



Chương 1

KHÁI QUÁT VỀ QUẢN LÝ – QUẢN TRỊ

BÀI GIẢNG
QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ

LÊ-ANH-VÂN-2011

QUẢN TRỊ VÀ QUẢN LÝ

- Quản trị, tiếng Anh là *management*, vừa có ý nghĩa là quản lý, vừa có ý nghĩa là quản trị, nhưng được dùng chủ yếu với nghĩa quản trị.
- Về thực chất, quản trị và quản lý đều là sự tác động dưới dạng điều khiển.
- Cho đến nay có thể tạm gọi quản lý là thuật ngữ được dùng để chỉ sự điều khiển của Nhà nước trong việc quản lý xã hội nói chung và quản lý kinh tế nói riêng còn quản trị là thuật ngữ để chỉ sự điều khiển ở cấp cơ sở trong đó có các tổ chức kinh doanh - các doanh nghiệp
- Quản trị và quản lý có điểm chung là lôgic giống nhau nhưng điểm khác là ở nội dung và quy mô cụ thể của nó.




CÁC QUAN ĐIỂM VỀ QUẢN TRỊ

- - Theo quan điểm của Koontz và O'Donnell: Quản trị là thiết kế và duy trì một môi trường mà trong đó các cá nhân làm việc với nhau trong các nhóm có thể hoàn thành các nhiệm vụ và các mục tiêu đã định
- - Theo Stoner và Robbins: Quản trị là một tiến trình bao gồm việc hoạch định, tổ chức, quản trị con người và kiểm tra các hoạt động trong một đơn vị một cách có hệ thống nhằm hoàn thành các mục tiêu của đơn vị đó
- - Theo lý thuyết hành vi của Mary Parker Follet, một triết gia quản trị hàng đầu, thì: Quản trị là hoàn thành công việc thông qua người khác. Định nghĩa này đã đưa ra cách thức tiến hành các hoạt động quản trị thông qua người khác, quản trị là hoạt động có mục đích và mang tính tập thể.


CÁC QUAN ĐIỂM VỀ QUẢN LÝ



- Quản lý là sự tác động định hướng bất kỳ lên một hệ thống nào đó nhằm trật tự hóa và hướng nó phát triển phù hợp với những quy luật nhất định.
 - Quan niệm này không những phù hợp với hệ thống máy móc thiết bị, cơ thể sống, mà còn phù hợp với một tập thể người, một tổ chức hay một cơ quan nhà nước.
- 

CÁC LOẠI HÌNH QUẢN LÝ



- Loại hình thứ nhất: là việc con người điều khiển các vật hữu sinh không phải con người, để bắt chúng phải thực hiện ý đồ của người điều khiển. Loại hình này được gọi là quản lý sinh học, quản lý thiên nhiên, quản lý môi trường... Ví dụ con người quản lý vật nuôi, cây trồng...
 - Loại hình thứ hai: là việc con người điều khiển các vật vô tri vô giác để bắt chúng thực hiện ý đồ của người điều khiển. Loại hình này được gọi là quản lý kỹ thuật. Ví dụ, con người điều khiển các loại máy móc...
 - Loại hình thứ ba: là việc con người điều khiển con người. Loại hình này được gọi là quản lý xã hội (hay quản lý con người).
- 

QUẢN TRỊ KINH DOANH VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

<i>Khía cạnh xem xét</i>	<i>Quản lý sản xuất kinh doanh</i>	<i>Quản lý Nhà nước về kinh tế</i>
Chủ thể quản lý	Lãnh đạo doanh nghiệp: GD, TGD, Hội đồng quản trị	Chính phủ, Bộ, UBND các cấp
Mục tiêu quản lý	Lợi nhuận	Tăng trưởng kinh tế hiệu quả, ổn định, công bằng và tiến bộ xã hội.
Đối tượng quản lý	Các bộ phận trong doanh nghiệp, người lao động	Mọi chủ thể kinh doanh, các ngành kinh tế – kỹ thuật vùng kinh tế v.v...
Phương pháp, phương thức quản lý	Quản lý trực tiếp, bằng hành vi cụ thể, dùng nghệ thuật kinh doanh	Quản lý gián tiếp thông qua luật pháp, chính sách



QUẢN TRỊ KINH DOANH



- Một doanh nghiệp cần được quản trị, quản trị này được gọi là quản trị kinh doanh.
- Quản trị kinh doanh là quá trình tác động liên tục, có tổ chức, có hướng đích của chủ doanh nghiệp lên tập thể những người lao động trong doanh nghiệp để sử dụng một cách tốt nhất mọi tiềm năng và cơ hội của doanh nghiệp trong hoạt động sản xuất nhằm đạt được mục tiêu đề ra theo đúng luật định và thông lệ xã hội.



QUẢN TRỊ KINH DOANH – CÁC ĐẶC ĐIỂM

- - Cần có sự tác động thường xuyên, liên tục (trong mỗi chu kỳ kinh doanh, trong toàn bộ thời gian tồn tại của doanh nghiệp).
- - Chủ thể quản trị bao gồm chủ sở hữu (nắm quyền lực kinh tế) và người điều hành (sử dụng quyền lực).
- - Đối tượng quản trị chủ yếu là tập thể người lao động. Xét đến cùng là con người (thông qua đó tác động đến các nguồn lực khác).
- - Mục tiêu không chỉ thực hiện được khối lượng công việc (sản phẩm, dịch vụ) mà còn phải đạt hiệu quả kinh tế xã hội cao nhất, lợi nhuận lớn nhất trong khả năng cho phép.
- - Luôn gắn với môi trường (chủ yếu là thị trường, thể chế), kịp thời thích ứng với các biến động của môi trường.



QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC



- Quản lý nhà nước là dạng quản lý xã hội mang tính quyền lực nhà nước, được sử dụng quyền lực nhà nước để điều chỉnh các quan hệ xã hội và hành vi hoạt động của con người để duy trì, phát triển các mối quan hệ xã hội, trật tự pháp luật nhằm thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Nhà nước.
- Nhà nước quản lý toàn dân, toàn diện và quản lý bằng pháp luật



CHƯƠNG 2: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

5/12/2011

- Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai.
- Hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai
- Các tổ chức dịch vụ công trong quản lý nhà nước về đất đai
- Hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai

2.1. KHÁI NIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

- Ở góc độ pháp lý: QLNN về đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình quản lý Nhà nước đối với đất đai
- Ở góc độ khoa học quản lý: QLNN về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (với tư cách là chủ thể quản lý) nhằm thực hiện và bảo vệ sở hữu nhà nước đối với đất đai, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất

2.2. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

5/12/2011

2.2.1. Hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước

2.2.2. Hệ thống cơ quan hành chính nhà nước

2.2.3. Các cơ quan quản lý chuyên môn về đất đai

2.2.1. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUYỀN LỰC NHÀ NƯỚC

2.1.1.1. Quốc hội

- Cơ cấu tổ chức
 - UBTVQH
 - Hội đồng dân tộc và các UB của QH
- Chức năng
 - Chức năng lập hiến, lập pháp
 - Chức năng quyết định các vấn đề quan trọng của đất nước
 - Chức năng giám sát tối cao
- Nhiệm vụ và quyền hạn
 - Ban hành pháp luật về đất đai
 - Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước
 - Thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước

2.2.1. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUYỀN LỰC NHÀ NƯỚC

2.2.1.2. Hội đồng nhân dân các cấp

- Cơ cấu tổ chức
 - Hội đồng nhân dân cấp tỉnh
 - Hội đồng nhân dân cấp huyện
 - Hội đồng nhân dân cấp xã
- Chức năng
 - Chức năng quyết định và tổ chức thực hiện các quyết định
 - Chức năng giám sát
- Nhiệm vụ và quyền hạn
 - Thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương

2.2. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.1. Hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước

2.2.2. Hệ thống cơ quan hành chính nhà nước

2.2.3. Các cơ quan quản lý chuyên môn về đất đai

2.2.2. HỆ THỐNG CƠ QUAN HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

2.2.2.1 Chính phủ

- Cơ cấu tổ chức
 - Thành viện chính phủ : Thủ tướng chính phủ, các phó thủ tướng, các bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang bộ
 - Bộ và các cơ quan ngang bộ
- Chức năng
 - Chức năng quản lý hành chính nhà nước trên tất cả các lĩnh vực khác nhau của đời sống xã hội
- Nhiệm vụ và quyền hạn
 - Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước

