

**TỔNG QUAN MỘT SỐ NỘI DUNG MỚI
VỀ QUY HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

NGHỊ ĐỊNH 43/2014/NĐ-CP

VĂN BẢN PHÁP QUY

- **Luật Đất đai 2013** đã được QH Khóa XIII thông qua 29/11/2013, chính thức có hiệu lực thi hành 01/7/2014 đã dành Chương IV với 17 Điều (từ Điều 35 – 51) để quy định về QH, KHSDĐ
- **Nghị định số 43/2014/NĐ-CP** 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai đã dành Chương III với 06 điều, trong đó có quy định chi tiết một số nội dung về QH. KHSDĐ

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDĐ

1

• Nguyên tắc lập QH, KHSDĐ (Điều 35 Luật Đất đai)

2

• Hệ thống QH, KHSDĐ (Điều 36 Luật Đất đai)

3

• Kỳ QH, KHSDĐ (Điều 37 Luật Đất đai)

4

• Căn cứ, nội dung QH, KHSDĐ cấp quốc gia, tỉnh, huyện và QHKHSDĐ QP, AN (Điều 38, 39, 40, 41 Luật Đất đai)

5

• Chỉ tiêu sử dụng đất trong QH, KHSDĐ các cấp (Điều 38 Luật Đất đai và NĐ43)

6

• Trách nhiệm tổ chức lập QH, KHSDĐ (Điều 42 Luật Đất đai và NĐ43)

7

• Lấy ý kiến về QH, KHSDĐ (Điều 43 Luật Đất đai và NĐ43)

8

• Thẩm định và thẩm quyền quyết định, phê duyệt QH, KHSDĐ (Điều 44,45 LĐĐ và NĐ43)

9

• Điều chỉnh QH, KHSDĐ (Điều 46 Luật Đất đai)

10

• Tư vấn lập QH, KHSDĐ (Điều 47 Luật Đất đai và NĐ43)

11

• Công bố công khai QH, KHSDĐ (Điều 48 Luật Đất đai)

12

• Thực hiện và báo cáo thực hiện QH, KHSDĐ (Điều 49,50 Luật Đất đai và NĐ43)

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

1

- **Nguyên tắc lập QH, KHSDD** (Điều 35 Luật Đất đai)

- **Khẳng định nâng cao vai trò, vị trí của QHKHSDD** là phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực
- Căn cứ UBND các cấp trong việc rà soát QH, KH của ngành, lĩnh vực, địa phương phù hợp với QHKHSDD

- **Nguyên tắc về tính đặc thù, liên kết, tính chi tiết của QHSDD** “QHSDD cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng KT-XH; QHSDD cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất cấp xã” (Khoản 2 Điều 35 Luật Đất đai)

- **Nguyên tắc ưu tiên trước sau trong QHSDD:** “Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích QP, AN phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường (Khoản 7 Điều 35 Luật Đất đai)

- **Nguyên tắc bảo đảm tính phù hợp, thống nhất của các QH ngành với QHSDD:** “QH, KH của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với QHKHSDD đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (Khoản 8 Điều 35 LĐĐ)

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

2

• **Hệ Thống QH, KHSDD** (Điều 36 Luật Đất đai)

• **QHKHSDD cấp quốc gia**

• **QHKHSDD cấp tỉnh**

• **QHKHSDD cấp huyện**

• **QHKHSDD quốc phòng**

• **QHKHSDD an ninh**

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

3

- **Kỳ QH, KHSDD** (Điều 37 Luật Đất đai)

- Kỳ QHSDD: **10 năm** (kế thừa LĐĐ 2003)

- Định hướng dài hạn: 20 năm (kế thừa LĐĐ 2003)

- Kỳ KHSDD cấp quốc gia, cấp tỉnh, KHSDD QP,AN: **05 năm** (kế thừa LĐĐ 2003)

- **KHSDD cấp huyện được lập hàng năm**, cùng với đổi mới về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chỉ duy nhất là “KHSDD hàng năm cấp huyện” (Khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai 2013)

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSĐĐ

4

• Căn cứ và nội dung QH, KHSĐĐ (Điều 37 Luật Đất đai)

