



**THỰC TIỄN
LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI VIỆT NAM**

THỰC TIỄN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- I. Giai đoạn trước năm 1975
- II. Giai đoạn từ 1975 - 1978
- III. Giai đoạn từ 1981-1986
- IV. Giai đoạn từ 1987- trước Luật đất đai 1993
- V. Giai đoạn từ 1993 - trước Luật đất đai 2003
- VI. Giai đoạn từ 2004 - trước Luật đất đai 2013
- VII. Giai đoạn từ 2014 – đến nay

I. GIAI ĐOẠN TRƯỚC 1975

- Chưa có khái niệm về QHSDĐ
- Miền bắc Việt Nam :
 - Thành lập Bộ nông trường
- Miền nam Việt Nam :
 - Dự án quy hoạch phát triển kinh tế hậu chiến

II. GIAI ĐOẠN 1975- 1978

- Thành lập Ban chỉ đạo phân vùng kinh tế nông lâm TW, Ban phân vùng kinh tế các tỉnh thành
- Kết quả :
 - QH nông lâm nghiệp 7 vùng kinh tế
 - QH nông lâm 44 tỉnh, thành phố TW
 - Nội dung QHSĐĐ, phân bố đất đai dần trải nhưng chưa thành phần mục trong báo cáo

II. GIAI ĐOẠN 1975- 1978

- Hạn chế :
 - Đối tượng đất đai trong QH chủ yếu là đất nông lâm
 - “Quy hoạch pháo đài” (nội lực) chưa xét trong mối quan hệ vùng (ngoại lực)
 - Tình hình tài liệu điều tra cơ bản thiếu và không đồng bộ
 - 3 triệu ha chưa được QH
 - Chưa lượng toán vốn đầu tư
 - Nội hàm QHSĐĐ chưa được quan tâm

III. GIAI ĐOẠN TỪ 1981-1986

- Văn kiện Đại hội Đảng CSVN toàn quốc lần V
- Xúc tiến công tác nghiên cứu điều tra cơ bản, làm cơ sở lập tổng sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng sản xuất toàn quốc, sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng sản xuất của các tỉnh thành TW và các Bộ ngành TW
- Giai đoạn lập QH rầm rộ, rộng khắp trong cả nước

III. GIAI ĐOẠN TỪ 1981-1986

- Kết quả :
 - Đối tượng đất đai trong QH được mở rộng
 - Tài liệu điều tra cơ bản khá phong phú, đồng bộ
 - Có đánh giá nguồn lực (nội lực, ngoại lực) và xét trong mối quan hệ vùng
 - Có lượng toán vốn đầu tư, hiệu quả của QH
 - Nội dung QHSĐĐ chính thức trở thành 1 chương mục trong báo cáo QH
- Hạn chế : chưa QH cấp huyện, xã

IV. GIAI ĐOẠN TỪ 1987-1993

- Luật đất đai đầu tiên (1987) ra đời
- QHKHSDĐ là 1 nội dung trong quản lý nhà nước về đất đai, tạo cơ sở pháp lý cho công tác lập QHKHSDĐ
- Giai đoạn công tác lập QH im vắng
- Tổng cục Quản lý ruộng đất ban hành Thông tư 106/KH-RĐ hướng dẫn công tác lập QHKHSDĐ cấp xã (đã lập QH khoảng 300 xã)

V. GIAI ĐOẠN TỪ 1993-2004

- Luật đất đai 1993 và các văn bản dưới luật được ban hành (NĐ34/CP, NĐ68/CP, Thông tư 1814/TCĐC, Thông tư 1842/TCĐC,...)
- Thuận lợi về mặt pháp lý, tổ chức bộ máy, quy trình và nội dung phương pháp lập QHSDĐ các cấp, đã xúc tiến công tác lập QHSDĐ rộng khắp

V. GIAI ĐOẠN TỪ 1993-2004

- Kết quả :
 - Lập KHSĐĐ 5 năm của cả nước
 - Lập QHSĐĐ định hướng toàn quốc đến 2010
 - Lập QHSĐĐ quốc phòng
 - Lập QHSĐĐ cấp tỉnh (59/61), huyện (369/633), xã (3597/11602)

