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2003 được hình thành trên cơ sở những quy định của Luật Đất đai năm 1993 về quyền,

nghĩa vụ của người sử dụng đất và luật hoá một số nội dung quy định trong Nghị định số 17/1999/NĐ-CP về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP đã được thực tế cuộc sống chấp nhận.

Trên cơ sở các quy định tại Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 bổ sung quyền tặng cho quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê, bổ sung quyền được lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất và Luật cũng khẳng định người sử dụng đất có quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Quy định chung về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại các Điều 105, 106, 107 và 108 Luật Đất đai.

VII. 1. Người sử dụng đất có các quyền chung:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

VII.2. Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

VII.3. Quyền được lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất:

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để

làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

VII.4. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân:

Luật Đất đai năm 2003 kế thừa các quy định của Điều 3, Điều 74, Điều 75, Điều 76, Điều 77, Điều 78 và Điều 78a của Luật Đất đai năm 1993; bỏ một số điều kiện thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nhằm thúc đẩy việc tích tụ đất đai, chuyển dịch cơ cấu kinh tế ở nông thôn.

Cụ thể, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ:

1. Có các quyền và nghĩa vụ chung:

- a) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
- c) Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
- d) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

d) Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

e) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai;

g) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

h) Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

l) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

m) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

n) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ;

4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê đất;

5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai;

7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam,

tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Luật Đất đai năm 2003 bổ sung cộng đồng dân cư là một đối tượng được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất được hình thành trên cơ sở luật hóa một số quy định của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. Cộng đồng dân cư không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất, không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất Nhà nước giao.

VII.5. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế:

Các tổ chức sử dụng đất dưới các hình thức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất và quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Tương ứng với các hình thức sử dụng đất, các tổ chức có các quyền và nghĩa vụ khác nhau đối với đất đang sử dụng.

Luật Đất đai năm 2003 phân biệt rõ các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có trả tiền sử dụng đất,

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó hoặc tiền đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có hay không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Tương ứng với nguồn gốc tiền đã trả mà tổ chức kinh tế có các quyền đối với đất được giao, đã nhận chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ:

1. Có các quyền và nghĩa vụ chung:
 - a) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - b) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
 - c) Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
 - d) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
 - đ) Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
 - e) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai;
 - g) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và

chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

h) Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

l) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

m) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

n) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán

tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định”.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau:

1. Có các quyền và nghĩa vụ chung:
 - a) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - b) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
 - c) Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
 - d) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
 - đ) Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
 - e) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai;
 - g) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

h) Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

l) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

m) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

n) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, ngoài các quyền và nghĩa vụ chung, không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà

nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, Luật Đất đai năm 2003 quy định tổ chức đó chỉ có quyền về tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất thuê và được cho thuê đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

Đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ tiền thuê đất đã trả và có các quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

VII.6. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:

Ngoài các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam còn có các quyền tương ứng với từng mục

đích sử dụng đất, tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hay trả một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ. Cụ thể như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, có các quyền sau:

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Điều 105 và Điều 107, ngoài ra còn được hưởng các quyền quy định tại khoản 2 Điều 119 như sau:

“ . . . b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở”.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Điều 105 và Điều 107, ngoài ra còn được hưởng các quyền quy định tại khoản 3 Điều 119 như sau:

“ . . . b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;

e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ . . .”.

Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở có các quyền quy

định tại Điều 101 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ:

- Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.

- Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; phần còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định tại Điều 35 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

VII.7. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

Ngoài các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam còn có các quyền tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hay trả một lần cho cả thời gian

thuê. Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ.

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, có các quyền sau:

- Được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai; ngoài ra người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư vào Việt Nam còn được hưởng các quyền như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Bao gồm các quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư và có các quyền và nghĩa vụ như đối với trường hợp được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ chung

của người sử dụng đất quy định tại Điều 105 và Điều 107, ngoài ra còn được hưởng các quyền quy định tại khoản 2 Điều 119 như sau:

“ . . . b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở”.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Điều 105 và Điều 107, ngoài ra còn được hưởng các quyền quy định tại khoản 3 Điều 119 như sau:

“ . . . b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;

e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ . . .”.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107;

b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

a) Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam;

b) Người có công đóng góp với đất nước;

c) Những nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước;

d) Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam;

đ) Các đối tượng khác theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107;

b) Bán nhà ở gắn liền với đất ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với đất ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về dân sự; trường hợp người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam hoặc cá nhân nước ngoài thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

đ) Tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình

nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

VIII. Thực hiện việc đăng ký, lập và quản lý hồ sơ địa chính; theo dõi, quản lý biến động đất đai; chỉnh lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất đai

Mục đích của việc đăng ký là xác lập mối quan hệ pháp lý giữa bên tổ chức việc đăng ký (tổ chức, cá nhân) và đối tượng phải thực hiện đăng ký (tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan) nhằm đảm bảo quyền lợi và ràng buộc trách nhiệm pháp lý của các bên.

Đặc điểm của đăng ký quyền sử dụng đất:

- Mang đặc điểm của đăng ký nói chung;
- Là thủ tục hành chính;
- + Do Nhà nước quy định và thực hiện;
- + Bắt buộc đối với mọi trường hợp sử dụng đất.
- Thực hiện đối với đất đai là loại tài sản đặc biệt:
- + Có giá trị đặc biệt:

☛ Giá trị sử dụng: không thể thiếu và có ý nghĩa sống còn với mọi người sử dụng đất;

☛ Chỉ có giới hạn về diện tích trong khi nhu cầu ngày càng tăng;

☞ Giá đất cao, thường xuyên thay đổi, luôn có xu hướng tăng lên.

+ Không đồng nhất về quyền sử dụng đất giữa các nhóm người sử dụng, giữa loại đất, giữa các hình thức được giao hay thuê đất;

+ Thường có các tài sản gắn liền (gồm: nhà, công trình xây dựng, cây rừng, cây lâu năm); ảnh hưởng trực tiếp đến quyền của người sử dụng đất vì:

☞ Quyền sở hữu tài sản đôi khi không thuộc về người sử dụng đất;

☞ Các tài sản nếu phải di dời thì suy giảm hoặc không còn giá trị.

- Thực hiện cả hai việc:

+ Ghi vào hồ sơ địa chính làm cơ sở để Nhà nước quản lý chặt chẽ theo quy hoạch và pháp luật.

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người sử dụng đất yên tâm đầu tư; có điều kiện thực hiện các quyền.

Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất (Điều 38 Nghị định 181/2004/NĐ-CP)

1. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu

- Thực hiện đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gồm giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được cấp theo Quyết định 201/CP, Nghị định 60/CP):

- + Đất đang có người sử dụng;

- + Đất được Nhà nước giao, cho thuê sử dụng.

- Đặc điểm:

- + Tính chất công việc là quá trình xem xét công nhận quyền sử dụng đất;

- + Khác biệt cơ bản với đăng ký biến động là:

- ☛ Thẩm tra để xác định rõ nguồn gốc sử dụng;

- ☛ Căn cứ pháp luật đất đai để công nhận quyền sử dụng đất (xác định rõ diện tích được công nhận quyền sử dụng, thời hạn sử dụng, hình thức được giao hay được thuê).

- ☛ Kết quả đăng ký: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi vào hồ sơ địa chính.

2. Đăng ký biến động về sử dụng đất

- Thực hiện đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi trong trường hợp:

- + Người sử dụng đất thực hiện các quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất);

- + Người sử dụng đất được phép đổi tên;

+ Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

+ Chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

+ Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền;

+ Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

+ Nhà nước thu hồi đất.

- Đặc điểm:

+ Tính chất công việc chủ yếu là xem xét để xác nhận, ghi nhận thay đổi theo quy định pháp luật.

+ Kết quả:

☛ Cấp hoặc chỉnh lý, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

☛ Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính.

IX. Tham gia hoà giải, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật. Phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về quản lý tài nguyên và môi trường, kiến nghị với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các cơ quan có thẩm quyền xử lý

Giám sát, thanh tra, kiểm tra là một bộ phận, là một nội dung quan trọng trong chu trình quản lý nhà

nước, làm hoàn chỉnh quá trình quản lý Nhà nước nói chung. Thông qua việc giám sát, thanh tra, kiểm tra mà phát hiện được các vi phạm, các bất hợp lý trong quản lý và sử dụng đất, đồng thời hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai.

I. Tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai là các mâu thuẫn, bất đồng ý kiến của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai khi họ cho rằng quyền sử dụng đất của mình bị xâm hại; các bên đều đưa ra chứng cứ về quyền sử dụng đất của mình và không tự giải quyết với nhau được mà phải nhờ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

Giải quyết các tranh chấp đất đai với ý nghĩa là một nội dung của chế độ quản lý Nhà nước đối với đất đai, là hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân để tìm ra các giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm phục hồi lại các quyền sử dụng đất bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với các hành vi vi phạm pháp luật.

Tranh chấp đất đai là hiện tượng xã hội, xảy ra ở mọi lúc, mọi nơi. Tuy nhiên, ở các vùng, miền khác nhau thì tranh chấp đất đai có những đặc thù, nội dung khác nhau. Đặc thù này do lịch sử để lại, nhưng một

phần do phong tục, tập quán, do trình độ dân trí và một phần do công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật của Nhà nước làm chưa tốt, tình trạng hiểu pháp luật không đúng nên giải quyết, thực hiện chưa chính xác và phát sinh tranh chấp là điều tất yếu.

1. Các dạng tranh chấp đất đai

Qua theo dõi thực trạng tranh chấp đất đai, chúng ta có thể phân loại tranh chấp theo khu vực như sau:

a) Khu vực Nam Bộ

Tranh chấp đất đai gồm các dạng:

- Tranh chấp đất do thực hiện các chính sách đất đai sau năm 1975, như đất đã đưa vào hợp tác xã nông nghiệp, vào tập đoàn sản xuất và thực hiện chế độ khoán. Sau đó hợp tác xã nông nghiệp, tập đoàn sản xuất tan rã, giữa những người nhận khoán và chủ đất cũ tranh chấp với nhau;

- Tranh chấp đất đai do thừa kế;

- Tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân với các tổ chức được Nhà nước giao đất, đặc biệt là tranh chấp đất đai giữa các hộ gia đình, cá nhân với các nông, lâm trường;

- Tranh chấp đất đai do cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ, do di vắng bị người khác chiếm dụng;

- Tranh chấp đất bãi bồi.

b) Khu vực miền Trung và miền Bắc

Tranh chấp đất đai gồm các dạng:

- Tranh chấp đất đai giữa các hộ gia đình, cá nhân với các tổ chức;

- Tranh chấp đất đai giữa đồng bào dân tộc thiểu số tại địa phương với đồng bào di cư;

- Tranh chấp về ranh giới sử dụng đất, tranh chấp đất đai do thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất không đúng thủ tục pháp lý;

- Tranh chấp đất bãi bồi ven sông, ven biển.

2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

- Nhà nước khuyến khích hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở;

- Tranh chấp đất đai mà đương sự có giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

- Tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được giải quyết như sau:

- + Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là cấp giải quyết lần

đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp trên để giải quyết; quyết định giải quyết của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp trên là quyết định giải quyết cuối cùng.

+ Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là cấp giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Với quy định như vậy, một mặt bảo đảm quyền của công dân, mặt khác xác định rõ phạm vi, chức năng, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

Như vậy, với ý nghĩa là một nội dung của quản lý nhà nước về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung quan trọng vì nó góp phần bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, góp phần ổn định trật tự xã hội, ổn định sản xuất và đời sống của nhân dân,. Tuy vậy, pháp luật cũng rất mềm dẻo trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai, thể hiện sự tôn trọng lịch sử, tôn trọng ý thức và nguyện vọng của người sử dụng đất, bảo đảm sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân, giảm bớt những thủ tục hành chính, Nhà nước tôn trọng và đề cao vai trò của hoà giải các tranh chấp đất đai.

Là người nắm vững tình trạng pháp lý của từng thửa đất trong phạm vi chịu trách nhiệm quản lý, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tham gia tổ chức các hoà giải tranh chấp đất đai. Muốn vậy, người cán bộ địa chính phải luôn trau dồi kiến thức chuyên môn, kiến thức xã hội và kiến thức thực tế.

II. Khiếu nại về đất đai

- Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi ban hành hoặc thực hiện các quyết định hành chính về đất đai.

- Quy định về giải quyết khiếu nại:

+ Người sử dụng đất gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân đã ra quyết định hành chính hoặc có hành vi hành chính bị khiếu nại, Ủy ban nhân dân đã ra quyết

định hành chính hoặc có hành vi hành chính bị khiếu nại có trách nhiệm giải quyết lần đầu;

+ Trường hợp đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu thì có quyền gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp hoặc khởi kiện ra Tòa án nhân dân; quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp là quyết định giải quyết cuối cùng;

+ Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là cấp giải quyết khiếu nại lần đầu mà đương sự không đồng ý thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân;

+ Việc giải quyết khiếu nại về đất đai không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai. Tức là, đương sự không được khiếu nại quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quy định như vậy sẽ làm rõ, cụ thể giữa giải quyết khiếu nại về đất đai với giải quyết tranh chấp về đất đai.

- Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc ủy ban

nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

b) Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

c) Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân

dân hoặc khiếu nại đến ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

d) Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

III. Xử lý vi phạm

Để xác định rõ trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện các quyền về sử dụng đất, ngăn chặn và xử lý tình trạng cán bộ quản lý đất đai không thực hiện đúng chức trách, gây phiền hà, nhũng nhiễu cho người sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 quy định cụ thể như sau:

- Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời

những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất tại địa phương.

- Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

X. Tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện pháp luật về bảo vệ tài nguyên và môi trường; tổ chức các hoạt động vệ sinh môi trường trên địa bàn

Để thực hiện chức năng quản lý, Nhà nước phải ban hành các quy định, chế độ, chính sách, pháp luật. Việc ban hành các quy định, chế độ, các văn bản pháp luật là một trong các bước của quy trình quản lý nhà nước. Đối với đất đai, Nhà nước ban hành các văn bản với nội dung phải thể hiện được quyền của Nhà nước - đại diện chủ sở hữu đối với đất đai, nhằm bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai; quy định chế độ quản lý, sử dụng, bảo vệ đối với từng loại đất, nhằm khai thác mọi khả năng của đất, đồng thời bảo đảm việc sử dụng đất ổn định, tiết kiệm, có hiệu quả cao, bền vững; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đồng thời Nhà nước cũng quy định các biện pháp xử lý đối với những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai bằng các biện pháp như kỷ luật, hành chính, hình sự.

Văn bản pháp luật cần phải được ban hành kịp thời, đáp ứng được đòi hỏi của thực tế cuộc sống. Chính

vì vậy, trong thời gian qua văn bản pháp luật về đất đai thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, thay thế để điều chỉnh các quan hệ đất đai một cách kịp thời, bảo đảm sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước đối với đất đai.

Để người sử dụng đất, trong đó chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân nắm được, hiểu được và thực hiện tốt các quy định của pháp luật, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tuyên truyền, phổ biến pháp luật đến từng chủ sử dụng đất. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn là người trực tiếp, gần gũi với người sử dụng đất, có trách nhiệm phải thường xuyên tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, môi trường đến từng người dân.

Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật được thực hiện dưới nhiều hình thức như:

- Phối hợp với các tổ chức, đoàn thể (Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Phụ nữ, Hội Nông dân, Hội Cựu chiến binh) tổ chức các lớp tập huấn;

- Nói chuyện theo chuyên đề tại các hội nghị;

- Tổ chức các cuộc thi tìm hiểu về pháp luật đất đai, pháp luật về môi trường;

- Trang bị các văn bản pháp luật về đất đai, pháp luật về môi trường tại điểm bưu điện - văn hoá xã để mọi người tham khảo, tìm hiểu;

- Giới thiệu nội dung cơ bản của các văn bản pháp luật về đất đai, pháp luật về môi trường, hỏi đáp trên loa truyền thanh theo định kỳ hàng tuần.

XI. Quản lý dấu mốc đo đạc và mốc địa giới; bảo quản tư liệu về đất đai, đo đạc và bản đồ

Để đánh giá đúng số lượng, chất lượng đất phải thông qua việc điều tra các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội liên quan đến đất đai; khảo sát, đo đạc và phân hạng đất. Trong đó, công tác điều tra, khảo sát, lấy mẫu phân tích hàm lượng thành phần các chất hữu cơ, vô cơ, vi lượng có trong đất, xác định những yếu tố thuận lợi cho việc khai thác tiềm năng của đất là biện pháp chủ yếu để nắm chất lượng đất - phân hạng đất cho từng mục đích sử dụng (trồng trọt, xây dựng) của từng lô, khoảnh, khu, vùng đất cụ thể.

Đây là việc làm hết sức quan trọng vì nó tạo cơ sở ban đầu (gọi là công tác điều tra cơ bản về đất) cho công tác quản lý đất đai trên 2 phương diện: lập các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và xác định giá đất.

Số liệu diện tích, chất lượng đất chính xác thì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mới bảo đảm tính khả thi.

Số lượng diện tích, chất lượng đất và việc xác định những yếu tố thuận cho trồng trọt, xây dựng chính xác là một trong những điều kiện quyết định hình thành giá đất sát với thực tế.

Khác với các tư liệu sản xuất khác là đất đai có vị trí cố định cho nên các số liệu của nó xuất xứ từ một vị

trí không gian cố định, vị trí không gian này được thể hiện trên bản đồ (trước hết là bản đồ địa chính và để thuyết minh cho bản đồ địa chính phải có sổ địa chính kèm theo). Vì vậy một tài liệu đất đai hoàn chỉnh bao giờ cũng có 3 phần: sổ liệu, bản đồ và thuyết minh kèm theo. Tài liệu này là một trong những cơ sở để giúp Nhà nước quản lý chặt chẽ vốn đất đai; giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xác định rõ ranh giới đất đai của từng chủ sử dụng cụ thể.

Nói chung việc đánh giá đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất chủ yếu được thực hiện bởi các biện pháp kỹ thuật nghiệp vụ nên Điều 19 và Điều 20 của Luật Đất đai năm 2003 chỉ quy định về trách nhiệm của cơ quan Nhà nước và đề ra một số nguyên tắc trong quá trình thực hiện các lĩnh vực nghiệp vụ nói trên, cụ thể là:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Bản đồ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn và được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính ở địa phương mình.

Một trong các yếu tố quyết định chất lượng công tác đo đạc bản đồ là các dấu mốc đo đạc. Dấu mốc đo đạc là tài sản của Nhà nước, mọi tổ chức, cá nhân đều có ý thức bảo vệ các dấu mốc đo đạc.

Sau khi hoàn thành việc xây dựng các dấu mốc đo đạc, các đơn vị thực hiện nhiệm vụ đo đạc phải làm biên bản bàn giao mốc kèm theo sơ đồ vị trí và tình trạng mốc tại thực địa cho cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn với sự có mặt của chủ sử dụng đất; sau khi hoàn thành toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải bàn giao toàn bộ số lượng các dấu mốc kèm theo bản ghi chú điểm cho cơ quan quản lý nhà nước về đo đạc bản đồ theo phân cấp.

Chủ sử dụng đất và chủ sở hữu công trình nơi có các dấu mốc đo đạc có trách nhiệm báo cáo cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn khi tiến hành xây dựng hoặc cải tạo công trình trong trường hợp có ảnh hưởng đến dấu mốc đo đạc.

Sau khi nhận bàn giao dấu mốc đo đạc, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

- a) Ghi vào sổ địa chính ở phần ghi chú về dấu mốc đo đạc trên thửa đất;
- b) Bảo vệ dấu mốc đo đạc không bị xô dịch hoặc di chuyển, không bị phá huỷ hoặc hư hỏng;
- c) Khi phát hiện thấy dấu mốc đo đạc bị xâm hại hoặc có khả năng bị xâm hại thì cán bộ địa chính xã,

phường, thị trấn phải báo cáo Sở tài nguyên và Môi trường trong thời gian sớm nhất.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

Bản đồ địa chính là một loại bản đồ chuyên ngành, là tài liệu quan trọng phục vụ việc quản lý nhà nước đối với đất đai. Cho nên bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường và tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

XII. Báo cáo định kỳ và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường.

B. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện các nhiệm vụ:

1. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Việc công bố công khai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

2. Tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

3. Tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính xã, phường, thị trấn trên thực địa, lập hồ sơ địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

4. Quản lý, lưu trữ bản đồ địa chính.

5. Tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

6. Chuẩn bị mười (10) bộ hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của ủy ban nhân dân xã trình ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Sau khi nhận được tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan do Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến, tiến hành hoàn chỉnh hồ sơ, trình Hội đồng nhân dân xã thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân xã thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

7. Chuẩn bị và nộp mười (10) bộ hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của ủy ban nhân dân xã lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình ủy ban nhân dân huyện xét duyệt;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

8. Theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Khi phát hiện những trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được công bố thì xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý.

9. Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp phát hiện nhu cầu thực tế cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì báo cáo ủy ban nhân dân xã về nhu cầu đó.

10. Công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

11. Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai; tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương mình và báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

12. Rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của trang trại;

c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác; nhận khoán của tổ chức.

13. Hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

14. Hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 4;

15. Phát hiện, ngăn chặn và đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

16. Phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

17. Quản lý sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.

18. Quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

19. Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi

hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

20. Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình.

21. Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh chưa được xếp hạng hoặc chưa được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt.

22. Phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các trường hợp đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật.