- Quy định đầy đủ, rõ ràng căn cứ, nội dung QHKHSĐĐ và quy định riêng cho từng cấp, vừa bảo đảm tính chặt chẽ, khoa học, vừa đáp ứng yêu cầu quản lý của từng cấp
- Điểm đổi mới đặc biệt, đột phá trong nội dung lập QHKHSĐĐ theo LĐĐ 2013 là quy định cụ thể “Nội dung KHSĐĐ hàng năm của cấp huyện” (Khoản 4 Điều 40 LĐĐ 2003) là căn cứ thu hồi đất:
 - “Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61, 62 LĐĐ 2013 trong năm KH đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đ/v dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư NT phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá QSDĐ thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh
 - “Lập bản đồ KHSĐĐ hàng năm cấp huyện” thể hiện các công trình, dự án”
 - KHSĐĐ đồng thời xác định vị trí diện tích đất phải thu hồi trong vùng phụ cận đ/v dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư NT để đấu giá QSDĐ thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh
- Tránh chồng chéo trong QH LĐĐ 2013 đã quy định mối liên kết giữa QHSĐĐ/QHĐT trên địa bàn quận (khoản 5 Điều 40 LĐĐ): “Đ/v quận đã có QHĐT được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không phải lập QHSĐĐ nhưng phải lập KHSĐĐ hàng năm; T/H QHĐT của quân không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong QHSĐĐ cấp tỉnh thì phải điều chỉnh QHĐT cho phù hợp với QHSĐĐ cấp tỉnh

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKSDD

5

• Về chỉ tiêu sử dụng đất

• **QHSDĐ cấp quốc gia** (Điều 38 LĐĐ)

• **20 chỉ tiêu sử dụng đất**

• Nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng; trong đó xác định: đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị, đất bãi thải, xử lý chất thải

• **QHSDĐ cấp tỉnh** (NĐ 43/CP)

• **33 chỉ tiêu sử dụng đất, 07 chỉ tiêu theo khu chức năng**: gồm chỉ tiêu sử dụng đất do QHSDĐ cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất do cấp tỉnh xác định

• Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác, đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng của các tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở ngoại giao, đất cụm công nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh, đất cơ sở tôn giáo, đất làm nghĩa trang nghĩa địa nhà tang lễ nhà hỏa táng

• Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng: khu SXNN, khu lâm nghiệp, khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, khu phát triển công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ, khu dân cư nông thôn

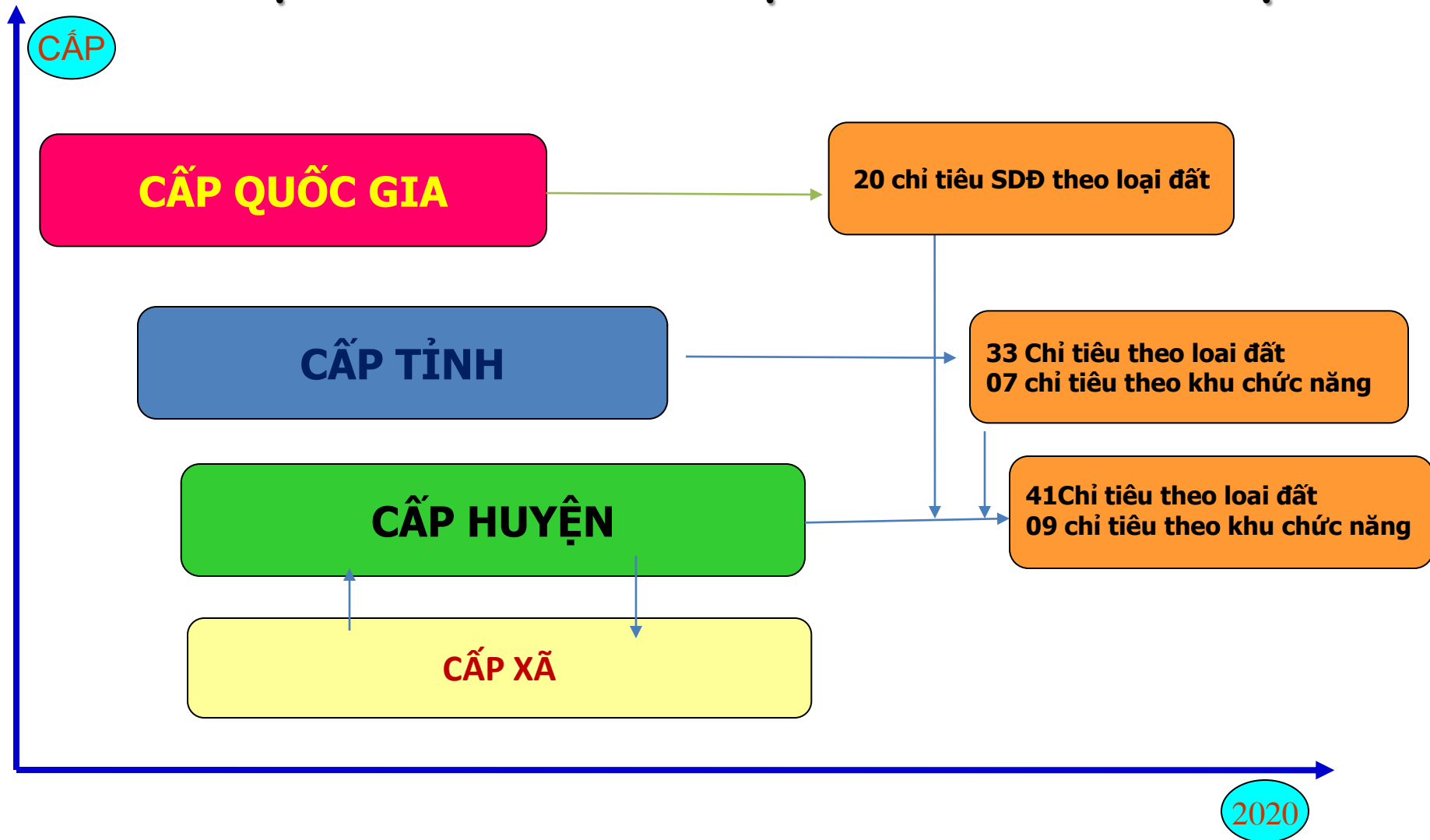
• **QHSDĐ cấp huyện** (NĐ 43/CP)