2.2.2. HỆ THỐNG CƠ QUAN HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

2.2.2.2 Ủy ban nhân dân các cấp

- Cơ cấu tổ chức
 - UBND cấp tỉnh
 - UBND cấp huyện
 - UBND cấp xã
- Chức lĩnh vực khác nhau của đời sống xã hội trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền quy định
- Nhiệm vụ và quyền hạn
 - Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định

2.2. HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.1. Hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước

2.2.2. Hệ thống cơ quan hành chính nhà nước

2.2.3. Các cơ quan quản lý chuyên môn về đất đai

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

- 2.2.3.1. Bộ Tài nguyên và Môi trường
- 2.2.3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường
- 2.2.3.3. Phòng Tài nguyên và Môi trường
- 2.2.3.4. Cán bộ địa chính cấp xã

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.1. BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

- Cơ cấu tổ chức:
 - Các vụ, các Tổng cục, các cục, các Trung tâm, các báo, tạp chí trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường
 - Thanh tra
 - Cơ quan đại diện của Bộ
 - Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường
- Chức năng
 - Chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực chuyên môn
 - Quản lý các dịch vụ công trong các lĩnh vực thuộc phạm vi của Bộ

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.1. BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

○ Nhiệm vụ, quyền hạn:

- Chỉ đạo, kiểm tra và tổ chức thực hiện các chiến lược, chương trình quốc gia, kế hoạch dài hạn về quản lý, sử dụng đất đai.
- Chủ trì lập và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan về khung giá các loại đất, phương pháp xác định giá đất, chính sách tài chính về đất đai
- Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, đánh giá đất; quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật
- Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các điều kiện, thủ tục về hoạt động dịch vụ công trong quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật
- Hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chủ trì, phối hợp với các Bộ
- Phát hành và quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với đất
- Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.2. SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

○ Cơ cấu tổ chức

- Văn phòng, thanh tra, chi cục bảo vệ môi trường
- Chi cục quản lý đất đai, phòng tài nguyên khoáng sản
- Các đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở: Trung tâm Công nghệ thông tin; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh; Các đơn vị sự nghiệp khác

○ Chức năng

- Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực tài nguyên và môi trường.
- Thực hiện các dịch vụ công trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Sở

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.2. SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

○ Nhiệm vụ, quyền hạn:

- Lập, điều chỉnh, hướng dẫn, kiểm tra, thẩm định việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương
- Thẩm định hồ sơ và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với đất
- Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
- Thống kê, kiểm kê và phân loại đất đai của địa phương
- Xác định giá đất và quản lý tài chính về đất đai
- Chủ việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
- Tổ chức, quản lý htrị, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện oạt động của các hoạt động dịch vụ công về đất đai của địa phương

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.3. PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

○ Chức năng

- Tham mưu, giúp UBND cấp huyện quản lý nhà nước về lĩnh vực tài nguyên và môi trường

○ Nhiệm vụ và quyền hạn

- Lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và xã, tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt
- Thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện
- Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thống kê, kiểm kê, đăng ký đất đai. Thực hiện việc lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai cấp huyện
- Phối hợp với Sở TN và MT và các cơ quan có liên quan trong việc xác định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật
- Tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật và sự chỉ đạo của UBND cấp huyện về bảo vệ tài nguyên đất đai
- Thực hiện kiểm tra và tham gia thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực tài nguyên và môi trường theo phân công của UBND cấp huyện
- Tổ chức thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường tại địa phương

2.2.3. CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ CHUYÊN MÔN VỀ ĐẤT ĐAI

2.2.3.4. CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH CẤP XÃ

○ Chức năng

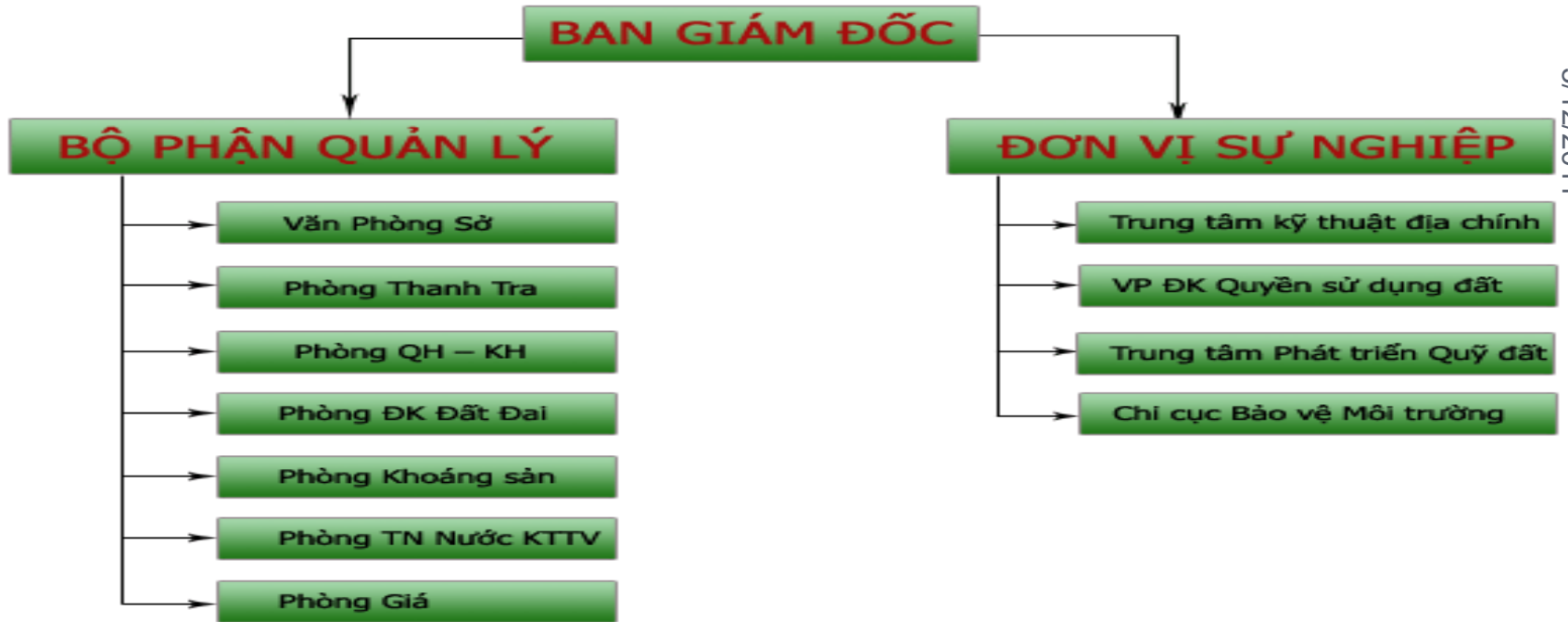
- Tham mưu giúp UBND cấp xã thực hiện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường trên địa bàn

○ Nhiệm vụ và quyền hạn

- Tham mưu, giúp UBND cấp xã về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã, về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; triển khai, theo dõi, kiểm tra tình hình thực hiện sau khi cấp có thẩm quyền quyết định.
- Thẩm định hồ sơ, trình UBND cấp xã 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
- Thực hiện việc đăng ký, lập và quản lý hồ sơ địa chính; theo dõi biến động đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất đai; bảo quản tư liệu về đất đai, đo đạc và bản đồ; thực hiện quản lý dấu mốc đo đạc và mốc địa giới hành chính trên địa bàn xã theo quy định của pháp luật
- Thực hiện việc đăng ký và kiểm tra các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện cam kết bảo vệ môi trường theo ủy quyền của UBND cấp huyện
- Tham gia hòa giải, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực tài nguyên và môi trường

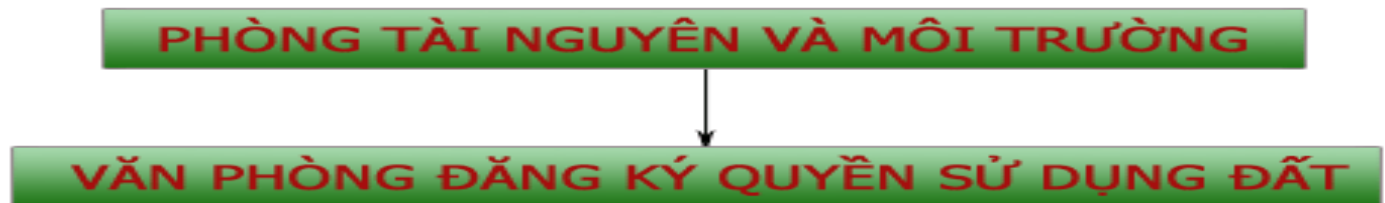
VÍ DỤ SƠ ĐỒ TỔ CHỨC SỞ TN&MT TỈNH BÌNH PHƯỚC NĂM 2010