23. Quản lý chặt chẽ quỹ đất chưa sử dụng và việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng tại địa phương theo quy định sau:

a) Khi thống kê, kiểm kê đất đai thì đất chưa sử dụng được chia thành ba (03) loại gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

Đối với mỗi loại đất cần xác định rõ diện tích đất mà Nhà nước chưa đưa vào sử dụng nhưng đang bị bao chiếm trái pháp luật.

b) Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần xác định rõ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đang trong tình trạng hoang hoá để thu hồi, bổ sung vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương.

c) Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ quỹ đất chưa sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đó; khi lập kế hoạch sử dụng đất phải xác định rõ tiến độ hàng năm đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

C. THỰC HIỆN CÁC TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính:

1. Chứng thực hợp đồng hoặc giấy tờ khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu chứng thực.

2. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan tài nguyên và môi trường, thực hiện trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất;

3. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết đối với các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn sử dụng đất từ cơ quan tài nguyên và môi trường, tiến hành trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

4. Tiếp nhận hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất để chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn để chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

a) Hồ sơ chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Tiếp nhận tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép để chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

7. Xác nhận đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

8. Xác nhận đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư về nhu cầu sử dụng đất.

9. Lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất.

10. Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt;

11. Tiếp nhận đơn của hộ gia đình, cá nhân (ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng) xin giao đất, thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

Thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

12. Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

13. Tiếp nhận hồ sơ (01 bộ) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

14. Thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

15. Xác nhận về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp người đang sử dụng đất

không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

16. Lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ, thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

17. Thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất tại địa phương để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật và các trường hợp khác có vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện sai phạm phải báo cáo bằng văn bản lên Chủ tịch ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để xử lý, đồng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

18. Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện xử phạt vi phạm hành chính về sử dụng đất đai theo thẩm quyền bằng các hình thức:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến năm trăm nghìn (500.000) đồng.

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

19. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi.

c) Phối hợp và tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng.

**D. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG
LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT**

Chương I

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

Bước 1

CÔNG TÁC CHUẨN BỊ

I. Mục tiêu

Chuẩn bị các điều kiện cần thiết về mặt pháp lý và biện pháp tổ chức để triển khai công tác điều tra, lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

II. Sản phẩm

1. Dự án đầu tư lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các tài liệu, số liệu điều tra ban đầu về điều kiện tự nhiên, tài nguyên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ và các tài liệu khác có liên quan.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Điều tra khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết phục vụ lập Dự án đầu tư

1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập Dự án đầu tư;

1.1.1. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ về điều kiện tự nhiên, tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất;

1.1.2. Hiện trạng và dự báo phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, của huyện;

1.2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ điều tra ban đầu;

1.3. Rà soát các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

2. Xây dựng Dự án đầu tư

2.1. Xác định những căn cứ pháp lý và cơ sở xây dựng Dự án;

2.2. Đánh giá khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất của xã;

2.3. Xác định các điều kiện cần thiết cho việc tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.4. Xác định nội dung, phương pháp và sản phẩm của Dự án:

2.4.1. Xác định trình tự và nội dung công việc thực hiện;

2.4.2. Xác định phương pháp thực hiện các nội dung công việc;

2.4.3. Xác định sản phẩm của Dự án;

2.5. Lập dự toán kinh phí:

2.5.1. Xác định căn cứ lập dự toán kinh phí;

2.5.2. Xác định tổng dự toán của Dự án;

2.5.3. Xác định dự toán chi tiết cho từng hạng mục của Dự án;

2.6. Xây dựng kế hoạch thực hiện Dự án:

2.6.1. Công tác tổ chức và chỉ đạo thực hiện Dự án;

2.6.2. Dự kiến đơn vị chủ trì, đơn vị phối hợp;

2.6.3. Xây dựng tiến độ chung và tiến độ thực hiện từng nội dung công việc;

2.7. Tổng hợp và xây dựng Dự án đầu tư.

3. Nhân sao tài liệu, hội thảo, chỉnh sửa Dự án đầu tư và trình xét duyệt

4. Nghiệm thu kết quả bước 1.

Bước 2

ĐIỀU TRA, THU THẬP CÁC THÔNG TIN, TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ

I. Mục tiêu

Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

II. Sản phẩm

1. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan phục vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

2. Kết quả điều tra bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ;

3. Báo cáo đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Công tác nội nghiệp

1.1. Điều tra, thu thập các loại thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ

1.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội:

1.1.1.1. Điều kiện tự nhiên: vị trí địa lý, địa hình địa mạo, khí hậu thời tiết, thủy văn, nguồn nước;

1.1.1.2. Các nguồn tài nguyên: tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên rừng, tài nguyên biển, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nhân văn;

1.1.1.3. Cảnh quan môi trường: đặc điểm cảnh quan môi trường, thực trạng môi trường đất, môi trường không khí, môi trường nước;

1.1.1.4. Kinh tế - xã hội: tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thực trạng phát triển các

ngành, các lĩnh vực, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dân số, lao động, việc làm, mức sống;

1.1.1.5. Thực trạng phân bố, mức độ phát triển của các khu dân cư;

1.1.1.6. Quốc phòng, an ninh;

1.1.2. Tình hình quản lý đất đai;

1.1.3. Hiện trạng sử dụng đất:

1.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

1.1.3.2. Đất có mặt nước ven biển theo diện tích đã quy hoạch được giao quản lý, sử dụng: đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản, đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn, đất mặt nước ven biển có mục đích khác;

1.1.3.3. Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư;

1.1.3.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã, kết quả chỉnh lý biến động của năm trước quy hoạch;

1.1.4. Biến động sử dụng đất của thời kỳ trước trong vòng 10 năm:

1.1.4.1. Số liệu về tình hình sử dụng đất qua từng năm;

1.1.4.2. Số liệu về biến động sử dụng đất qua các giai đoạn 5 năm và cả thời kỳ 10 năm;

1.1.4.3. Thuyết minh đánh giá nguyên nhân biến động các loại đất;

1.1.5. Tiềm năng đất đai:

1.1.5.1. Số liệu và tài liệu đánh giá về chất lượng đất đai;

1.1.5.2. Bản đồ đánh giá đất, phân hạng đất thích nghi;

1.1.6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

1.1.7. Định hướng phát triển của các ngành, các lĩnh vực và nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã;

1.2. Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được;

1.3. Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa;

1.4. Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung, chỉnh lý thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ.

2. Công tác ngoại nghiệp

2.1. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung thông tin tài liệu, số liệu, bản đồ;

2.2. Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ ở thực địa.

3. Tổng hợp xử lý các loại tài liệu nội và ngoài nghiệp, chuẩn xác hoá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ

3.1. Tổng hợp, lựa chọn, thống nhất các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ gốc.

3.2. Chuẩn hóa các tài liệu, số liệu, bản đồ đã thu thập, điều tra bổ sung;

3.3. Xác định cơ sở pháp lý của các tài liệu, số liệu, bản đồ gốc.

4. Lập báo cáo đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ đã thu thập

5. Hội thảo bước 2

6. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 2.

Bước 3

**ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI,
HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI**

I. Mục tiêu

Phân tích, đánh giá đặc điểm và xác định những lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, cảnh quan môi trường; thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc khai thác sử dụng đất; tình hình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai, hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất

qua các thời kỳ, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước. Đánh giá khái quát tiềm năng đất đai và tiềm năng đất đai theo từng mục đích sử dụng. Xác định những bất hợp lý cần được giải quyết trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, bảng biểu, số liệu phân tích);

2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

3. Các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan (về vị trí địa lý, thổ nhưỡng, độ dốc, úng ngập, khô hạn, cơ sở hạ tầng giao thông, thủy lợi, đánh giá đất, phân hạng đất thích nghi).

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

1.1. Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường:

1.1.1. Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế và hạn chế về đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1.1.1. Vị trí địa lý (vị trí về mặt địa lý của xã so với các đơn vị khác trong huyện);

1.1.1.2. Đặc điểm địa hình, địa mạo (kiến tạo địa hình, phân cấp độ cao, độ dốc);

1.1.1.3. Đặc điểm khí hậu, thời tiết (nhiệt độ, nắng, mưa, độ ẩm, gió, bão, sương muối);

1.1.1.4. Đặc điểm thủy văn, nguồn nước (hệ thống lưu vực, mạng lưới sông suối, chế độ thủy văn, thủy triều);

1.1.1.5. Xây dựng phụ biểu về diện tích đất đai phân theo cấp độ dốc, phụ biểu số liệu về khí hậu;

1.1.2. Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế, hạn chế về đặc điểm các nguồn tài nguyên:

1.1.2.1. Tài nguyên đất (nguồn gốc phát sinh, đặc điểm phân bố, tính chất đặc trưng, các thay đổi lớn về môi trường đất và mức độ khai thác sử dụng);

1.1.2.2. Tài nguyên nước (đặc điểm lưu lượng, chất lượng và khả năng khai thác sử dụng nguồn nước mặt, nước ngầm);

1.1.2.3. Tài nguyên rừng, thảm thực vật (đặc điểm các loại rừng, đặc điểm thảm thực vật, tỷ lệ che phủ, động vật rừng, yêu cầu bảo vệ và khả năng khai thác sử dụng);

1.1.2.4. Tài nguyên khoáng sản (các loại khoáng sản, vị trí phân bố, trữ lượng và khả năng khai thác sử dụng);

1.1.2.5. Tài nguyên biển, ven biển (chiều dài bờ biển, các ngư trường, vũng, vịnh, nguồn lợi biển, yêu cầu bảo vệ và khả năng khai thác sử dụng);

1.1.2.6. Tài nguyên nhân văn (đặc điểm lịch sử, văn hoá, dân tộc, tôn giáo, phong tục, tập quán sinh hoạt, sản xuất);

1.1.2.7. Xây dựng phụ biểu về diện tích các loại thổ nhưỡng;

1.1.3. Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế và hạn chế về hiện trạng môi trường và các hệ sinh thái:

1.1.3.1. Đánh giá đặc điểm cảnh quan, danh lam thắng cảnh, các hệ sinh thái đặc trưng;

1.1.3.2. Đánh giá hiện trạng môi trường và nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường; thực trạng về các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường;

1.1.4. Đánh giá tổng hợp các lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường trong việc phát triển kinh tế - xã hội và sử dụng đất, so sánh với các khu vực khác trong huyện.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần làm rõ các lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường trong việc phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

1.2. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

1.2.1. Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển kinh tế:

1.2.1.1. Tăng trưởng kinh tế chung, cơ cấu kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo ngành.;

1.2.1.2. Thực trạng phát triển của các ngành kinh tế:

- Khu vực kinh tế nông nghiệp: chuyển dịch cơ cấu giữa trồng trọt và chăn nuôi; diện tích, năng suất, sản lượng một số cây trồng chính; số lượng gia súc, gia cầm; sản lượng lâm sản, thủy sản;

- Khu vực kinh tế công nghiệp: số lượng cơ sở, ngành nghề, sản lượng, loại sản phẩm, chất lượng sản phẩm; diện tích chiếm đất và thực trạng sử dụng đất;

- Khu vực kinh tế dịch vụ: số lượng cơ sở, hình thức kinh doanh, loại hình dịch vụ, mặt hàng kinh doanh chủ yếu; diện tích chiếm đất và thực trạng sử dụng đất;

1.2.2. Phân tích, đánh giá khái quát đặc điểm dân số, lao động, việc làm và mức sống, tập quán có liên quan đến sử dụng đất:

1.2.2.1. Hiện trạng dân số, lao động chung; theo ngành (nông nghiệp, phi nông nghiệp); tỷ lệ gia tăng dân số (chung, tự nhiên, cơ học); dân tộc, số hộ, quy mô hộ;

1.2.2.2. Đặc điểm phân bố và dịch chuyển dân cư, lao động;

1.2.2.3. Việc làm và mức sống: tỷ lệ lao động có việc làm, thất nghiệp, giá trị công lao động, tỷ lệ hộ giàu, trung bình, nghèo, đói;