• **41 chỉ tiêu sử dụng đất, 09 chỉ tiêu theo khu chức năng**: gồm chỉ tiêu sử dụng đất do QHSDĐ cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất do cấp huyện, cấp xã xác định

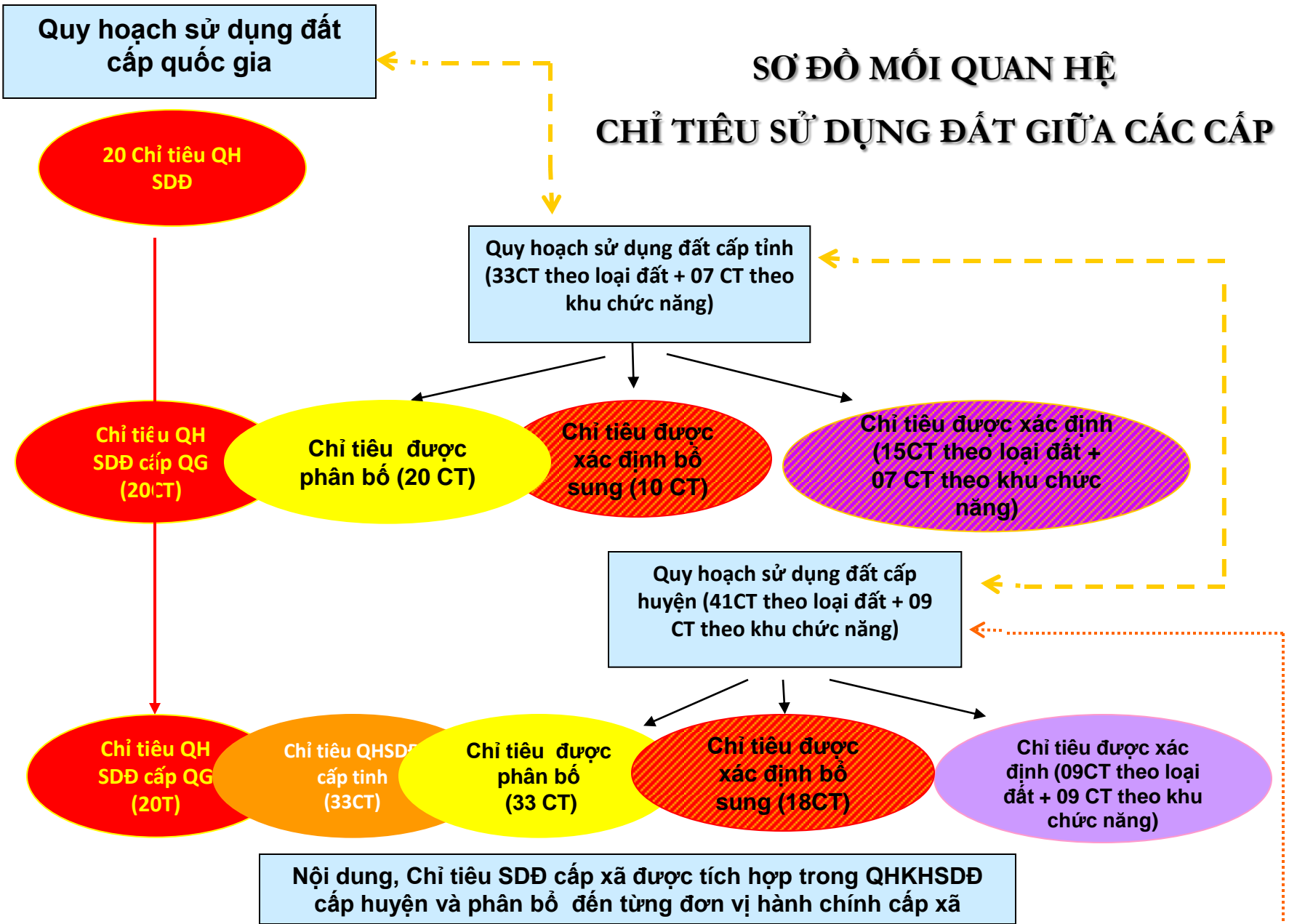
• Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, xã xác định: đất NN khác, đất SX vật liệu xây dựng-làm gốm sứ, đất phát triển hạ tầng cấp huyện-xã, đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi-giải trí công cộng, đất tín ngưỡng, đất sông-ngòi-kênh-rạch-suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi NN khác

• Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng: khu vực chuyên trồng lúa, nước, khu vực chuyên trồng cây NN lâu năm, khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị-thương mại-dịch vụ, khu ở-làng nghề-sản xuất phi NN nông thôn

SƠ ĐỒ QUAN HỆ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP và VIỆC TRIỂN KHAI ĐỒNG BỘ



SƠ ĐỒ MỐI QUAN HỆ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC CẤP



QUY TRÌNH LẬP, ĐIỀU CHỈNH QHSDD, KHSDD

QHKHSDD CẤP QUỐC GIA

- 03 quy trình
- Lập QHSDD và KHSDD kỳ đầu (07 bước)
- Điều chỉnh QHSDD và lập KHSDD kỳ cuối (05 bước)
- Lập KHSDD kỳ cuối (04 bước)

QHKHSDD CẤP TỈNH

- 04 quy trình
- Lập QHSDD và KHSDD kỳ đầu (07 bước)
- Điều chỉnh QHSDD và lập KHSDD kỳ cuối (05 bước)
- Lập KHSDD kỳ cuối (04 bước)
(Trường hợp không điều chỉnh QHSDD)
- Điều chỉnh KHSDD cấp tỉnh (04 bước)

QHKHSDD CẤP HUYỆN

- 03 quy trình
- Lập QHSDD và KHSDD năm đầu (07 bước)
- Điều chỉnh QHSDD và lập KHSDD năm đầu của điều chỉnh QHSDD (05 bước)
- Lập KHSDD hàng năm cấp huyện (03 bước)
- Quy trình lập KHSDD hàng năm các quận đã có QH đô thị được phê duyệt

QHKHSDD QUỐC PHÒNG, AN NINH

- 02 quy trình
- Lập QHSDD và KHSDD đất quốc phòng, an ninh kỳ đầu (07 bước)
- Lập KHSDD quốc phòng, an ninh kỳ cuối (04 bước)

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDĐ

6

• **Trách nhiệm tổ chức lập QH, KHSDĐ** (Điều 42 LĐĐ và NĐ 43)

- Trách nhiệm của các ngành các cấp xác định nhu cầu SĐĐ và đề xuất các dự án SĐĐ thuộc danh mục các chỉ tiêu SĐĐ của từng cấp
- QHSDĐ cấp quốc gia các Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh gửi nhu cầu SĐĐ về Bộ TNMT trong thời hạn không quá 45 ngày từ khi nhận văn bản v/v đề nghị đăng ký nhu cầu SĐĐ
- QHSDĐ cấp tỉnh các sở, ngành, UBND cấp huyện gửi nhu cầu SĐĐ về Sở TNMT trong thời hạn không quá 30 ngày
- QHSDĐ cấp huyện các phòng, ban, UBND cấp xã gửi nhu cầu SĐĐ về phòng TNMT trong thời hạn không quá 30 ngày