Cấp tỉnh : Sở Tài nguyên và Môi trường



5/12/2011

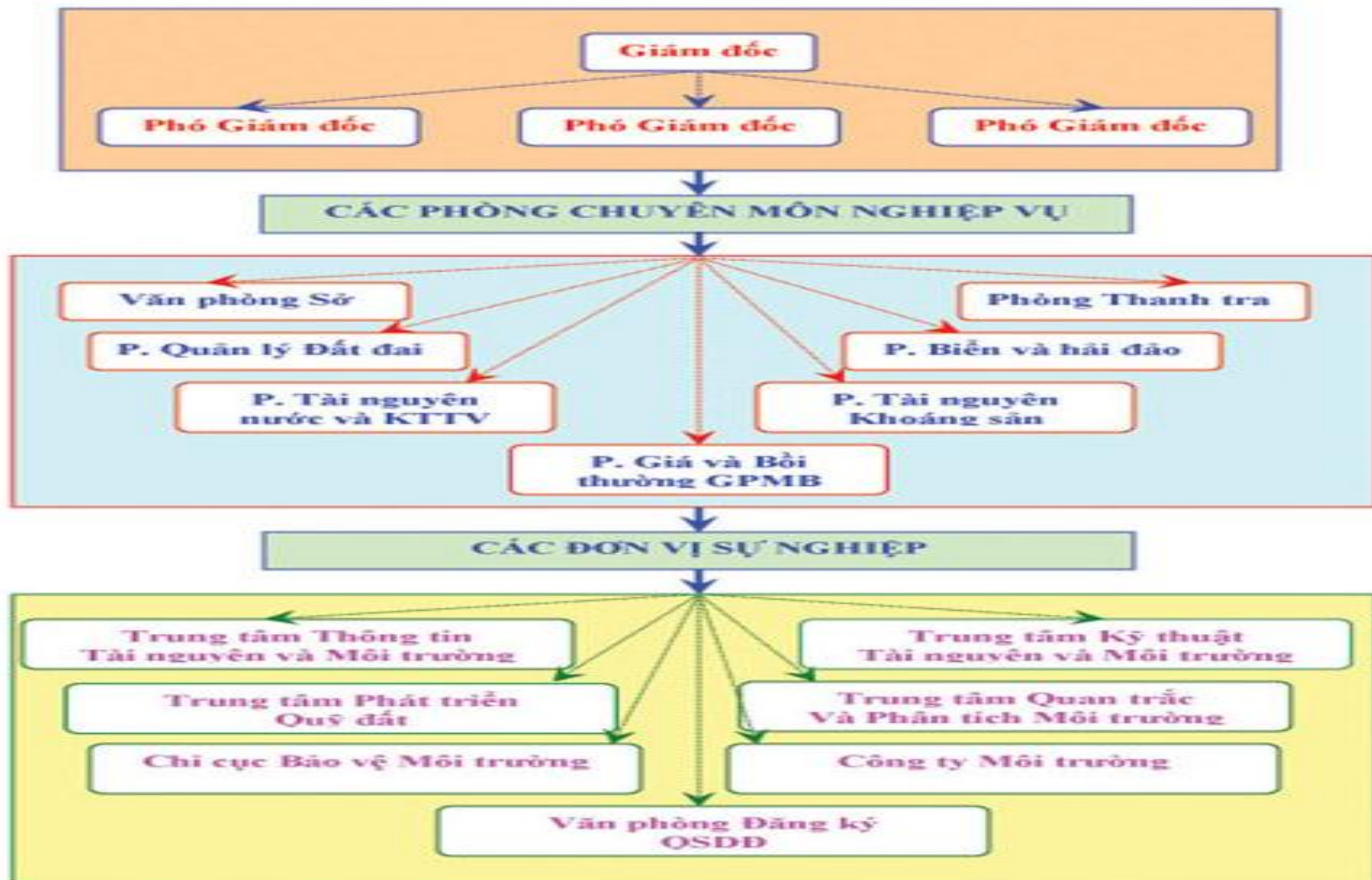
Cấp Huyện : Phòng Tài nguyên và Môi trường



Cấp xã : Cán bộ địa chính xã

Nguồn: <http://tnmtbinhphuoc.gov.vn/vn/default.aspx?c=3>

VÍ DỤ SƠ ĐỒ TỔ CHỨC SỞ TN&MT TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU



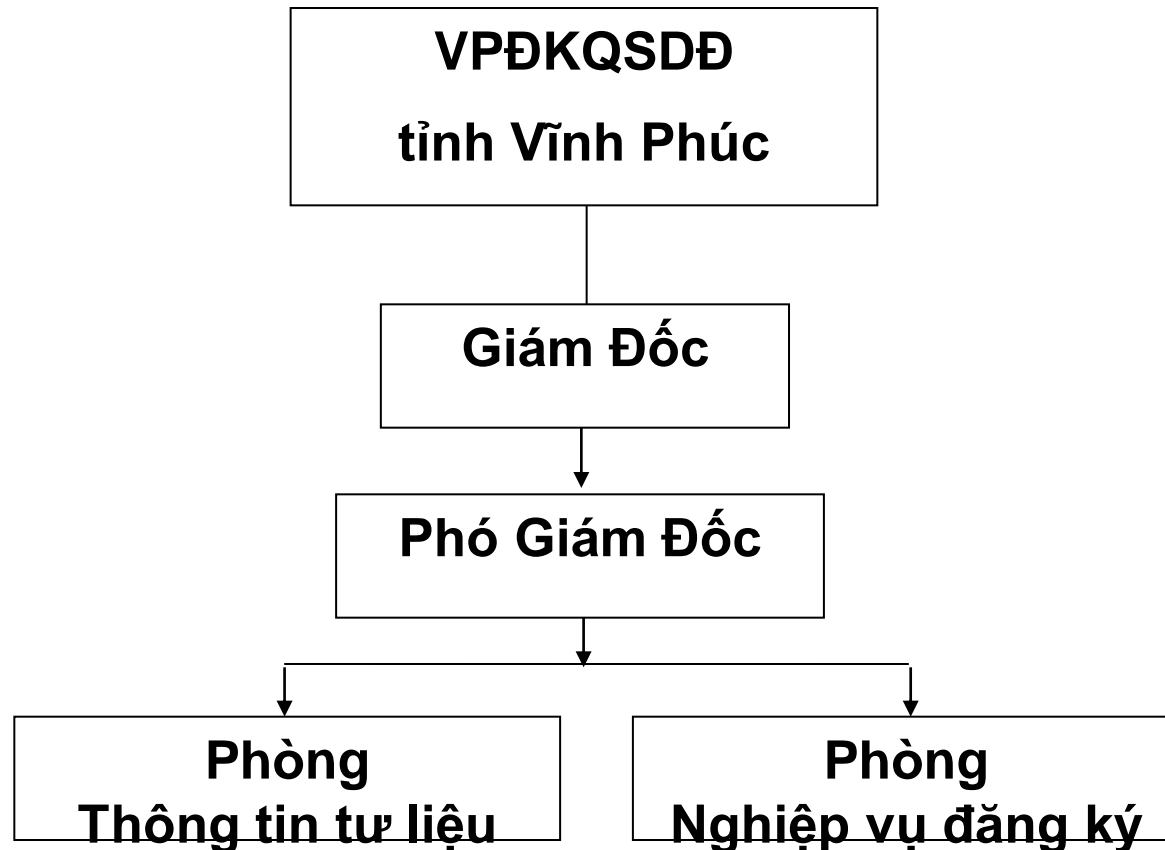
5/12/2011

2.3. CÁC TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

- 2.3.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.
- 2.3.2. Tổ chức phát triển quỹ đất.
- 2.3.3. Tổ chức hoạt động tư vấn trong quản lý và sử dụng đất.