1.2.2.4. Tập quán sinh hoạt, sản xuất có liên quan đến sử dụng đất;

1.2.3. Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển các khu dân cư:

1.2.3.1. Vị trí phân bố, đặc điểm hình thành, phát triển;

1.2.3.2. Quy mô diện tích, mật độ dân số;

1.2.3.3. Vai trò, ý nghĩa trong phát triển kinh tế, những bất cập tồn tại trong quá trình phát triển của các khu dân cư;

1.2.4. Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (giao thông; thủy lợi; giáo dục- đào tạo; y tế; văn hoá; thể dục - thể thao; năng lượng; bưu chính viễn thông; quốc phòng, an ninh):

1.2.4.1. Thực trạng phát triển, số lượng công trình, chất lượng công trình, khả năng khai thác sử dụng, so sánh với tiêu chuẩn, định mức theo từng ngành, hiệu quả kinh tế - xã hội;

1.2.4.2. Diện tích chiếm đất và thực trạng sử dụng đất;

1.2.5. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất:

1.2.5.1. Tổng hợp và đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội trong việc khai thác sử dụng đất;

1.2.5.2. So sánh các lợi thế, hạn chế với huyện và các khu vực trong huyện;

1.2.5.3. Khuyến cáo việc sử dụng đất nhằm khai thác các lợi thế, khắc phục các hạn chế;

1.2.6. Xây dựng phụ biểu về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần phân tích làm rõ thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất trong mối quan hệ với phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

2.1. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai của kỳ trước năm quy hoạch:

2.1.1. Việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai;

2.1.2. Việc xác định địa giới hành chính, phối hợp lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính;

2.1.3. Thực hiện công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

2.1.4. Việc quản lý quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.5. Thực hiện quản lý việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

2.1.6. Thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2.1.7. Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai;

2.1.8. Thực hiện việc quản lý tài chính về đất đai;

2.1.9. Việc quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

2.1.10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

2.1.11. Thực hiện phối hợp về công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

2.1.12. Việc giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

2.1.13. Việc phối hợp quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:

2.2.1. Lập các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 01/HT-QH đến biểu 08/HT-QH và từ biểu 04/HT-KH đến biểu 08/HT-KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất;

2.2.2.1. Phân tích, đánh giá các loại đất theo chỉ tiêu quy định tại mục 6, chương I phần này;

2.2.2.2. Đất có mặt nước ven biển theo diện tích đã quy hoạch được giao quản lý, sử dụng: đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản, đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn, đất mặt nước ven biển có mục đích khác;

2.2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư;

2.2.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường; tính hợp lý và những tồn tại trong việc sử dụng đất;

2.2.3.1. Cơ cấu sử dụng đất so với huyện và các xã trong huyện;

2.2.3.2. Mức độ thích hợp so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của các loại đất: đất ở; đất xây dựng các

công trình công nghiệp, dịch vụ và cơ sở hạ tầng giao thông, thủy lợi;

2.2.3.3. Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ khai thác tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn trong sử dụng đất; tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất;

2.2.3.4. Hiệu quả sử dụng đất so với các xã trong huyện, phân tích nguyên nhân;

2.2.3.5. Những tác động đến môi trường đất trong quá trình khai thác sử dụng đất như thoái hoá đất, ô nhiễm đất, nguyên nhân và biện pháp khắc phục;

2.2.3.6. Những tồn tại trong sử dụng đất, nguyên nhân và giải pháp khắc phục.

2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước:

2.3.1. Phân tích, đánh giá kết quả (số lượng, chất lượng) thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước;

2.3.1.1. Phân tích, đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất theo quy định tại mục 6, chương I phần này;

2.3.1.2. Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất

* Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp:

- Đất trồng cây hàng năm;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;
- Đất nông nghiệp khác.

* Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp:

- Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm;

- Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp;

- Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng;

- Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng;

- Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng.

* Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở:

- Đất trụ sở cơ quan;
- Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh;
- Đất quốc phòng, an ninh;
- Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất;
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa;
- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng.

* Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở:

- Đất chuyên dùng:
 - + Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp;
 - + Đất quốc phòng, an ninh;
 - + Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
 - + Đất có mục đích công cộng;
- Đất tôn giáo tín ngưỡng;
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa;
- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng.;
- Đất phi nông nghiệp khác.

2.3.1.3. Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp

* Chuyển vào đất nông nghiệp:

- Đất sản xuất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây hàng năm: đất trồng lúa (đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương), đất trồng cây hàng năm còn lại (đất cỏ chăn nuôi và đất trồng cây hàng năm khác);

+ Đất trồng cây lâu năm.

- Đất lâm nghiệp: đất rừng sản xuất (đất có rừng tự nhiên sản xuất, đất có rừng trồng sản xuất, đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất, đất trồng rừng sản xuất), đất rừng phòng hộ (đất có rừng tự nhiên phòng hộ, đất có rừng trồng phòng hộ, đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ, đất trồng rừng phòng hộ), đất rừng đặc dụng (đất có rừng tự nhiên đặc dụng, đất có rừng trồng đặc dụng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng, đất trồng rừng đặc dụng);

- Đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác.

* Chuyển vào đất phi nông nghiệp

- Đất ở;

- Đất chuyên dùng: đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh

doanh phi nông nghiệp (đất khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ); đất có mục đích công cộng (đất giao thông; đất thủy lợi; đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông; đất cơ sở văn hoá; đất cơ sở y tế; đất cơ sở giáo dục - đào tạo; đất cơ sở thể dục - thể thao; đất chợ; đất di tích, danh thắng; đất bãi thải, xử lý chất thải);

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

2.3.2. Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

2.4. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

2.4.1. Phân tích, đánh giá kết quả (số lượng, chất lượng) thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước:

2.4.1.1. Phân tích, đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

2.4.1.2. Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất được thực hiện theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1.2, điểm 2.3.1, khoản 2.3 mục này;

2.4.1.3. Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp được thực hiện theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1.3, điểm 2.3.1, khoản 2.3 mục này;

2.4.1.4. Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch “treo”;

2.4.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

2.4.3. Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

2.5. Đánh giá tổng hợp những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

2.5.1. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất;

2.5.2. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần phân tích những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước trong mối quan hệ với phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

3. Đánh giá tiềm năng đất đai

3.1. Xác định, lựa chọn chỉ tiêu và nội dung đánh giá tiềm năng đất đai

3.1.1. Xác định và lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá tiềm năng đất đai:

3.1.1.1. Tiềm năng đất nông nghiệp: đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm; đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối;

3.1.1.2. Tiềm năng đất phi nông nghiệp: đất ở; đất xây dựng các khu hành chính, công trình công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; đất dịch vụ (thương mại, du lịch); đất di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh; đất quốc phòng, an ninh và đất dành cho các công trình, dự án khác có quy mô lớn;

3.1.1.3. Tiềm năng đất chưa sử dụng: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây;

3.1.2. Xác định nội dung đánh giá tiềm năng đất đai:

3.1.2.1. Đất nông nghiệp: đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện;

3.1.2.2. Đất phi nông nghiệp: đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, công trình công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ (thương mại, du lịch), khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và đất dành cho các công trình, dự án khác có quy mô lớn;

3.1.2.3. Đất chưa sử dụng: đánh giá tiềm năng khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

3.2. Đánh giá khái quát chung về tiềm năng đất đai

3.2.1. Theo các ngành chủ đạo;

3.2.2. Theo các mục đích đặc thù.

3.3. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng mục đích sử dụng (về diện tích, vị trí phân bố, khả năng mở rộng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất):

3.3.1. Đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm; đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối;

3.3.2. Đất để phát triển khu dân cư, đất ở; đất xây dựng các khu hành chính, công trình công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; đất dịch vụ (thương mại, du lịch); đất di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh; đất quốc phòng, an ninh và đất dành cho các công trình, dự án khác có quy mô lớn.

4. Xây dựng báo cáo chuyên đề về đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích).

5. Xử lý và hoàn thiện các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan (về vị trí địa lý, thổ nhưỡng, độ dốc, úng ngập, khô hạn, cơ sở hạ tầng giao thông, thuỷ lợi, đánh giá đất, phân hạng đất thích nghi).

6. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh báo cáo

7. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 3.

Bước 4

XÂY DỰNG VÀ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

I. Mục tiêu

Xác định phương hướng, mục tiêu khai thác sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả toàn bộ quỹ đất đến năm định hình quy hoạch; xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết phù hợp, đáp ứng nhu cầu về

đất để thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh và bảo vệ môi trường sinh thái trên địa bàn xã trong kỳ quy hoạch. Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết; các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường sinh thái.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề về phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ và các bảng biểu số liệu phân tích);

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

2.1. Đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ quy hoạch sử dụng đất tổng hợp;

2.2. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

1.1.1. Các chỉ tiêu phát triển kinh tế:

1.1.1.1. Các chỉ tiêu tổng hợp;

1.1.1.2. Các chỉ tiêu phát triển theo ngành, lĩnh vực;

1.1.2. Các chỉ tiêu về dân số, lao động của xã:

1.1.2.1. Tổng dân số;

1.1.2.2. Tổng số lao động.

1.2. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

1.2.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã:

1.2.1.1. Tổng hợp các dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

- Tổng hợp các dự kiến nhu cầu sử dụng đất của các bộ, ngành trung ương, của tỉnh, của huyện trên địa bàn xã;

- Tổng hợp các dự kiến nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ở địa phương;

1.2.1.2. Dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã:

- Lựa chọn và thống nhất định mức sử dụng đất cụ thể theo điều kiện thực tế của xã trên cơ sở định mức sử dụng đất đã được ban hành cho các mục đích:

+ Nông - lâm nghiệp và thủy sản;

+ Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

+ Đất ở;

+ Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (giao thông, thuỷ lợi, giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao, năng lượng, viễn thông);

- Xác định nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh:

+ Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất theo chỉ tiêu quy định tại khoản 6.1, 6.2 mục 6, phần I Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

+ Xác định nhu cầu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

+ Xác định nhu cầu sử dụng đất trong khu dân cư;

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân:

+ Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất;

+ Lập hệ thống biểu nhu cầu sử dụng đất cho từng ngành, lĩnh vực;

1.2.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn xã:

1.2.2.1. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh:

- Khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;
- Khả năng chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất;
- Khả năng chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ từng loại đất;

1.2.2.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo nội dung quy định tại tiết 1.2.2.1 điểm này;

1.3. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.3.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của xã:

1.3.1.1. Xác định vị trí, diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

1.3.1.2. Xác định vị trí, diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

1.3.1.3. Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

1.3.1.4. Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

1.3.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của huyện (đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì thể hiện trên nền bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương);

1.3.3. Xử lý chồng chéo, những bất hợp lý, điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất:

1.3.3.1. Lồng ghép các bản đồ về nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

1.3.3.2. Xử lý các chồng chéo, những bất hợp lý;

1.3.3.3. Điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất.