V. GIAI ĐOẠN TỪ 1993-2004

- Hạn chế :
 - ▣ Quy trình, nội dung phương pháp
 - ▣ Định mức chỉ tiêu sử dụng đất
 - ▣ 2 loại hình QH (QHSDĐ, QH xây dựng) đ/v khu vực đô thị và khu vực nông thôn
 - ▣ Chất lượng, tính khả thi (hiệu quả sử dụng đất, giải pháp tổ chức thực hiện, lượng toán vốn đầu tư...)
 - ▣ Kinh phí lập QH

VI. GIAI ĐOẠN TỪ 2004 ĐẾN 2014

- Luật đất đai 2003 (có hiệu lực 01/7/2004)
- Văn bản dưới luật :
 - Nghị định 181/2004/NĐ-CP
 - **Nghị định 69/2009/NĐ-CP**
 - Thông tư 30/2004/TT-BTNMT
 - Quyết định 04/2004/QĐ-BTNMT
 - Quyết định 10/2004/QĐ-BTNMT
 - Thông tư 04/2006/TT-BTNMT
 - **Thông tư 19/2009/TT-BTNMT**
 - Thông tư 06/2010/TT-BTNMT
 - ^{24-Sep-15} Thông tư 13/ 2011/TT-BTNMT

VI. GIAI ĐOẠN TỪ 2004 - 2014

- **Nội dung**

- Hệ thống lập QHSDĐ (5 cấp) => (4 cấp)
- Thời kỳ lập QHSDĐ 10 năm,
- KHSDĐ 5 năm thống nhất tất cả các cấp và gắn liền với QHSDĐ
- KHSDĐ phân kỳ 2 giai đoạn : KHSDĐ kỳ đầu (5 năm đầu) + KHSDĐ kỳ cuối (5 năm cuối)
- Điều chỉnh QHKHSDĐ
- Hiệu quả sử dụng đất, giải pháp tổ chức thực hiện
- QHSDĐ chi tiết cấp xã dân chủ, công khai

VI. GIAI ĐOẠN TỪ 2004 - 2014

- Nội dung (tt):

- QHSDĐ chi tiết khu vực đô thị (phường, thị trấn) do cấp tỉnh thẩm định và phê duyệt
- Thẩm định trước/Nghị quyết HĐND sau
- Định mức sử dụng đất cho 10 loại đất (y tế, văn hóa-thông tin, giáo dục-đào tạo, thể dục-thể thao, thương nghiệp-dịch vụ, giao thông-vận tải, thủy lợi, công nghiệp, đô thị, khu dân cư nông thôn)
- Định mức kinh phí lập QHSDĐ các cấp

- Kết quả :

- Lập QHKHSDĐ các cấp

VI. GIAI ĐOẠN TỪ 2004 - 2014

- **Nội dung (Thông tư 19/2009/TT-BTNMT):**
- **Nội dung QHSDD các cấp** (trình tự 7 bước, nội dung QH các cấp từ tổng thể đến chi tiết)
- **Chỉ tiêu QHSDD các cấp** (*toàn quốc 13 CT, tỉnh 21 CT, huyện 26 CT, xã 31 CT* thay cho 46 chỉ tiêu quy định chung cho cả 04 cấp như trước đây)
- **Chỉ tiêu phân khai**
- **Một phương án QH**
- **Lồng ghép với bảo vệ môi trường**
- **Đánh giá và ứng phó với biến đổi khí hậu**
- **Lập QHSDD các cấp tiến hành đồng thời**; QH cấp trên phê duyệt trước, QH cấp dưới phê duyệt sau
- **Hệ thống biểu mẫu**: cấp quốc gia 5 biểu, cấp tỉnh huyện xã 11 biểu có tính tổng hợp, không có biểu chu chuyển (theo quy định của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT có 37 biểu).
- **Thẩm định**