2.3.1. VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- Sơ đồ tổ chức



2.3.1. VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

○ Chức năng

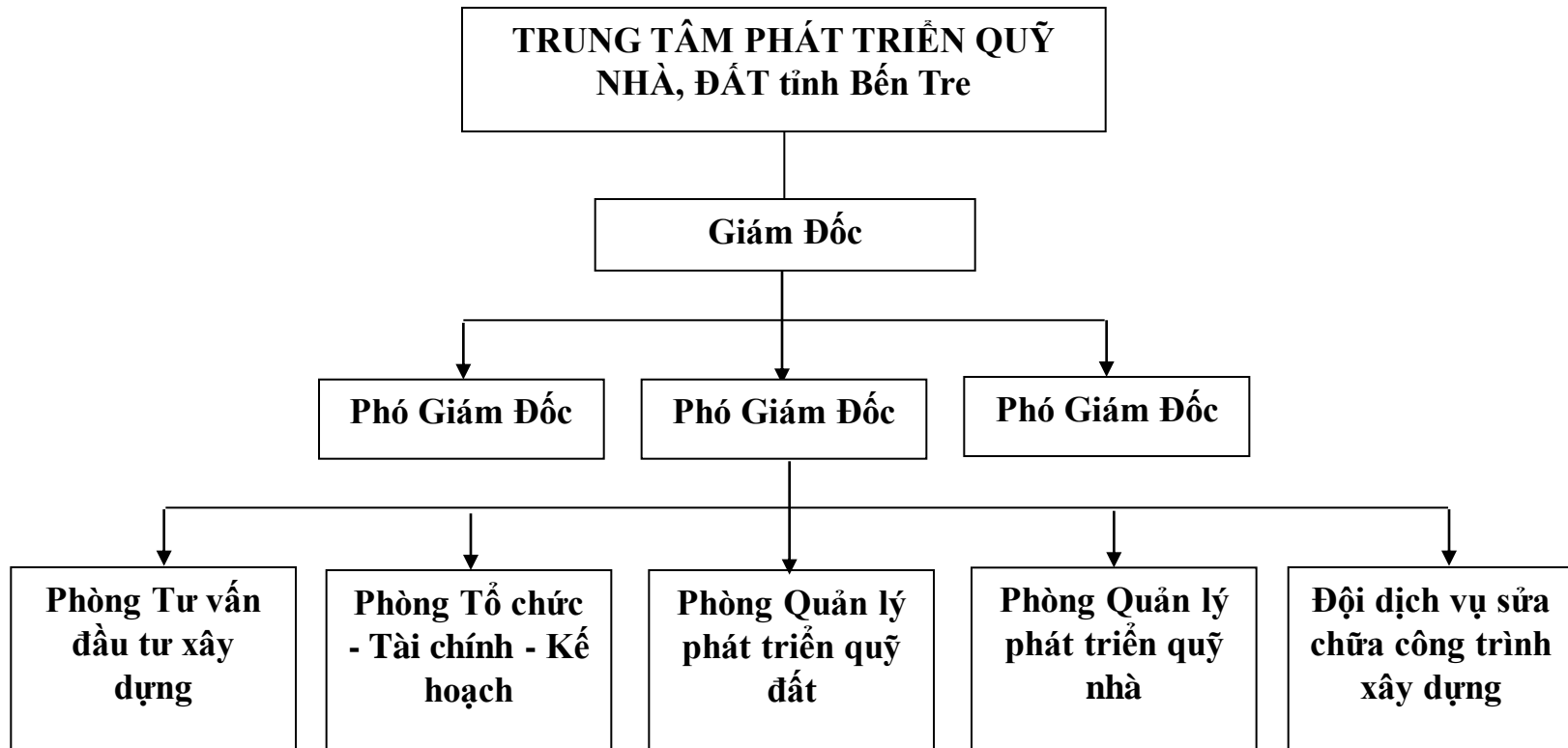
- Tổ chức thực hiện đăng ký SDD và biến động về SDD
- Quản lý hồ sơ địa chính
- Giúp cơ quan Tài nguyên & Môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý SDD trực thuộc Sở Tài Nguyên & Môi trường

○ Nhiệm vụ và quyền hạn

- Đăng ký quyền SDD thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND cấp tỉnh*
- Lập, chỉnh sửa & quản lý hồ sơ địa chính: bản gốc; cung cấp bản sao hồ sơ địa chính gốc, bản sao hồ sơ biến động đất đai cho cơ quan có chức năng; tiếp nhận kết quả biên động đất đai để chỉnh lý thống nhất
- Xây dựng, cập nhật thông tin về đất đai
- Cung cấp số liệu cho cơ quan thuế => xác định mức thu các loại thuế, phí & lệ phí liên quan đến đất đai
- Trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, dịch vụ thông tin về đất đai*
- Thu phí, lệ phí về đăng ký QSDĐ*
- Báo cáo về tình hình thực hiện được giao cho cơ quan chủ quản*
- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính, tài sản của đơn vị *
- *VP ĐKQSDĐ thuộc Phòng tài nguyên & môi trường cũng thực hiện các nhiệm vụ có đánh dấu *. Tuy nhiên chỉ áp dụng đối với cá nhân, hộ gia đình*

2.3.2. TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

- Sơ đồ tổ chức



2.3.2. TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

○ Chức năng

- Phát triển quỹ đất
- Vận động & xúc tiến đầu tư vào khu vực quy hoạch nhưng chưa có dự án đầu tư

○ Nhiệm vụ và quyền hạn

- Bồi thường, hỗ trợ, tại định cư => giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền
- Quản lý quỹ đất Nhà nước đã thu hồi
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước có quyết định thu hồi
- Giới thiệu địa điểm đầu tư, vận động đầu tư theo quy hoạch được CQNN có thẩm quyền quyết định; lập kế hoạch sử dụng đối với đất được giao => quản lý trình UBND cấp tỉnh xét duyệt
- Bàn giao đất đang quản lý cho người được giao đất, cho thuê đất theo quyết định của UBND cấp tỉnh
- Tổ chức đấu giá QSDĐ theo quyết định của CQNN có thẩm quyền đối với đất được giao để quản lý
- Sử dụng quỹ đất được giao quản lý làm quỹ đất dự trữ => điều tiết các nhu cầu về đất đai theo quyết định của UBND cấp tỉnh, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt
- Thực hiện chế độ báo cáo theo hiện hành về tình hình thực hiện được giao cho cơ quan chủ quản
- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính, tài sản của đơn vị

2.3.3. TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

○ Tổ chức

- Do CQNN có thẩm quyền quyết định thành lập
- Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế được thành lập theo pháp luật
- Tổ chức sự nghiệp có thu

○ Chức năng

- Tư vấn về giá đất
- Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Đo đạc và bản đồ địa chính
- Dịch vụ về thông tin đất đai

2.4. VẤN ĐỀ HOÀN THIỆN HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI HIỆN NAY Ở VIỆT NAM

5/12/2011

- 2.4.1. Thực trạng hoạt động của hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở nước ta
- 2.4.2. Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở nước ta hiện nay.

2.4.1. THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA

2.4.1.1. Ưu điểm

- Các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai được tổ chức phân tán theo loại tài sản, cụ thể: quyền sử dụng đất được quản lý tại cơ quan tài nguyên và môi trường, nhà ở, công trình xây dựng được quản lý tại hệ thống cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng.
- Hệ thống các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai được tổ chức phân tán theo địa giới hành chính và thẩm quyền của các cơ quan này phụ thuộc vào địa giới hành chính và tư cách pháp lý của người có tài sản bảo đảm (là tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân).
- Cơ quan quản lý về tình trạng pháp lý, thực hiện cả chức năng quản lý về hiện trạng vật lý của bất động sản, do đó thuận lợi cho việc theo dõi lịch sử các biến động liên quan đến các tài sản nêu trên.
- Hệ thống các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai được tổ chức đến cấp huyện, do đó sẽ tạo thuận lợi về mặt địa lý cho việc đăng ký, tìm hiểu thông tin trực tiếp về đất đai của người dân.

2.4.1. THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA

2.4.1.2. Nhược điểm

- Tính không ổn định về tổ chức do những thay đổi thường xuyên về thẩm quyền do sự phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về chức năng, nhiệm vụ của cơ quan cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai. Thực tế đó dẫn đến hệ quả là hồ sơ được quản lý không thống nhất, bị gián đoạn
- Tính không thống nhất về thẩm quyền và mô hình tổ chức giữa các địa phương.
- Phân tán về thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai cụ thể là:
 - Tồn tại nhiều Bộ, ngành có chức năng quản lý nhà nước về đăng ký bất động sản (Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Bộ Tư pháp)
 - Hệ thống các cơ quan đăng ký, giao dịch quyền sử dụng đất, giao dịch về nhà ở và công trình xây dựng được tổ chức phân tán tại địa phương trên cơ sở phân cấp thẩm quyền đăng ký theo loại tài sản, theo chủ sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản và theo địa giới hành chính
- Chưa có được mối liên kết chặt chẽ giữa cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai với chính quyền các địa phương, các doanh nghiệp, người dân.