1.3.4. Lập hệ thống biểu quy hoạch sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 01/QH đến biểu 11/QH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.3.5. Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về dự thảo phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo Điều 18 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai:

1.3.5.1. Giới thiệu dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã:

- Nhân sao tài liệu và tổ chức giới thiệu dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác;

- Chuẩn bị tài liệu và thực hiện việc niêm yết công khai dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã;

1.3.5.2. Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của các điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể ở địa phương; lấy ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân xã;

1.3.5.3. Tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, khi

xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết cần làm rõ mối quan hệ với quy hoạch chung phát triển đô thị trên địa bàn).

2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất

2.1.1.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế đất

- Dự kiến thu chi từ đất theo từng phương án quy hoạch:

+ Xác định những căn cứ pháp lý để ước tính thu chi từ đất;

+ Xác định mức giá cụ thể thu chi cho từng loại đất;

+ Dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai;

+ Dự kiến các khoản chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

+ Tính toán, cân đối thu chi từ đất;

- Đánh giá hiệu quả kinh tế đất trên cơ sở kết quả cân đối thu chi từ đất.

2.1.1.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế thông qua nguồn thu cho ngân sách xã.

2.1.2. Đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất:

2.1.2.1. Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị;

2.1.2.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực phát triển đô thị;

2.1.2.3. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn;

2.1.2.4. Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã, đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số;

2.1.3. Đánh giá hiệu quả môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất:

2.1.3.1. Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư, giải quyết ô nhiễm môi trường của khu dân cư;

2.1.3.2. Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi.

2.2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý trên cơ sở kết quả đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành (xây dựng bản đồ gốc, biên tập và hoàn thiện bản đồ), các biểu đồ minh hoạ

3.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết trên nền bản đồ địa chính của xã đối với xã đã có bản đồ địa chính. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương.

3.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở kết quả tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3.3. Xây dựng các biểu đồ minh hoạ về diện tích, cơ cấu đất đai, sơ đồ chu chuyển đất đai.

4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch của phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

4.1.1. Xác định nhu cầu sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy định tại khoản 6.1, 6.2 mục 6, phần I Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

4.1.2. Xác định nhu cầu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

4.1.3. Xác định nhu cầu sử dụng đất trong khu dân cư.

4.2. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết (phân bổ, cân đối quỹ đất cho từng kỳ kế hoạch theo phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết):

4.2.1. Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng quy định tại mục 6, Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong từng kỳ kế hoạch;

4.2.2. Xác định vị trí, diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong từng kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

4.2.3. Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án trong từng kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

4.2.4. Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong từng kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

4.2.5. Cân đối quỹ đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4.3. Lập hệ thống biểu phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 12/QH đến biểu 15/QH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

5.1.1. Các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất đảm bảo sử dụng hiệu quả, theo phương án quy hoạch:

5.1.1.1. Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn, chua, phèn; trồng cây chắn sóng, chắn

cát; chống ô nhiễm môi trường đất; nâng cao độ phì của đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất;

5.1.1.2. Biện pháp sử dụng đất tiết kiệm diện tích bề mặt, khai thác triệt để không gian và chiều sâu, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị sử dụng đất;

5.1.1.3. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng.

5.1.2. Các biện pháp bảo vệ môi trường sinh thái để phát triển bền vững:

5.1.2.1. Phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ của rừng;

5.1.2.2. Bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng đặc dụng.

5.2. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.2.1. Các biện pháp kinh tế:

5.2.1.1. Huy động các nguồn vốn để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án;

5.2.1.2. Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án.

5.2.2. Các biện pháp hành chính:

5.2.2.1. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt;

5.2.2.2. Kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đổi đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch;

5.2.2.3. Thực hiện tốt việc đào tạo nghề, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề đối với lao động có đất bị thu hồi.

5.2.3. Các giải pháp khác:

5.2.3.1. Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường;

5.2.3.2. Tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp;

5.2.3.3. Bảo đảm cho đồng bào dân tộc miền núi có đất canh tác và đất ở; tổ chức tốt việc định canh, định cư; ổn định đời sống cho người dân được giao rừng, khoán rừng;

5.2.3.4. Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích).

7. Thông qua phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 4.

Bước 5

XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

I. Mục tiêu

Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu phù hợp với phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của kỳ kế hoạch 5 năm, quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2. Bảng biểu số liệu, biểu đồ, sơ đồ kèm theo báo cáo.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của xã theo nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này.

2. Xác định và cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đến từng năm.

2.1. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất;

2.2. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.3. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

2.4. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chưa sử dụng đa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

3.1. Thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích;

3.2. Các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

4. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo mẫu biểu từ biểu 01/KH đến biểu 14/KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về

việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo các nội dung quy định tại khoản 5.2, mục 5, bước 4, chương II phần này.

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, số liệu phân tích).

7. Thông qua báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 5.

Bước 6

XÂY DỰNG BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP, HOÀN CHỈNH TÀI LIỆU QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, TRÌNH THÔNG QUA, XÉT DUYỆT VÀ CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

I. Mục tiêu

Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu, lập hồ sơ trình thông qua, xét duyệt, bàn giao sản phẩm và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu (kèm theo các bảng biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ và bản đồ thu nhỏ);

2. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

3. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ quy hoạch sử dụng đất tổng hợp;

3.2. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương;

4. Các bản đồ chuyên đề có liên quan.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Xây dựng các tài liệu quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

1.1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo mẫu 02a/BCQH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập,

điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo tổng hợp:

1.2.1. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.2.1.1. Biểu hiện trạng sử dụng đất gồm các biểu từ biểu 01/HT-QH đến biểu 08/HT-QH và các biểu từ biểu 04/HT-KH đến biểu 08/HT-KH;

1.2.1.2. Biểu quy hoạch sử dụng đất gồm các biểu từ 01/QH đến biểu 15/QH;

1.2.1.3. Biểu kế hoạch sử dụng đất gồm các biểu từ 01/KH đến biểu 14/KH;

1.2.2. Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các biểu số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các biểu chi tiết về hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất; các biểu tính toán chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

1.2.3. Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo tổng hợp;

1.3. Hoàn chỉnh bản đồ sản phẩm

1.3.1. Bản đồ sản phẩm theo quy định tại khoản 1, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.3.1.1. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

1.3.1.2. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất;

1.3.2. Các bản đồ chuyên đề có liên quan (bản đồ thổ nhưỡng, bản đồ độ dốc, bản đồ đánh giá đất thích nghi);

1.4. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.

2. Thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện như sau:

2.1.1. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được nhân sao thành 10 bộ gửi về phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.1.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được lập theo mẫu 03a/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.1.1.3. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

2.1.1.4. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất;

2.1.2. Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu:

2.1.2.1. Việc tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 22 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

2.1.2.2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại mục I, II phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.3. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu:

2.1.3.1. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.1.3.2. Ủy ban nhân dân xã lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.1.3.3. Hội đồng nhân dân xã tổ chức thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.1.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt:

2.1.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã;

2.1.4.2. Nhân sao hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu (quy định tại điểm 2.1.1 khoản này) thành 03 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã, gửi đến phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt;

2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là xã) thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện như sau:

2.2.1. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được nhân sao thành 10 bộ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.2.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được lập theo mẫu 03a/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.2.1.3. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

2.2.1.4. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất;

2.2.2. Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

2.2.2.1. Việc tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 21 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai:

2.2.2.2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại mục I, II phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.3. Chính sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

2.2.3.1. Chính sửa, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.2.3.2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.2.3.3. Hội đồng nhân dân cấp huyện tổ chức thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

2.2.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt

2.2.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện;

2.2.4.2. Nhân sao hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu (quy định tại điểm 2.2.1 khoản này) thành 05 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu bước 6 và bàn giao sản phẩm

3.1. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

3.1.1. Sản phẩm của Dự án lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo quy định tại khoản 1, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm:

3.1.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

3.1.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu (bản in trên giấy và bản dạng số);

3.1.1.3. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

3.1.1.4. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất;

3.1.1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt;

3.1.2. Các bản đồ chuyên đề có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

3.2. Giao nộp sản phẩm Dự án

Việc giao nộp sản phẩm của Dự án được thực hiện theo quy định tại điểm 2.4, khoản 2, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại

điểm 3.1.1, khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân huyện một (01) bộ, Phòng Tài nguyên và Môi trường một (01) bộ, Ủy ban nhân dân xã một (01) bộ;

3.2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại điểm 3.1.1, khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh một (01) bộ, Sở Tài nguyên và Môi trường một (01) bộ, Ủy ban nhân dân cấp huyện một (01) bộ, Phòng Tài nguyên và Môi trường một (01) bộ, Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất một (01) bộ.

4. Công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

4.1. Nhân sao và chuẩn bị tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố công khai. Tài liệu gồm:

4.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

4.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

4.1.3. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (tuỳ theo điều kiện thực tế của địa phương, bản đồ quy hoạch sử dụng đất được chuẩn bị dưới một trong các hình thức sau: bản đồ in trên giấy, bản đồ maket dạng quảng cáo, bản đồ maket mô hình nổi);

4.2. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

Chương II

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

Bước 1

CÔNG TÁC CHUẨN BỊ

I. Mục tiêu

Chuẩn bị các điều kiện cần thiết về mặt pháp lý và biện pháp tổ chức để triển khai công tác điều tra, lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

II. Sản phẩm

1. Dự án đầu tư điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

2. Các tài liệu, số liệu điều tra ban đầu về các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt, điều kiện tự nhiên, tài nguyên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ và các tài liệu khác có liên quan.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Điều tra khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết phục vụ lập Dự án đầu tư

1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập Dự án đầu tư:

1.1.1. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ về điều kiện tự nhiên, tình hình quản lý, hiện trạng sử dụng đất. Các nguyên nhân, yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất dẫn đến việc cần phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 26 Nghị định 181/2004/NĐ-CP;

1.1.2. Hiện trạng và dự báo phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, của huyện;

1.2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ điều tra ban đầu;

1.3. Rà soát các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

2. Xây dựng Dự án đầu tư

2.1. Xác định những căn cứ pháp lý và cơ sở xây dựng Dự án;

2.2. Đánh giá khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý, sử dụng đất đai và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch đã được xét duyệt của xã;

2.3. Xác định các điều kiện cần thiết cho việc tiến hành điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.4. Xác định nội dung, phương pháp và sản phẩm của Dự án:

2.4.1. Xác định trình tự và nội dung công việc thực hiện;

2.4.2. Xác định phương pháp thực hiện các nội dung công việc;

2.4.3. Xác định sản phẩm của Dự án;

2.5. Lập dự toán kinh phí:

- 2.5.1. Xác định căn cứ lập dự toán kinh phí;
 - 2.5.2. Xác định tổng dự toán của Dự án;
 - 2.5.3. Xác định dự toán chi tiết cho từng hạng mục của Dự án;
 - 2.6. Xây dựng kế hoạch thực hiện Dự án:
 - 2.6.1. Công tác tổ chức và chỉ đạo thực hiện Dự án;
 - 2.6.2. Dự kiến đơn vị chủ trì, đơn vị phối hợp;
 - 2.6.3. Xây dựng tiến độ chung và tiến độ thực hiện từng nội dung công việc;
 - 2.7. Tổng hợp và xây dựng Dự án đầu tư.
- 3. Nhân sao tài liệu, hội thảo, chỉnh sửa Dự án đầu tư và trình xét duyệt*
- 4. Nghiệm thu kết quả bước 1.*

Bước 2

ĐIỀU TRA THU THẬP THÔNG TIN VÀ ĐÁNH GIÁ BỔ SUNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

I. Mục tiêu

Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt và thu

thập bổ sung các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết có liên quan phục vụ việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

Phân tích, đánh giá bổ sung về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, cảnh quan môi trường và xác định những lợi thế, hạn chế; thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc khai thác sử dụng đất; đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai, hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất qua các thời kỳ, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

II. Sản phẩm

1. Các thông tin, tài liệu, số liệu có liên quan đến các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

2. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan phục vụ việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

3. Báo cáo chuyên đề về đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, bảng biểu, số liệu phân tích);

4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

5. Các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan (về vị trí địa lý, thổ nhưỡng, độ dốc, úng ngập, khô hạn, cơ sở hạ tầng giao thông, thủy lợi).