VII. GIAI ĐOẠN TỪ 2014 – ĐẾN NAY

- Luật Đất đai năm 2013
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP
- Chỉ thị số 01/2014/CT-TTg
- Nghị quyết số 07/2014/NQ-CP
- Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT
- Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT

NỘI DUNG MỚI QH-KHSĐĐ LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

- Thực hiện Nghị quyết 19-NQ/TW về đổi mới chính sách pháp luật về đất đai
- **Luật đất đai 2013 gồm 14 chương/212 điều được QH thông qua số 45/2013/QH13 29/11/2013 (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2014)**
- QHKHSĐĐ chương 4 với 16 điều (điều 35 => 51)
- **15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai (2,3)**
- Nguyên tắc lập QHKHSĐĐ
- **Hệ thống QHKHSĐĐ (Quốc gia, tỉnh, huyện, quốc phòng, an ninh)**
- QHKHSĐĐ cấp huyện xác định diện tích các loại đất của cấp huyện và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã
- Đ/v quận đã có QH đô thị thì không lập QHSĐĐ nhưng phải lập KHSĐĐ hàng năm (trường hợp QHĐT của quận không phù hợp với QHSĐĐ cấp tỉnh thì phải điều chỉnh QHĐT cho phù hợp với QHSĐĐ cấp tỉnh)

NỘI DUNG MỚI QH-KHSĐĐ LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 (tt)

- **Kỳ QHKHSĐĐ** (điều 37)
 - Kỳ QHKHSĐĐ : 10 năm
 - Kỳ KHSĐĐ cấp quốc gia, tỉnh, quốc phòng, an ninh: 05 năm
 - KHSĐĐ cấp huyện được lập hàng năm
- **Trách nhiệm tổ chức lập QHKHSĐĐ** (Quốc gia, tỉnh, huyện, đất quốc phòng, đất an ninh) (điều 42)
- Lập bản đồ KHSĐĐ (tỉnh, huyện)
- **Lấy ý kiến về QHKHSĐĐ** (điều 43)
- **Thẩm định QHKHSĐĐ:**
 - Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định,
 - Nội dung thẩm định,
 - Trong trường hợp cần thiết kiểm tra khảo sát thực địa (điều 44)

NỘI DUNG MỚI QH-KHSDD LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 (tt)

- **Thẩm quyền quyết định, phê duyệt QHKHSDD** (điều 45)
 - Quốc hội
 - Chính phủ
 - UBND tỉnh
 - UBND huyện
- **Điều chỉnh QHKHSDD** (điều 46) :
 - Trường hợp điều chỉnh QHKHSDD
 - cơ quan NN có thẩm quyền quyết định phê duyệt QHKHSDD của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định phê duyệt QHKHSDD của cấp đó
- **Tư vấn lập QHKHSDD** (điều 47)

NỘI DUNG MỚI QH-KHSĐĐ LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 (tt)

- **Công bố công khai QHKHSĐĐ** (điều 48)
 - Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phê duyệt
 - Công bố công khai tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử
 - Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ QHKHSĐĐ
- **Thực hiện QHKHSĐĐ** (điều 49)
 - TTg CP phân bổ chỉ tiêu SĐĐ cho các tỉnh, TPTW, Bộ QP, Bộ CA
 - UBND cấp tỉnh, huyện, xã có trách nhiệm thực hiện QHKHSĐĐ của địa phương
 - Bộ QP, Bộ CA có trách nhiệm thực hiện QHKHSĐĐ QP, AN
 - Trường hợp QHSĐĐ cấp huyện đã công bố nhưng chưa có KHSĐĐ hàng năm
 - Trường hợp đã có KHSĐĐ cấp huyện trong khu vực chuyển mục đích và thu hồi đất

NỘI DUNG MỚI QH-KHSDD LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 (tt)