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSĐĐ

7

- **Lấy ý kiến về QH, KHSĐĐ**
- (Điều 43 LĐĐ và NĐ 43)

- Công khai thông tin về nội dung của QH, KHSĐĐ trên trang thông tin điện tử

- Tổ chức hội nghị lấy ý kiến trực tiếp về nội dung của QHKHSĐĐ tại UBND các xã đối với QHSĐĐ cấp huyện;

- Xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên trang thông tin điện tử, trước khi trình Hội đồng thẩm định

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

8

- **Thẩm định và thẩm quyền phê duyệt QH, KHSDD** (Điều 44,45 LĐĐ và NĐ 43)

- Quốc Hội quyết định QHKHSDD cấp QG/Chính phủ phê duyệt cấp tỉnh/UBND tỉnh phê duyệt cấp huyện/ UBND huyện trình UBND tỉnh QHKHSDD cấp huyện
- Có 2 điểm mới:

- (1) KHSDD hàng năm cấp huyện không thông qua HĐND cùng cấp
- UBND cấp huyện trình HĐND cùng cấp thông qua QHSDD cấp huyện trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt (Khoản 3 Điều 45)

- (2) UBND cấp tỉnh trình HĐND cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi (quy định tại khoản 3 Điều 62 LĐĐ) trước khi phê duyệt KHSDD hàng năm của cấp huyện

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSĐĐ

9

- **Điều chỉnh QH, KHSĐĐ Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt KHSĐĐ hàng năm cấp huyện** (Điều 46 LĐĐ)

- UBND cấp huyện gửi hồ sơ KHSĐĐ hàng năm của năm sau đến Sở TNMT để tổ chức thẩm định vào Quý III hàng năm

- Sở TNMT trình UBND cấp tỉnh phê duyệt KHSĐĐ hàng năm cấp huyện xong trước 31/12 (Khoản 4 Điều 9 NĐ 43/CP)

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

10

• Tự vấn lập QH, KHSDD (Điều 47 LDD và ND943)

- 1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tự vấn QHKHSDD khi có đủ điều kiện sau:
 - Có chức năng lập QHKHSDD
 - Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện (2)
 - (Khoản 2 Điều 10 ND943)
- (2) Cá nhân được hành nghề trong tổ chức có chức năng tự vấn lập QHKHSDD khi có đủ điều kiện:
 - Có năng lực hành vi dân sự
 - Có 1 trong các bằng tốt nghiệp ĐH, SĐH chuyên ngành về QLDD, ĐC và các chuyên ngành khác có liên quan đến QHKHSDD
 - Có thời gian công tác trong lĩnh vực QHKHSDD và QH chuyên ngành khác từ 24 tháng trở lên

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSDD

11

• Công bố công khai QH, KHSDD (Điều 48 LDD)

- QHKHSDD cấp quốc gia, tỉnh, huyện sau khi được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai
- Bộ TNMT công bố công khai QHKHSDD quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử
- UBND cấp tỉnh, huyện công bố công khai QHKHSDD cấp tỉnh, huyện tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử
- Việc công bố công khai thực hiện trong thời hạn 30 ngày sau phê duyệt
- Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ QHKHSDD

12 NỘI DUNG MỚI VỀ QHKHSĐĐ

12

• Thực hiện và báo cáo thực hiện QH, KHSĐĐ (Điều 49, 50 LĐĐ và NĐ 43)

- Chính phủ tổ chức, chỉ đạo thực hiện QHKHSĐĐ cấp quốc gia
- UBND cấp tỉnh, huyện, xã có trách nhiệm thực hiện QHKHSĐĐ của địa phương

- T/H QHSĐĐ đã được công bố mà chưa có KHSĐĐ hàng năm cấp huyện thì người SĐĐ được tiếp tục thực hiện các quyền của người SĐĐ theo quy định của pháp luật
- T/H đã có KHSĐĐ hàng năm thì người SĐĐ trong k/v phải chuyển mục đích SĐĐ và thu hồi đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người SĐĐ nhưng có hạn chế

- Khi kết thúc kỳ QHSĐĐ mà chỉ tiêu QH chưa thực hiện hết thì vẫn tiếp tục thực hiện đến khi QHSĐĐ kỳ tiếp theo được phê duyệt (Điều 49 LĐĐ)
- NĐ 43/CP cần bảo đảm 2 đ/k: (1) Phù hợp với QHTTPTKT-XH; (2) Trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc QHSĐĐ Khoản 4 Điều 11)