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Điều tra thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1.1. Công tác nội nghiệp

1.1.1. Điều tra, phân tích nguyên nhân, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt dẫn đến việc cần phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

1.1.1.1. Điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị;

1.1.1.2. Thiên tai, chiến tranh;

1.1.1.3. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện;

1.1.1.4. Điều chỉnh địa giới hành chính của xã;

1.1.2. Điều tra, thu thập bổ sung các loại thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

1.1.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai, hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất theo các nội dung quy định tại tiết 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4 điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 2, chương I của Hướng dẫn này;

1.1.2.2. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

1.1.2.3. Định hướng phát triển của các ngành, các lĩnh vực và nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã, bản đồ quy hoạch phát triển các ngành tại địa phương có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

1.1.3. Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được;

1.1.4. Xác định những nội dung, địa bàn cần điều tra khảo sát bổ sung ngoài thực địa;

1.1.5. Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung, chỉnh lý thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ.

1.2. Công tác ngoại nghiệp

1.2.1. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung thông tin tài liệu, số liệu, bản đồ;

1.2.2. Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ ở thực địa;

1.3. Tổng hợp xử lý các loại tài liệu nội và ngoại nghiệp, chuẩn xác hoá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ:

1.3.1. Tổng hợp, lựa chọn, thống nhất các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ gốc;

1.3.2. Chuẩn hóa các tài liệu, số liệu, bản đồ đã thu thập, điều tra bổ sung;

1.3.3. Xác định cơ sở pháp lý của các tài liệu, số liệu, bản đồ gốc.

2. Đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá bổ sung về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường theo các nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần làm rõ các lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường trong việc phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

2.2. Đánh giá bổ sung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội theo các nội dung quy định tại điểm 1.2, khoản 1, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần

phân tích làm rõ thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất trong mối quan hệ với phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

3. Phân tích, đánh giá bổ sung về tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

3.1. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý nhà nước về đất đai kỳ trước năm điều chỉnh quy hoạch theo các nội dung quy định tại điểm 2.1, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

3.2.1. Lập các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo nội dung quy định tại tiết 2.2.1, điểm 2.2, khoản 2, mục III, bước 3, chương II của Hướng dẫn này;

3.2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất theo nội dung quy định tại tiết 2.2.2, điểm 2.2, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.2.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý và những tồn tại trong việc sử dụng đất theo các nội dung quy định tại tiết 2.2.3, điểm 2.2, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch theo các nội dung quy định tại điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.4. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo các nội dung quy định tại điểm 2.4, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.5. Đánh giá tổng hợp những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

3.5.1. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất;

3.5.2. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, cần phân tích những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trong mối quan hệ với phát triển chung của đô thị trên địa bàn).

4. Xây dựng báo cáo chuyên đề về đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất

và kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích)

5. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh báo cáo

6. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 2.

Bước 3

XÂY DỰNG VÀ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

I. Mục tiêu

Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết phù hợp, đáp ứng nhu cầu về đất để thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh và bảo vệ môi trường sinh thái trên địa bàn xã trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ và các bảng biểu số liệu phân tích);

2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

2.1. Đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ điều chỉnh

quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tổng hợp;

2.2. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Xây dựng các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

1.2. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

1.2.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã theo nội dung quy định tại tiết 1.2.1, điểm 1.2, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

1.2.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn xã trong kỳ điều chỉnh quy hoạch theo nội dung quy định tại tiết 1.2.2, điểm 1.2, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

1.3. Xây dựng các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

1.3.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh của xã trong kỳ điều chỉnh quy hoạch theo các nội dung quy định tại tiết 1.3.1, điểm 1.3, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

1.3.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của huyện (đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì thể hiện trên nền bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương);

1.3.3. Xử lý chồng chéo, những bất hợp lý, điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất:

1.3.3.1. Lồng ghép các bản đồ về nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

1.3.3.2. Xử lý các chồng chéo, những bất hợp lý;

1.3.3.3. Điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất;

1.3.4. Lập hệ thống biểu quy hoạch sử dụng đất của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại tiết 1.3.4, điểm 1.3, khoản 1, mục III, chương I của Hướng dẫn này;

1.3.5. Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về dự thảo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại tiết 1.3.5, điểm 1.3, khoản 1, mục III, chương I của Hướng dẫn này.

(Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, khi xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết cần làm rõ mối quan hệ với quy hoạch chung phát triển đô thị trên địa bàn).

2. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại điểm 2.1, khoản 2, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

2.2. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý trên cơ sở kết quả đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành (xây dựng bản đồ gốc, biên tập và hoàn thiện bản đồ), các biểu đồ minh họa

3.1. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết trên nền bản đồ địa chính của xã đối với xã đã có bản đồ địa chính. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì xây, dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương;

3.2. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tổng hợp trên cơ sở kết quả tổng hợp từ bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Việc lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và nội dung bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

3.3. Xây dựng các biểu đồ minh họa về diện tích, cơ cấu đất đai, sơ đồ chu chuyển đất đai.

4. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường theo nội dung quy định tại điểm 5.1, khoản 5, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này;

4.2. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại điểm 5.2, khoản 5, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này.

5. *Xây dựng báo cáo chuyên đề về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích)*

6. *Thông qua phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết*

7. *Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 3.*

Bước 4

XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

I. Mục tiêu

Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối phù hợp với phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của kỳ kế hoạch 5 năm, phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2. Bảng biểu số liệu, biểu đồ, sơ đồ kèm theo báo cáo.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. *Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của xã theo các nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này*

2. Xác định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh

2.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng và phần đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

2.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

2.2.1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng;

2.2.2. Diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.2.3. Diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

2.2.4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.3. Phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm:

2.3.1. Xác định và cụ thể hoá chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng;

2.3.2. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.3.3. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu sử dụng đất;

2.3.4. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại khoản 3, mục III, bước 5, chương I của Hướng dẫn này

4. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 5.2, khoản 5, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này

5. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu biểu 07/KH và từ biểu 10/KH đến biểu 14/KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, số liệu phân tích)

7. Thông qua báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 4.

Bước 5

**XÂY DỰNG BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP,
HOÀN CHỈNH TÀI LIỆU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ
DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI
TIẾT KỲ CUỐI, TRÌNH THÔNG QUA, XÉT DUYỆT VÀ
CÔNG BỐ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ
DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI**

I. Mục tiêu

Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, lập hồ sơ trình thông qua, xét duyệt, bàn giao sản phẩm và công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi

tiết kỳ cuối (kèm theo các bảng biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ và bản đồ thu nhỏ);

2. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

3. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tổng hợp;

3.2. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương;

4. Các bản đồ chuyên đề có liên quan.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Xây dựng tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1.1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu 02a/BCQH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo

1.2.1. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.2.1.1. Biểu hiện trạng sử dụng đất gồm các biểu từ biểu 01/HT-QH đến biểu 08/HT-QH và từ biểu 04/HT-KH đến biểu 08/HT-KH;

1.2.1.2. Biểu quy hoạch sử dụng đất gồm các biểu từ 01/QH đến biểu 11/QH;

1.2.1.3. Biểu kế hoạch sử dụng đất gồm biểu 07/KH và các biểu từ 10/KH đến biểu 14/KH;

1.2.2. Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối gồm các biểu số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các biểu chi tiết về hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất; các biểu tính toán chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

1.2.3. Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo;

1.3. Hoàn chỉnh bản đồ sản phẩm:

1.3.1. Bản đồ sản phẩm theo quy định tại khoản 1, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.3.1.1. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

1.3.1.2. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

1.3.2. Các bản đồ chuyên đề có liên quan (bản đồ thổ nhưỡng, bản đồ độ dốc, bản đồ đánh giá đất thích nghi).

1.4. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.

2. Thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

2.1.1. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành 10 bộ gửi về phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.1.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được lập theo mẫu 03a/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.;

2.1.1.3. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

2.1.2. Tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.1.2.1. Việc tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại điểm d, khoản 6, Điều 26 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

2.1.2.2. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại mục I, II phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.3. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.1.3.1. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.1.3.2. Ủy ban nhân dân xã lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.1.3.3. Hội đồng nhân dân xã tổ chức thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.1.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt:

2.1.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã;

2.1.4.2. Nhân sao hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (quy định tại điểm 2.1.1 khoản này) thành 03 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã, gửi đến phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt;

2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là xã) thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

2.2.1. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành 10 bộ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.2.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được lập theo mẫu 03a/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.2.1.3. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

2.2.2. Tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.2.2.1. Việc tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi

tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại điểm c, khoản 6, Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

2.2.2.2. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại mục I, II phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.3. Chính sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.2.3.1. Chính sửa, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.2.3.2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.2.3.3. Hội đồng nhân dân cấp huyện tổ chức thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.2.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt:

2.2.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện;

2.2.4.2. Nhân sao hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (quy định tại điểm 2.2.1 khoản này) thành 05 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu bước 5 và bàn giao sản phẩm

3.1. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

3.1.1. Sản phẩm của Dự án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo quy định tại khoản 1, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm:

3.1.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối

với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

3.1.1.2. Báo cáo thuyết minh điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (bản in trên giấy và bản dạng số);

3.1.1.3. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

3.1.1.4. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.;

3.1.1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt;

3.1.2. Các bản đồ chuyên đề có liên quan trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

3.2. Giao nộp sản phẩm Dự án

Việc giao nộp sản phẩm của Dự án được thực hiện theo quy định tại điểm 2.4, khoản 2, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại điểm 3.1.1, khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân huyện một bộ (01), Phòng Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân xã một bộ (01);

3.2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại điểm 3.1.1, khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh một bộ (01), Sở Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân cấp huyện một bộ (01), Phòng Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất một bộ (01).