2.4.2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA HIỆN NAY

2.4.2.1. Những định hướng chủ yếu hoàn thiện pháp luật về hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở nước ta hiện nay

- Kiện toàn hệ thống cơ quan quản lý đất đai đặt trong tổng thể quá trình cải cách bộ máy hành chính; xác định rõ ràng chức năng cơ tổ chức của từng cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai
- Nâng cao hiệu quả hoạt động của cơ quan quản lý đất đai dựa trên nguyên tắc dân chủ, công khai, minh bạch, đảm bảo sự quản lý tập trung thống nhất của cấp trung ương; đồng thời phân cấp cho địa phương trong quản lý đất đai
- Hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai dựa trên cơ sở nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ và thái độ phục vụ nhân dân của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai
- Hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai dựa trên việc đáp ứng các yêu cầu của công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế

2.4.2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỆ THỐNG CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA HIỆN NAY

2.4.2.2. Một số giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật về hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở nước ta hiện nay

- Hoàn thiện các quy định về cơ cấu tổ chức hệ thống cơ quan quản lý
 - *Thiết kế hệ thống quản lý nhà đất hiện đại theo thông lệ quốc tế*
 - *Thống nhất việc quản lý đất đai cho một cơ quan Nhà nước*
- Nâng cao tính hiệu quả trong hoạt động của cơ quan quản lý đất đai
 - *Xây dựng chế độ “một cửa”*
 - *Thực hiện công khai minh bạch trong quản lý đất đai*
 - *Thống nhất quản lý đất đai giữa các địa phương và các cơ quan quản lý đất đai*
 - *Các hồ sơ giấy tờ đất đai phải được số hóa và thống nhất một số văn bản cụ thể*

CHÂN THÀNH CẢM ƠN

QUY Chương 3

HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

LÊ-ANH-VÂN-2011

CĂN CỨ PHÁP LUẬT

- **Luật Đất đai 2003**: Điều **4, 5, 6, và 21→30** của Luật số 13/2003/QH11 về đất đai (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai 2003);
- **Nghị định số 181**: Điều **13→29** của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181);
- **Nghị định số 69**: Điều 3→10 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69);
- **Thông tư số 19**: toàn bộ thông tư số 19/2009/TT-BTNMT về Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Hiến pháp và các nghị quyết, quyết định có liên quan.



KHÁI QUÁT CHUNG VỀ QH-KH SĐĐ

❖ **Khái niệm**

❖ **Đặc điểm**

❖ **Mục tiêu**

❖ **Ý nghĩa**



KHÁI NIỆM QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Theo Dent (1993):**
- Quy hoạch sử dụng đất là phương tiện giúp cho lãnh đạo quyết định **sử dụng đất đai như thế nào** thông qua việc đánh giá có hệ thống cho việc chọn mẫu hình trong sử dụng đất đai, mà trong sự chọn lựa này sẽ đáp ứng với những mục tiêu riêng biệt, và **từ đó hình thành nên chính sách** và chương trình cho sử dụng đất đai.



KHÁI NIỆM QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Theo Fresco và cộng sự (1992):**
- Quy hoạch sử dụng đất là dạng hình của quy hoạch vùng, trực tiếp cho thấy việc sử dụng tốt nhất về đất đai trên quan điểm **chấp nhận những mục tiêu, và những cơ hội về môi trường, xã hội và những vấn đề hạn chế khác.**



KHÁI NIỆM QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

- **Theo FAO (1995):**
- Quy hoạch sử dụng đất đai 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 để chọn lọc và thực hiện các sự chọn lựa sử dụng đất đai tốt nhất. Đồng thời quy hoạch sử dụng đất đai cũng là chọn lọc và đưa vào thực hành những phương án sử dụng đất đai đó mà nó phải **phù hợp với yêu cầu cần thiết của con người về bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên trong tương lai.**



KHÁI NIỆM QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Theo Lê Đình Tri - (2005):
- Quy hoạch sử dụng đất là hệ thống các **biện pháp thuộc quyền mang tính Nhà nước** về tổ chức, quản lý nhằm mục đích sử dụng hiệu quả tối đa tài nguyên đất, với các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững trên cơ sở phân bổ quỹ đất vào các mục đích phát triển kinh tế, xã hội, môi trường, an ninh, quốc phòng theo các đơn vị hành chính các cấp, các vùng và cả nước.



KHÁI NIỆM QUY HOẠCH SDĐ

- Theo Lê Sỹ Hải - (2010):
- Quy hoạch sử dụng đất đai là **hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế** của Nhà nước về tổ chức sử dụng, quản lý đất đai nói chung, **đất đai nông thôn** nói riêng một cách đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất thông qua việc tính toán, phân bổ quỹ đất cho các ngành, cho các mục đích sử dụng, cho các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đai nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế- xã hội và tạo điều kiện bảo vệ đất đai, môi trường sinh thái.



KHÁI NIỆM QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Theo Dương Kim Thế Nguyên - (2009):**
- **Quy hoạch sử dụng đất** là sự tính toán phân bổ đất đai cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí, không gian đối với các loại đất cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương và trong phạm vi cả nước.
- **Kế hoạch sử dụng đất** là việc xác định các biện pháp và thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch.



KHÁI NIỆM KỶ QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- Kỳ quy hoạch sử dụng đất **10** năm.
- Kỳ kế hoạch sử dụng đất **05** năm:
 - Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu: ứng với 5 năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất tương ứng;
 - Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối: ứng với 5 năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất tương ứng;



ĐẶC ĐIỂM QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Tính kinh tế:** thể hiện ở hiệu quả của việc sử dụng đất đai;
- **Tính kỹ thuật:** thể hiện ở các công tác chuyên môn kỹ thuật như điều tra, khảo sát, xây dựng bản đồ, khoanh định, xử lý số liệu;
- **Tính pháp chế:** việc sử dụng và quản lý đất đai phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước. Mặt khác, có thể hiểu qui hoạch là luật, qui hoạch sử dụng đất đai đề ra phương hướng, kế hoạch bắt mọi người phải làm theo.



ĐẶC ĐIỂM QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Tính tổng hợp:** khoa học tự nhiên, khoa học xã hội dân số và đất đai, sản xuất công nông nghiệp, môi trường sinh thái...;
- **Tính lịch sử - xã hội:** qua mỗi giai đoạn lịch sử lại có các chế độ cai trị khác nhau, lịch sử phát triển xã hội chính là lịch sử phát triển của qui hoạch sử dụng đất đai;
- **Tính dài hạn:** quy hoạch sử dụng đất đai phải có tính dài hạn để tạo cơ sở ổn định cho đầu tư và môi trường pháp lý;
- **Tính khả biến:** quy hoạch sử dụng đất đai luôn là qui hoạch động.

MỤC TIÊU QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- Để lựa chọn được phương án sử dụng đất hiệu quả nhất về các mặt:
 - Kinh tế – xã hội;
 - Môi trường – sinh thái;
 - An ninh – quốc phòng.



Ý NGHĨA QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Thông qua quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất** Nhà nước thể hiện quyền định đoạt đối với đất đai (Điều 24 - khoản 2 – điểm a – Luật Đất đai 2003)
- **Đảm bảo sự thống nhất trong việc quản lý Nhà nước** về các loại đất đai, phát huy tính tự chủ và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của những tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng đất.
- **Là công cụ hữu hiệu quản lý quỹ đất đai và xây dựng chính sách** sử dụng đất đai đồng bộ có hiệu quả cao, hạn chế sự chông chéo trong quản lý đất đai, ngăn chặn các hiện tượng chuyển mục đích sử dụng tùy tiện, hiện tượng tiêu cực, tranh chấp, lấn chiếm, huỷ hoại đất đai, phá vỡ cân bằng sinh thái.



Ý NGHĨA QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- **Tạo ra sự ổn định về mặt pháp lý** cho việc quản lý Nhà nước đối với đất đai, làm cơ sở cho việc giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất, đầu tư phát triển kinh tế, xã hội, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, góp phần đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và thực hiện nhiệm vụ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.
- **Tạo điều kiện xác lập cơ chế điều tiết một cách chủ động** việc phân bổ quỹ đất đai cho các mục đích sử dụng như phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, phát triển công nghiệp, đô thị, kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.



NGUYÊN TẮC – CĂN CỨ – NỘI DUNG QH-KH SĐĐ

- **Các nguyên tắc**
- **Các căn cứ**
- **Minh họa về sự đảm bảo các nguyên tắc**
- **Nội dung QH-KH SĐĐ**



NGUYÊN TẮC QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- 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.

