

# Quy hoạch sử dụng đất có sự tham gia

HEPA, tháng 12/2012

Người soạn: Phạm Văn Dũng

# Quy hoạch sử dụng đất

- Là sự đánh giá tiềm năng đất nước có hệ thống, tính thay đổi trong sử dụng đất đai và những điều kiện kinh tế xã hội
- Chọn lọc và thực hiện lựa chọn sử dụng đất đai tốt nhất.
- Chọn lọc và thực hành sử dụng đất đai phù hợp với yêu cầu cần thiết của con người về bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên trong tương lai.
- Là một tiến trình lặp lại.
- Yêu cầu đối với QHSDD:
  - Hiệu quả
  - Bình đẳng và có khả năng chấp nhận được
  - Có tính bền vững
  - Tương hợp giữa các mục tiêu đối kháng: hóa giải những mâu thuẫn bằng việc cần phải có sự tham gia của cộng đồng xã hội trong tiến trình quy hoạch

# Con người trong QHSD đất

- Người sử dụng đất:
  - Khi người dân nắm lấy cơ hội phát triển, và tự nguyện cùng tham gia quy hoạch sử dụng đất đai thì chương trình quy hoạch sẽ hoàn thiện nhanh hơn
  - Quy hoạch được tốt hơn nếu biết kết hợp giữa các nghiên cứu kỹ thuật với mong ước của người địa phương
- Các nhà lãnh đạo:
  - Hỗ trợ cho sự tham gia chung của cộng đồng;
  - Đáp ứng những mong ước cụ thể của người dân;
  - Chỉ rõ cho người dân thấy con đường đi đến sự tốt đẹp của toàn cộng đồng
- Đội quy hoạch
  - Xử lý đất đai và sử dụng đất đai trong một tổng thể
  - Hỗ trợ nhà lãnh đạo, thông tin về đất đai và sử dụng.

# Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 21 - Luật Đất đai)

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
- 3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;**
4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;
5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;
6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;
- 7. Dân chủ và công khai;**
8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

# Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 25-Luật Đất đai)

- Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.
- Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất; 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.**
- Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất.
- Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

# Sự tham gia trong quy hoạch sử dụng đất

- Cộng đồng được đóng góp ý kiến vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Khoản 5 Điều 25 Luật Đất đai 2003)
- Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết (Điều 18-NĐ 181/2004/NĐ-CP)
  - Dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được giới thiệu đến từng thôn, xóm + niêm yết tại UBND xã
  - Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân, thông qua MTTQ, đoàn thể; ý kiến của thường trực HĐND xã
  - Thời hạn lấy ý kiến đóng góp của nhân dân là ba mươi (30) ngày.
  - Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết

# Dân chủ ở cơ sở và quy hoạch sử dụng đất

- Pháp lệnh 34/2007/PL-UBTVQH11
  - Nội dung công khai: Dự án, công trình đầu tư và thứ tự ưu tiên, tiến độ thực hiện, phương án đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư liên quan đến dự án, công trình trên địa bàn cấp xã; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và phương án điều chỉnh, quy hoạch khu dân cư trên địa bàn cấp xã
  - Nhân dân tham gia ý kiến trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định:
    - Dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và phương án điều chỉnh; việc quản lý, sử dụng quỹ đất của cấp xã.
    - Dự thảo kế hoạch triển khai các chương trình, dự án trên địa bàn cấp xã; chủ trương, phương án đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, tái định cư; phương án quy hoạch khu dân cư.

# Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp xã

1. Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của xã
2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất
3. Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất; mở rộng khu dân cư và phát triển cơ sở hạ tầng của cấp xã.
4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất
5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội
6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu
7. Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và các giải pháp để xác định ranh giới ngoài thực địa đối với diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cấp quốc gia do cấp trên phân bổ xuống



# Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp xã

1. Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu
2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối
4. Đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

# Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp xã

- a) 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 của xã đã được xét duyệt;
- b) Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất đối với các mục đích sử dụng đất;
- c) Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

# Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp xã

- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã;
- b) Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;
- c) Tổng hợp chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm b khoản này và các chỉ tiêu khác cần điều chỉnh;
- d) Xác định các chỉ tiêu mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ;
- đ) Chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được phân bổ cụ thể cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch;
- e) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp xã trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch;
- g) Đề xuất các giải pháp.

# Quyền của người sử dụng đất (Điều 105, 106-Luật Đất đai 2003)

- 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.
- Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

# Giải quyết tranh chấp đất đai

Hòa giải => UBND xã



1. Có GCNQSD + tài sản => Tòa án
2. Không có GCNQSD đất:
  - Chủ tịch UBND huyện => Chủ tịch UBND tỉnh
  - Chủ tịch UBND tỉnh => Bộ trưởng TNMT

# Tài liệu tham khảo

- Luật Đất đai 2003 ngày 26/11/2003
- Pháp lệnh 34/2007/PL-UBTVQH11 ngày 20/4/2007 Thực hiện dân chủ ở xã, phường, thị trấn
- Nghị định 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
- Nghị định 84/2007/NĐ-CP quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai
- Nghị định 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP Thi hành luật Đất đai
- Thông tư 19/2009/TT-BTNMT ngày 2/11/2009 Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Lê Quang Trí, 2005, Giáo trình quy hoạch sử dụng đất