4. Công bố điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

4.1. Nhân sao và chuẩn bị tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối để công bố công khai. Tài liệu gồm:

4.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi

tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

4.1.2. Báo cáo thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

4.1.3. Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

4.2. Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

Chương III

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

Bước 1

CÔNG TÁC CHUẨN BỊ

I. Mục tiêu

Chuẩn bị các điều kiện cần thiết về mặt pháp lý và biện pháp tổ chức để triển khai công tác điều tra, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

II. Sản phẩm

1. Dự án đầu tư lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

2. Các tài liệu, số liệu điều tra ban đầu về điều kiện tự nhiên, tài nguyên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ và các tài liệu khác có liên quan.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Điều tra khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết phục vụ lập Dự án đầu tư

1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập Dự án đầu tư:

1.1.1. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ về điều kiện tự nhiên, tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất;

1.1.2. Hiện trạng và dự báo phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, của huyện;

1.2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ điều tra ban đầu;

1.3. Rà soát các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

2. Xây dựng Dự án đầu tư

2.1. Xác định những căn cứ pháp lý và cơ sở xây dựng Dự án;

2.2. Đánh giá khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý, sử dụng đất đai của xã;

2.3. Xác định các điều kiện cần thiết cho việc tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.4. Xác định nội dung, phương pháp và sản phẩm của Dự án:

2.4.1. Xác định trình tự và nội dung công việc thực hiện;

2.4.2. Xác định phương pháp thực hiện các nội dung công việc;

2.4.3. Xác định sản phẩm của Dự án;

2.5. Lập dự toán kinh phí:

2.5.1. Xác định căn cứ lập dự toán kinh phí;

2.5.2. Xác định tổng dự toán của Dự án;

2.5.3. Xác định dự toán chi tiết cho từng hạng mục của Dự án;

2.6. Xây dựng kế hoạch thực hiện Dự án:

2.6.1. Công tác tổ chức và chỉ đạo thực hiện Dự án;

2.6.2. Dự kiến đơn vị chủ trì, đơn vị phối hợp;

2.6.3. Xây dựng tiến độ chung và tiến độ thực hiện từng nội dung công việc;

2.7. Tổng hợp và xây dựng Dự án đầu tư.

3. Nhân sao tài liệu, hội thảo, chỉnh sửa Dự án đầu tư và trình xét duyệt

4. Nghiệm thu kết quả bước 1.

Bước 2

ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN VÀ ĐÁNH GIÁ BỔ SUNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ TRƯỚC

I. Mục tiêu

Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

Phân tích, đánh giá bổ sung về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, cảnh quan môi trường và xác định những lợi thế, hạn chế; thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc khai thác sử dụng đất; đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai, hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất qua các thời kỳ, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

II. Sản phẩm

1. Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

2. Báo cáo chuyên đề đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, bảng biểu, số liệu phân tích);

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1.1. Công tác nội nghiệp

1.1.1. Điều tra, thu thập bổ sung các loại thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ

1.1.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai, hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất theo các nội dung quy định tại tiết 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 2, chương I của Hướng dẫn này;

1.1.1.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

1.1.1.3. Định hướng phát triển của các ngành, các lĩnh vực và nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã;

1.1.2. Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được;

1.1.3. Xác định những nội dung, địa bàn cần điều tra khảo sát bổ sung ngoài thực địa;

1.1.4. Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung, chỉnh lý thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ;

1.2. Công tác ngoại nghiệp

1.2.1. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung thông tin tài liệu, số liệu, bản đồ;

1.2.2. Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ ở thực địa;

1.3. Tổng hợp xử lý các loại tài liệu nội và ngoại nghiệp, chuẩn xác hoá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ:

1.3.1. Tổng hợp, lựa chọn, thống nhất các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ gốc;

1.3.2. Chuẩn hóa các tài liệu, số liệu, bản đồ đã thu thập, điều tra bổ sung;

1.3.3. Xác định cơ sở pháp lý của các tài liệu, số liệu, bản đồ gốc.

2. Đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá bổ sung về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường theo các nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.2. Đánh giá bổ sung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội theo các nội dung quy định tại điểm 1.2, khoản 1, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

3.1. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai kỳ trước năm lập kế hoạch theo các nội dung quy định tại điểm 2.1, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất theo các nội dung quy định tại điểm 2.2, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước theo các nội dung quy định tại điểm 2.4, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

3.4. Đánh giá tổng hợp những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước:

3.4.1. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất;

3.4.2. Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

4. Xây dựng báo cáo chuyên đề về đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích)

5. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh báo cáo

6. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 2.

Bước 3

XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

I. Mục tiêu

Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối phù hợp với phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của kỳ kế hoạch 5 năm, quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2. Bảng biểu số liệu, biểu đồ, sơ đồ kèm theo báo cáo.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của xã theo nội dung quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này

2. Xác định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh

2.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng và phần đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu với các chỉ tiêu sử dụng đất;

2.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

2.2.1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất;

2.2.2. Diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.2.3. Diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo chỉ tiêu sử dụng đất;

2.2.4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.3. Phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm:

2.3.1. Xác định và cụ thể hoá chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất;

2.3.2. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này;

2.3.3. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo chỉ tiêu sử dụng đất;

2.3.4. Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại tiết 2.3.1, điểm 2.3, khoản 2, mục III, bước 3, chương I của Hướng dẫn này.

3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3, mục III, bước 5, chương I của Hướng dẫn này

4. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 5.2, khoản 5, mục III, bước 4, chương I của Hướng dẫn này

5. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu biểu từ biểu 01/KH đến biểu 14/KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, số liệu phân tích)

7. Thông qua báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 3.

Bước 4

**XÂY DỰNG BÁO CÁO THUYẾT MINH, HOÀN CHỈNH
TÀI LIỆU KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ
CUỐI, TRÌNH THÔNG QUA, XÉT DUYỆT VÀ CÔNG BỐ
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT**

I. Mục tiêu

Xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn chỉnh tài liệu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, lập hồ sơ trình

thông qua, xét duyệt, bàn giao sản phẩm và công bố công khai kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

II. Sản phẩm

1. Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (kèm theo các bảng biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ và bản đồ thu nhỏ);

2. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất.

III. Trình tự và nội dung thực hiện

1. Xây dựng tài liệu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1.1. Xây dựng báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu 02b/BCKH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo:

1.2.1. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.2.1.1. Biểu hiện trạng sử dụng đất gồm các biểu từ biểu 01/HT-KH đến biểu 08/HT-KH;

1.2.1.2. Biểu kế hoạch sử dụng đất gồm các biểu từ 01/KH đến biểu 14/KH;

1.2.2. Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất gồm các biểu số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các biểu chi tiết về hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất; các biểu tính toán chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích trong kỳ kế hoạch sử dụng đất;

1.2.3. Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo;

1.3. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.

2. Thông qua và xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

2.1.1. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành 10 bộ gửi về phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.1.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt kế hoạch sử dụng đất

chi tiết kỳ cuối được lập theo mẫu 03b/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.1.2. Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.1.2. Tổ chức thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.1.2.1. Việc tổ chức thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 22 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

2.1.2.2. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại mục II, phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.1.3. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.1.3.1. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.1.3.2. Ủy ban nhân dân xã lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.1.3.3. Hội đồng nhân dân xã tổ chức thông qua kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.1.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt:

2.1.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã;

2.1.4.2. Nhân sao hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (quy định tại điểm 2.1.1 khoản này) thành 03 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã, gửi đến phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt;

2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là xã) thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

2.2.1. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành 10 bộ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

2.2.1.1. Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được lập theo mẫu 03b/TTr-UB ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.1.2. Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.2.2. Tổ chức thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.2.2.1. Việc tổ chức thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 21 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

2.2.2.2. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện theo quy định tại mục II, phần VI của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2.2.3. Chính sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

2.2.3.1. Chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trên cơ sở tổng hợp ý kiến thẩm định;

2.2.3.2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập tờ trình, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

2.2.3.3. Hội đồng nhân dân cấp huyện tổ chức thông qua kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

2.2.4. Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt:

2.2.4.1. Hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện;

2.2.4.2. Nhân sao hồ sơ kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (quy định tại điểm 2.2.1 khoản này) thành 05 bộ kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu bước 4 và bàn giao sản phẩm

3.1. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

Sản phẩm của Dự án lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo quy định tại khoản 1, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004

của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm:

3.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

3.1.2. Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (bản in trên giấy và bản dạng số);

3.1.3. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

3.1.4. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt.

3.2. Giao nộp sản phẩm Dự án

Việc giao nộp sản phẩm của Dự án được thực hiện theo quy định tại điểm 2.4, khoản 2, mục II, phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân huyện một bộ (01), Phòng Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân xã một bộ (01);

3.2.2. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối sau khi được xét duyệt, các sản phẩm (quy định tại khoản 3.1 mục này) được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh một bộ (01), Sở Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân cấp huyện một bộ (01), Phòng Tài nguyên và Môi trường một bộ (01), Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất một bộ (01).

4. Công bố kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

4.1. Nhân sao và chuẩn bị tài liệu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối để công bố công khai. Tài liệu gồm:

4.1.1. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đối với phường, thị trấn và các xã

thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

4.1.2. Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

4.2. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

*

* *

Chính sách đất đai luôn là mối quan tâm hàng đầu của Đảng và Nhà nước Việt Nam, đặc biệt là vào những giai đoạn chuyển biến cơ chế quản lý kinh tế có tính chất lịch sử, vì nó không chỉ liên quan đến đời sống của tất cả mọi người mà còn là khâu then chốt trong điều hành vĩ mô với mục tiêu ổn định và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Trong thực tế của mỗi giai đoạn cách mạng, đất đai đóng một vai trò to lớn, là động lực đấu tranh, là mục tiêu của cách mạng giải phóng dân tộc, của cách mạng dân chủ nhân dân. Phù hợp với mỗi giai đoạn lịch sử đó, Đảng và Nhà nước đã đề ra những chủ trương, đường lối, chính sách, pháp luật điều chỉnh các quan hệ đất đai phù hợp với chiến lược cách mạng nói chung. Xét trên một khía cạnh đơn thuần trong quá trình sử dụng đất đai, khi ta coi đất đai là tư liệu sản xuất thuần túy (đặc biệt là trong sản xuất nông nghiệp) thì giá trị của đất đai chỉ là tư liệu sản xuất đơn thuần, phục vụ sản xuất và đời sống có tính chất tự cung, tự cấp. Nhưng khi ta coi quyền sử dụng đất là hàng hoá thì tự nó sẽ có giá, giá đất sẽ tăng lên nhờ sự đầu tư của con người. Tất nhiên, với tư cách đất đai chỉ là tư liệu sản xuất thì một mình đất đai khó có thể tự nó làm tăng giá trị. Quan hệ quản lý, sử dụng đất nằm trong tổng thể đường lối phát triển kinh tế của cả nước, do đó

quan hệ này không thể tách rời khỏi cơ chế chung trong quan hệ Nhà nước, quan hệ kinh tế. Từ Luật Đất đai năm 1993, chúng ta đã và đang từng bước đưa các quan hệ đất đai tham gia thị trường và hình thành thị trường quyền sử dụng đất là một tất yếu đáp ứng các nhu cầu của cơ chế quản lý kinh tế thị trường với sự điều tiết của Nhà nước xã hội chủ nghĩa.

Trên các lĩnh vực sử dụng đất đai phục vụ phát triển kinh tế hiện nay, không chỉ đơn thuần là sử dụng đất chủ yếu vào sản xuất nông nghiệp theo hình thức giao khoán mà chúng ta phải coi rằng đất đang sử dụng vào các mục đích có giá trị như một tài sản mà Nhà nước giao cho người sử dụng đất để sử dụng và bảo toàn vốn của Nhà nước.