CĂN CỨ QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- Căn cứ lập **quy hoạch** sử dụng đất:
 - a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;
 - c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;
 - d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;
 - đ) Định mức sử dụng đất;
 - e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;
 - g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.



CĂN CỨ QH-KH SỬ DỤNG ĐẤT

- Căn cứ lập **kế hoạch** sử dụng đất:
 - a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
 - c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;
 - d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.



ĐẢM BẢO CÁC NGUYÊN TẮC

Nguyên tắc quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất đai là phương hướng chỉ đạo, cơ sở chủ yếu để dựa vào đó mà pháp luật điều chỉnh về quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất.

Dương Kim Thế Nguyên (2009)



NGUYÊN TẮC PHÙ HỢP VỚI CHIẾN LƯỢC, QUY HOẠCH TỔNG THỂ, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI, QUỐC PHÒNG, AN NINH

Minh họa:

- Căn cứ lập **quy hoạch** sử dụng đất:
 - Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;
 - Quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;
 - Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước
- Căn cứ lập **kế hoạch** sử dụng đất:
 - Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
- Nội dung thẩm định **quy hoạch** sử dụng đất :
 - Mức độ phù hợp của phương án với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực và các địa phương;



NGUYÊN TẮC QH-KH SDD ĐƯỢC LẬP TỪ TỔNG THỂ ĐẾN CHI TIẾT;
CẤP DƯỚI PHÙ HỢP CẤP TRÊN; KẾ HOẠCH PHÙ HỢP QUY HOẠCH

Minh họa:

- Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất:
 - Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
- Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất:
 - Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch và quy hoạch,



NGUYÊN TẮC THỂ HIỆN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẤP DƯỚI

Minh họa:

- Căn cứ lập **quy hoạch** sử dụng đất:
 - Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;
 - Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất.
- Căn cứ lập **kế hoạch** sử dụng đất:
 - Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;



NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG ĐẤT TIẾT KIỆM VÀ CÓ HIỆU QUẢ

Minh họa:

- Căn cứ lập **quy hoạch** sử dụng đất:
 - Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;
 - Quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;
 - Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước.
- Căn cứ lập **kế hoạch** sử dụng đất:
 - Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
 - Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất
- Thẩm định về hiệu quả kinh tế, xã hội của quy hoạch sử dụng đất:
 - Thẩm định hiệu quả kinh tế đối với phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ;
 - Thẩm định hiệu quả kinh tế theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
 - Thẩm định hiệu quả xã hội đối với việc giải quyết quỹ đất ở, đất phục vụ cho mục đích công ích, 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;

NGUYÊN TẮC

- KHAI THÁC HỢP LÝ TÀI NGUYÊN THIÊN NHIÊN VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG
- BẢO VỆ, TÔN TẠO DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HOÁ, DANH LAM THẮNG CẢNH

Minh họa:

- Đánh giá tác động môi trường là một bước trong trình tự lập quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất của tất cả các cấp trừ cấp xã;
- Thẩm định quy hoạch sử dụng đất:
 - Thẩm định sự phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, phát triển rừng, bảo vệ môi trường;
 - Thẩm định về yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của phương án quy hoạch sử dụng đất;



NGUYÊN TẮC DÂN CHỦ VÀ CÔNG KHAI

Minh họa:

- Các quy phạm về lấy ý kiến đóng góp của nhân dân (Đ18 – Nghị định 181)
- Các quy phạm về công bố công khai quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất (Điều 28 Luật đất đai 2003, Điều 27 Nghị định 181, Điều 24 Thông tư 19)



NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỖI KỲ PHẢI ĐƯỢC
QUYẾT ĐỊNH, XÉT DUYỆT TRONG NĂM CUỐI CỦA KỲ TRƯỚC ĐÓ

CHÍNH PHỦ

Số : 12/2007/NQ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2007

Minh họa:

NGHỊ QUYẾT

**Về việc quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010
và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006 - 2010) thành phố Cần Thơ**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

NGUYÊN TẮC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỖI KỲ PHẢI ĐƯỢC QUYẾT ĐỊNH, XÉT DUYỆT TRONG NĂM CUỐI CỦA KỲ TRƯỚC ĐÓ

UBND các cấp báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương đến ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch

(Điều 28 – khoản 4, 7 – Nghị định 181)

UBND cấp tỉnh nộp báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cho Bộ TN&MT trước ngày 15 tháng 02 năm sau kỳ kế hoạch

(Điều 28 – khoản 4, 7 – Nghị định 181)

Bộ TN&MT tổng hợp kết quả để báo cáo Chính phủ; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 15 tháng 3 năm sau kỳ kế hoạch

(Điều 28 – khoản 6 – Nghị định 181)

Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước (Điều 22 – khoản 2 – điểm d – Luật Đất đai 2003)

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

Nội dung quy hoạch sử dụng đất các cấp	Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện	Cấp xã
Xác định diện tích nông nghiệp và phi nông nghiệp	Cơ bản	Cụ thể	Cụ thể	Cụ thể
Xác định diện tích đất đáp ứng nhu cầu PT KT-XH của địa phương	Ø	Cụ thể	Cụ thể	Cụ thể
Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất	x	x	x	x
Giải pháp thực hiện	x	x	x	x
Diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng phải xin phép để đáp ứng nhu cầu địa phương	Ø	x	x	x
Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng	Ø	x	x	Ø
(1) Điều 23 – khoản 1 – Luật đất đai 2003 (2) Điều 3, 4, 5, và 6 Nghị định 69	Điều 3	Điều 4	Điều 5	Điều 6

KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- 1) Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- 2) Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất; thì lập danh mục các công trình, dự án đã có chủ đầu tư kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.
- 3) Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác
- 4) Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.
- 5) Phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.
- 6) Dự kiến các nguồn thu và chi phí
- 7) Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch



Lập

Thẩm
định

Q.định/
x.duyệt

Công
bố



CÁC CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN ĐỐI VỚI QH-KH SDD:

LẬP – GIÚP LẬP, THẨM ĐỊNH, QUYẾT ĐỊNH / XÉT DUYỆT VÀ CÔNG BỐ

Quy mô	Cơ quan có thẩm quyền / trách nhiệm trong công tác				Cấp độ quy hoạch/ kế hoạch
	Lập ² (giúp lập)	Thẩm định	Quyết định/ xét duyệt	Công bố	
Cấp quốc gia ¹	Chính phủ (Bộ ³ TN&MT)		Quốc hội	Bộ TN&MT	Chung
Cấp tỉnh	UBND cấp tỉnh (Sở TN&MT)	Bộ TN&MT	Chính phủ	Sở TN&MT	Chung
Cấp huyện và cấp xã nơi đã có QHPTĐT	UBND cấp huyện (Phòng TN&MT)	Sở TN&MT	UBND cấp tỉnh	Phòng TN&MT	Chung / chi tiết
Cấp xã nơi chưa có QH phát triển đô thị	UBND cấp xã (CB địa chính xã)	Phòng TN&MT	UBND cấp huyện	UBND cấp xã	Chi tiết
Căn cứ pháp lý	Đ25-LĐĐ2003 Đ15-NĐ181	Đ19-20-21-NĐ181	Đ26-LĐĐ2003	Đ28-LĐĐ2003 Đ27-NĐ181	Khoản 5 - Đ25-LĐĐ2003

- (1) Quy hoạch sử dụng đất các vùng lãnh thổ là một phần nội dung của quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia (Điều 1 – khoản 1 – Thông tư 19/2009/TT-BTNMT).
- (2) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt **điều chỉnh** quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó (Điều 27 – khoản 4 – Luật Đất đai 2003).
- (3) Bộ Quốc phòng và Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng và an ninh.

QUY HOẠCH – KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Quy hoạch sử dụng đất chi tiết là quy hoạch sử dụng đất được lập chi tiết gắn với thửa đất (Điều 25 – Luật đất đai 2003);
- Trong đó, bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết được thể hiện trên bản đồ địa chính (*);
- Quy hoạch sử dụng đất chi tiết được áp dụng bắt buộc trong trường hợp lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã;
- 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 ([Đ18-NĐ181](#)).

(*) Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận (Đ4 – K1 – Luật đất đai 2003).