Luật Đất đai năm 2003 được ban hành sau khi trong các văn kiện của Đảng đã có những phương hướng đổi mới cơ chế quản lý kinh tế, xoá bỏ cơ chế quản lý hành chính, quan liêu, bao cấp, chuyển sang cơ chế kinh tế thị trường với nền kinh tế nhiều thành phần.

Thực tế cho thấy rằng, khi Nhà nước giao đất cho người nào đó sử dụng ổn định, lâu dài thì người đó chủ động lựa chọn cho mình phương thức sử dụng đất có hiệu quả kinh tế cao hơn, họ sẵn sàng đầu tư lao động, tiền của trên mảnh đất được giao. Thực tế, các hộ gia đình đã chuyển và cải tạo hàng trăm nghìn ha đất

trồng lúa năng suất thấp thành đất vườn, thành đất trồng màu, đất trồng cây lâu năm; đất trồng lúa nhiễm mặn ven biển thành mặt nước nuôi trồng thủy sản; đất đồi trọc thành đất trồng cây ăn quả, đem lại hiệu quả kinh tế cao.

Trong nền kinh tế thị trường, những vấn đề kinh tế - xã hội trong quản lý, sử dụng đất là rất rộng lớn về phạm vi và phong phú trong hình thức biểu hiện, có liên quan đến không chỉ cấp ban hành chính sách mà còn tác động trực tiếp đến đời sống vật chất, tinh thần của hàng triệu hộ gia đình nông dân và các tầng lớp dân cư khác. Luật Đất đai năm 2003 giảm dần và tiến tới chấm dứt tình trạng sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả.

Một trong những điểm mới, rất quan trọng, đánh dấu bước phát triển về chất của pháp luật về đất đai nước ta, đồng thời nó có quan hệ mật thiết, đóng vai trò quan trọng trong đường lối phát triển kinh tế nói chung, đó là việc Luật Đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ nhất định. Tuy nhiên việc thực hiện các quyền chỉ được phép thực hiện trong những điều kiện, trình tự, thủ tục, thời hạn nhất định mà Luật đã quy định.

Như vậy, chúng ta đã tạo ra tiền đề bước đầu cho quan hệ đất đai vận động phù hợp với quy luật phát triển của nền kinh tế hàng hoá; có nghĩa là quyền sử

dụng đất đã tham gia vào các hoạt động của lưu thông dân sự. Điều này hoàn toàn phù hợp sự phát triển của nền kinh tế hàng hoá, khuyến khích người sử dụng đất mạnh dạn đầu tư vào đất đai, ai giỏi nghề nào, tập trung đầu tư cho nghề đó.

Chính sách đất đai mới đã và đang tác động vào sự vận động của quan hệ đất đai gắn với quá trình sản xuất hàng hoá, quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Từ sự phát triển của nền nông nghiệp thế giới, chúng ta có thể thấy rõ quy luật: nền nông nghiệp ngày càng phát triển, càng hiện đại thì lao động nông nghiệp ngày càng giảm xuống, quy mô diện tích canh tác của một nông trại ngày càng tăng lên. Quá trình này tất yếu gắn sự vận động của quan hệ đất đai với quá trình chuyển quyền sử dụng đất, với quá trình chuyển mục đích sử dụng đất. Sự vận động của quan hệ đất đai gắn với hai trình độ cơ bản của nền nông nghiệp: trong nền nông nghiệp tự cung tự cấp, đất đai chỉ là điều kiện - tư liệu sản xuất - cho sự sinh tồn, còn trong nền kinh tế hàng hoá thì đất đai vận động với tư cách là tư liệu sản xuất hàng hoá, vận động theo hướng ngày càng được sử dụng có hiệu quả hơn.

Khi chuyển sang nền kinh tế hàng hoá, sự vận động của quan hệ đất đai sẽ tuân theo quy luật của sản xuất hàng hoá, quy luật giá trị, quy luật cung cầu, khả năng sinh lời của đất. Nếu như trong nền kinh tế tự cung tự cấp, đất đai chỉ là tư liệu sản xuất của nền kinh tế tự

cung tự cấp thì nay nó đã trở thành tư liệu sản xuất của nền sản xuất hàng hoá. Điều đó có nghĩa là đất đai đã được chuyển sang chủ thể sản xuất sử dụng tốt hơn, có khả năng làm cho đất đai sinh lời nhiều hơn.

Về nội dung chủ yếu, Luật Đất đai năm 2003 giải quyết các vấn đề cơ bản sau:

a) Đổi mới cách nhìn và quan niệm về sở hữu đất đai cho phù hợp với cơ chế thị trường, trong đó xác định vai trò của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu tối cao có những quyền năng nhất định và người sử dụng đất cụ thể được bảo hộ đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp.

b) Thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, quyền sử dụng đất là một loại tài sản được quyền giao dịch trên thị trường. Chính phủ quy định khung giá các loại đất theo từng vùng và từng thời gian để thực hiện các quyền và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

c) Mở rộng tối đa các quyền cho người sử dụng đất. Theo đó, hộ gia đình, cá nhân với tư cách là chủ thể tham gia vào quan hệ đất đai.

Đối với tổ chức trong nước các quyền của họ được chính thức luật hoá tại các điều của Luật Đất đai năm 2003.

d) Lần đầu tiên Nhà nước Việt Nam quy định về chính sách hạn mức sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, nhằm đảm bảo đất đai cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

e) Hệ thống pháp luật đất đai đã chi tiết hoá và cụ thể hoá nhu cầu về thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam thông qua việc cải cách thủ tục hành chính về thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, qua việc quy định giá cho thuê mặt đất, mặt nước biển đối với hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, qua những ưu đãi và chính sách thuế của Nhà nước.

Pháp luật đất đai trong giai đoạn này đã trở thành động lực chủ yếu để chúng ta giải quyết đầy đủ mối quan hệ lợi ích, đặc biệt việc giải quyết đất đai cho người nông dân giúp họ vươn lên làm chủ đồng ruộng, gắn bó chặt chẽ với đất đai, đất đai trở thành nguồn vốn quan trọng để người sử dụng đất đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

Nói tóm lại, Luật Đất đai năm 2003 sẽ giải quyết hàng loạt vấn đề cơ bản sau đây:

+ Luật tiếp tục khẳng định Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai, phân công nhiệm vụ và trách nhiệm rõ ràng của từng cơ quan nhà nước, từng cấp chính quyền trong việc thực hiện vai trò người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước có

quyền hưởng lợi từ đất đai thông qua chính sách tài chính về đất đai, nhà nước trao quyền cho người sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Với việc định dạng vai trò Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai chúng ta đã khắc phục được điểm thiếu thống nhất từ trước tới nay là sở hữu quy định chung chung, trừu tượng và không rõ ràng giữa quyền của Nhà nước và quyền của người sử dụng đất.

+ Luật phân quyền cho chính quyền địa phương trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về đất đai.

+ Nhà nước coi đất đai là nguồn nội lực to lớn, nguồn tài chính, tiềm năng lớn trong sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước. Vì vậy, chính sách tài chính về đất đai được quy định đầy đủ và hoàn chỉnh nhằm điều tiết nguồn thu cho ngân sách nhà nước và giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

+ Lần đầu tiên Nhà nước quy định những vấn đề nguyên tắc trong quản lý nhà nước về thị trường bất động sản, đưa loại thị trường này vào khuôn khổ nhằm kiểm soát mọi giao dịch về đất đai phục vụ cho việc quản lý nhà nước.

+ Việc giải quyết tranh chấp đất đai ở cơ quan hành chính hoặc cơ quan tư pháp được xác định rõ ràng không còn tình trạng dồn đẩy từ cơ quan này sang cơ quan khác nhằm giải quyết dứt điểm các tranh chấp còn tồn đọng khá nhiều hiện nay.

+ Các quy định mới hiện nay hướng tới việc mở rộng thêm các quyền cho người sử dụng đất, tạo điều kiện cho họ thực hiện đầy đủ các giao dịch trên thị trường.

Với các tiêu chí nêu trên, Luật Đất đai năm 2003 sẽ góp phần làm cho hệ thống pháp luật về đất đai đáp ứng được các yêu cầu về quản lý nhà nước cũng như lợi ích của người sử dụng đất, sự vận hành của các quan hệ đất đai đã tạo được sự yên tâm của người sử dụng đất, đồng thời tạo ra hành lang pháp lý cho sự tích tụ tập trung đất đai đến một quy mô nhất định, phù hợp với nền kinh tế sản xuất hàng hoá.

PHỤ LỤC

“1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm”.

(Điều 65 Luật Đất đai)

“Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn việc bổ nhiệm và miễn nhiệm cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; quy định nhiệm vụ và tiêu chuẩn của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương và bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ”.

(Trích Điều 8 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)

“Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai”.

(Điều 15 Luật Đất đai)

“Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật”.

(Điều 141 Luật Đất đai)

“1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) 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 không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết”.

(Điều 144 Luật Đất đai)

“1. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm trễ so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm đ khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

d) Có hành vi quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; tái phạm thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

đ) Có hành vi quy định tại điểm h khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc”.

(Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)

SỔ TAY CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH
**(Tài liệu nghiệp vụ dành cho cán bộ địa chính xã,
phường, thị trấn)**

Chịu trách nhiệm xuất bản:

T.S PHẠM NGỌC QUYẾT

Chịu trách nhiệm nội dung:

**TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT
HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM**

Biên tập: **THY NGỌC**

Trình bày, bìa: **THUỶ LINH, ĐỨC NGHĨA**

Sửa bản in: **THUỶ LINH**

Tổng phát hành:

Công ty TNHH Quốc Văn

191/38/46D Lạc Long Quân - Cầu Giấy - Hà Nội

ĐT: 04.7538698 - 0913.540.671; Fax: 04.7538700

Email: sachquocvan@hn.vnn.vn

In 1.000 cuốn, khổ 13 × 19 cm tại Xưởng in Tổng cục Công nghiệp quốc phòng
Số đăng ký kế hoạch xuất bản: 525-2006/CXB/18-48/TC; Số QĐXB: 183/QĐ-NXBTC
In xong và nộp lưu chiểu quý 4/2006

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT
CÔNG TY QUỐC VẤN

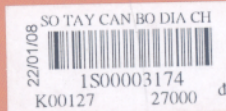
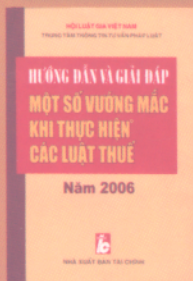


191/38/46D Lạc Long Quân - Cầu Giấy - Hà Nội
Tel: 04.7538698 - 0913540671 ~ Fax: 04.7538700
Email: sachquocvan@hn.vnn.vn

- Phát hành sách pháp luật;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý, tái cấu trúc công ty;
- Dịch vụ tổ chức hội nghị, hội thảo;
- Đào tạo, giáo dục nâng cao kỹ năng, cập nhật kiến thức...
- Cung cấp nhanh thông tin pháp luật
- Hợp đồng cố vấn thường xuyên về kinh doanh và pháp luật



Tìm đọc



Giá: 27.000 đồng