TỔ CHỨC LẤY Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN

Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, trong thời hạn 30 ngày phải:

- Giới thiệu dự thảo quy hoạch sử dụng đất đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc;
- Niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã;
- Lấy ý kiến trực tiếp hoặc thông qua đại diện;
- Lấy ý kiến của Thường trực HĐND cấp xã.



TRÌNH TỰ LẬP QH-KH SĐĐ

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước

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 về nhiều mặt phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị và du lịch và định hướng dài hạn về sử dụng đất (20 năm)

4

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng kinh tế, xã hội và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

5

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường

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

TRÌNH TỰ LẬP QH-KH SĐĐ

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh ~~của cả nước~~

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 về nhiều mặt phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị và du lịch và định hướng dài hạn về sử dụng đất (20 năm)

4

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng kinh tế, xã hội và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

5

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường

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

TRÌNH TỰ LẬP QH-KH SĐĐ

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện

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 về nhiều mặt phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị và du lịch và định hướng dài hạn về sử dụng đất (20 năm)

4

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

5

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường

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

TRÌNH TỰ LẬP QH-KH SĐĐ

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của xã **huyện**

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** về nhiều mặt và định hướng dài hạn

4

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

5

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường

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; **các giải pháp để xác định ranh giới ngoài thực địa đối với diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ - đặc dụng do cấp trên phân bổ xuống**

TRÌNH TỰ LẬP KẾ HOẠCH SDD

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội **và tình hình kỳ đầu**

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

- Xây dựng phương án quy hoạch kế hoạch sử dụng đất; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường

- Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

4

- Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện; các giải pháp để xác định ranh giới ngoài thực địa đối với diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ - đặc dụng do cấp trên phân bổ xuống

TRÌNH TỰ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SDĐ

1

- Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu

2

- Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất

3

- Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QH VÀ ĐIỀU CHỈNH QH SDD

- Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học;
- Mức độ phù hợp của phương án với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực và các địa phương;
- Hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường;
- Tính khả thi của việc chuyển mục đích sử dụng đất, cơ sở khoa học các giải pháp.



NỘI DUNG THẨM ĐỊNH KH VÀ ĐIỀU CHỈNH KH SĐĐ

- Tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch và quy hoạch;
- Mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế, xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của địa phương và của các ngành;
- Tính khả thi gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án; khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp.



HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QH-KH SDĐ

Cơ cấu hội đồng thẩm định gồm đại diện của:

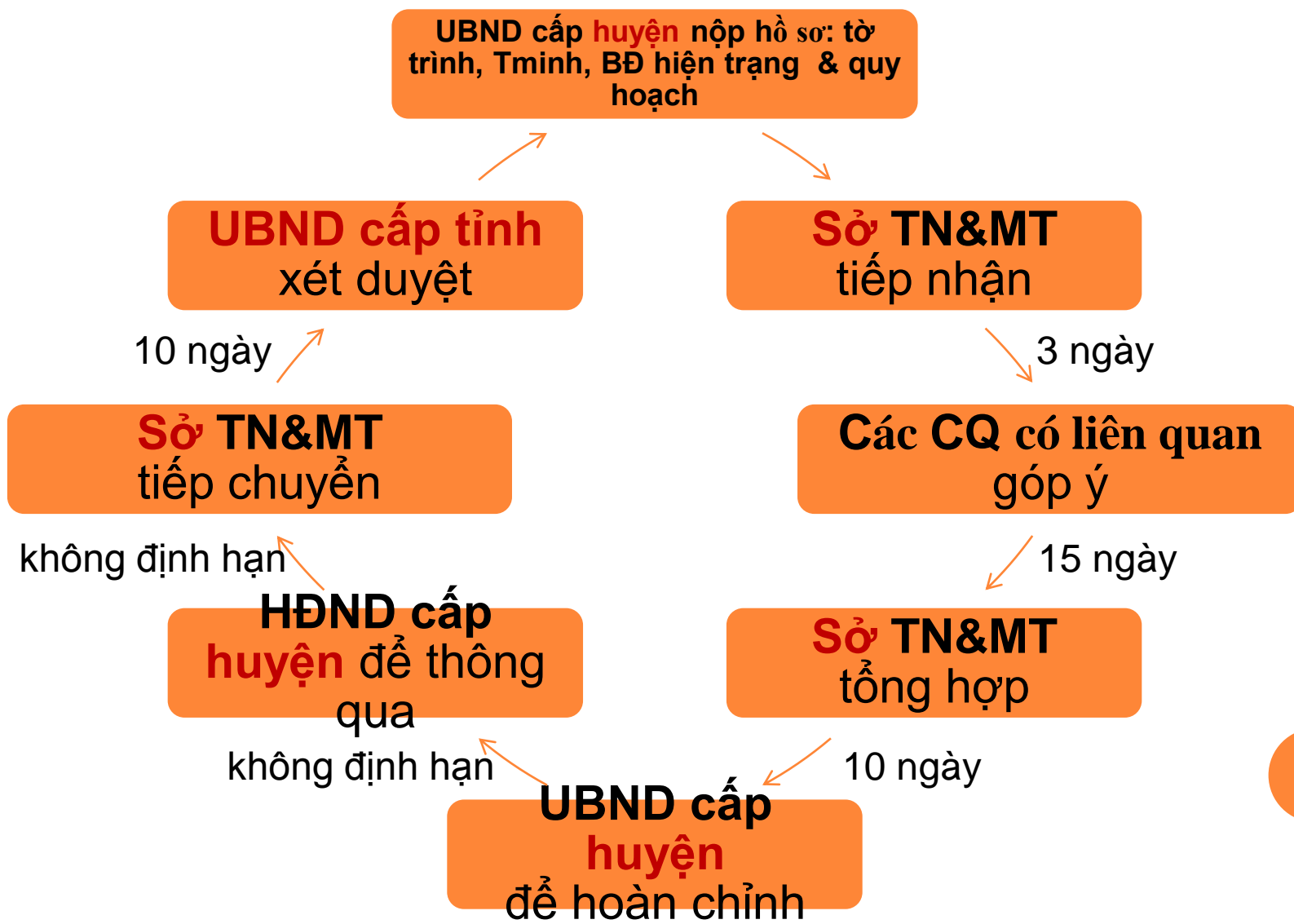
- Cơ quan quản lý nhà nước,
- Cơ quan chuyên môn,
- Hội nghề nghiệp,
- Các chuyên gia và các nhà khoa học có liên quan



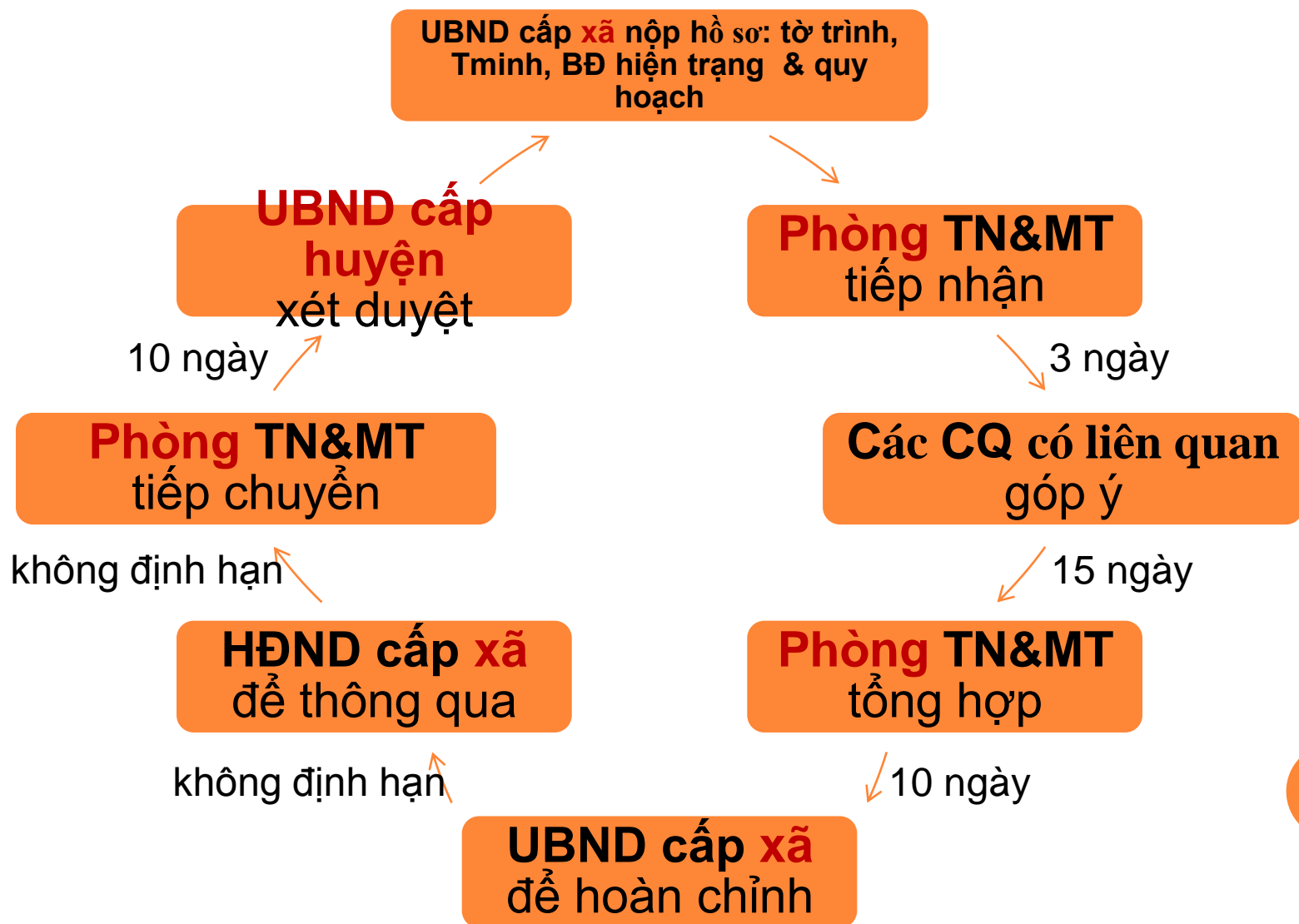
QUY HOẠCH – KẾ HOẠCH SDĐ



QUY HOẠCH – KẾ HOẠCH SDĐ



QUY HOẠCH – KẾ HOẠCH SĐĐ



THỜI HẠN CÔNG BỐ

- Trong thời hạn không quá **30 ngày** làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai.



TRÁCH NHIỆM & HÌNH THỨC

Trách nhiệm và hình thức công bố	Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện	Cấp xã	Khu CNC – Khu KT	AN-QP
Chịu trách nhiệm công bố	Bộ TN&MT	Sở TN&MT	Phòng TN&MT	UBND cấp xã	Ban quản lý	∅
Công bố trên mạng thông tin QLNN của	Chính phủ	Tỉnh	Tỉnh	∅	Khu CNC – Khu KT	∅
Trích đăng báo	Báo ngày TW	Báo địa phương	Báo địa phương	∅	Báo địa phương và báo ngành	∅
Công bố tại trụ sở	x	x	x	(*)	x	∅
Đăng công báo	x	∅	∅	∅	∅	∅

(1) Điều 28 Luật đất đai 2003

(2) Điều 27 Nghị định 181

(3) Điều 24 Thông tư 19

(*) Bao gồm thông tin các dự án, công trình đầu tư đã duyệt

NỘI DUNG CÔNG BỐ

- Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.



“Việc lập quy hoạch sử dụng đất trên cả nước hiện nay chỉ mang tính hình thức, tốn kém về nhân lực và tài lực.”

Kết luận chung tại Hội thảo khoa học *Hướng tiếp cận quy hoạch sử dụng đất lồng ghép tổ chức* tại Hà Nội ngày 13/5/2009



THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

CÁC VẤN ĐỀ TỒN TẠI

- Các vấn đề chung;
- Tồn tại về tổ chức thực hiện;
- Tồn tại về số lượng;
- Tồn tại về chất lượng;



CÁC VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHUNG

- Nhận thức chưa đồng đều, độ đồng thuận chưa cao, vẫn còn ý kiến khác nhau về quy hoạch sử dụng đất. Do đó, phối hợp thiếu đồng bộ, còn thiên về hình thức;
- Các quy trình kỹ thuật chưa thật đồng bộ, mới chỉ chú ý đến các trình tự có tính hành chính, các định mức kinh tế- kỹ thuật mới thiên về quản lý nghiệp vụ quy hoạch mà chưa xây dựng được hệ thống các chuẩn về sử dụng đất;
- Tác động kinh tế - xã hội của các phương án quy hoạch chưa được, tính toán cụ thể và rõ ràng, thiếu cơ sở thị trường, giá cả và phát triển xã hội;
- Quy hoạch sử dụng đất chưa thực sự trở thành “Bản Hiến pháp của đời sống”, tính phổ cập chưa cao, có khi lại bị lợi dụng việc điều chỉnh quy hoạch để làm lợi cho cá nhân hay một nhóm người.



TỒN TẠI VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Chiến lược cơ bản của ngành liên quan đến quy hoạch sử dụng đất còn chấp vá, nhất là ngành nông nghiệp, công nghiệp, giao thông thuỷ lợi, xây dựng đô thị;
- Để thu hút đầu tư, tăng nguồn thu ngân sách, nhiều tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện;
- Cơ chế kinh tế thị trường thay đổi quá nhanh làm cho công tác quy hoạch sử dụng đất gặp nhiều khó khăn trong thực hiện chính sách đền bù;
- Việc kiểm tra công tác quy hoạch sử dụng đất bị buông lỏng, như việc cho các chủ đầu tư thoả thuận với người sử dụng đất;
- Chiều theo các nhà đầu tư và ý chí của các lãnh đạo dẫn đến việc có khu CN, làng nghề bỏ hoang, phải chuyển mục đích khác;
- Tổ chức thực hiện quy hoạch thiếu thống nhất, đồng bộ giữa xây dựng, giao thông, nước và môi trường.



TỒN TẠI VỀ SỐ LƯỢNG

- Quy hoạch sử dụng đất mới thực hiện chủ yếu ở mức độ khái quát, mang tính định hướng;
- Quy hoạch chi tiết cấp xã mới đạt 55%.



TỒN TẠI VỀ CHẤT LƯỢNG

- Tính định hướng của quy hoạch còn hạn chế, dự báo không sát với thực tiễn;
- Tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất là hạn chế dẫn đến tình trạng quy hoạch treo;
- Quy hoạch sử dụng đất chưa gắn chặt chẽ với quy hoạch bảo vệ môi trường;
- Quy hoạch sử dụng đất chưa đảm bảo quỹ đất dự trữ phát triển đô thị, hành lang, vùng đệm, hệ thống thu gom, xử lý chất thải;
- Việc công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chậm và mang tính hình thức;
- Hiện tượng tự chuyển mục đích sử dụng đất vì mục tiêu lợi nhuận còn phổ biến ở nhiều nơi.



CÁC KHÓ KHĂN & VƯỚNG MẮC

- **Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia quá chi tiết**, do tại Điều 23 của Luật Đất đai, Điều 12 và Điều 14 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất cả nước cũng tương tự như nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện;
- Nhiều trường hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đòi hỏi phải thực hiện nhanh, kịp thời, nhưng việc ban hành nghị quyết xét duyệt, điều chỉnh của Chính phủ đòi hỏi phải **theo quy trình với thời gian khá dài**;
- Vấn đề môi trường trong nội dung quy hoạch sử dụng đất mới chỉ dừng lại ở việc đánh giá phương án quy hoạch có tác động đến môi trường như thế nào mà **chưa xem xét chiều ngược lại** là môi trường, biến đổi khí hậu có tác động như thế nào đến việc quy hoạch, bố trí sử dụng đất.



VẠCH RA CÁC NGUYÊN NHÂN

- Về pháp luật còn thiếu các quy định cụ thể và chi tiết về quy hoạch sử dụng đất đô thị; quy định chức năng quy hoạch sử dụng đất cho tổ chức cá nhân;
- Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm: thiếu bộ chỉ tiêu định mức sử dụng đất; thiếu quy trình chuẩn quy hoạch sử dụng đất về mặt kỹ thuật;
- Nhân lực: các cấp địa phương không đủ cán bộ lập quy hoạch sử dụng đất; đào tạo thiếu định hướng, không có chuẩn về chương trình;



ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP

- Hoàn thiện chủ trương, chính sách có trọng tâm trọng điểm;
- Nhà nước tập trung chỉ đạo thống nhất thực hiện quy hoạch, phối hợp các lĩnh vực đất đai, xây dựng, giao thông và môi trường;
- Về Chính sách, chiến lược: gắn quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực;
- Xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể cho các ngành, lĩnh vực, địa phương;
- Kiểm soát chặt việc lấy đất chuyên trồng lúa, đất nông nghiệp khác có khả năng thâm canh, hiệu quả cao, đất có rừng, đất có mặt nước làm mặt bằng đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