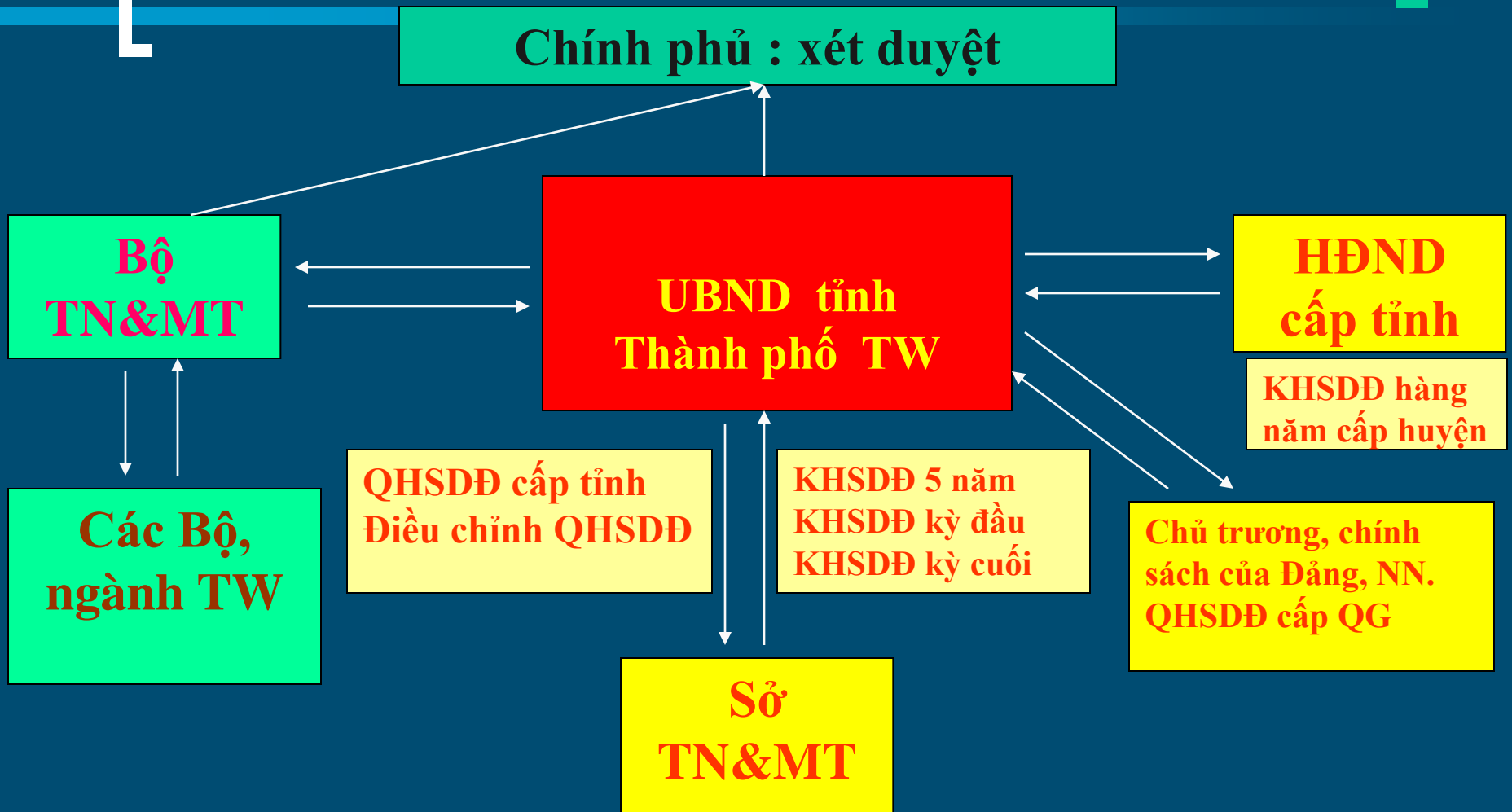
- KHSDD cấp huyện đã công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc chuyển mục đích SDD, sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất / chưa được phép chuyển mục đích SDD => CQNN có thẩm quyền phê duyệt KHSDD phải điều chỉnh, hủy bỏ và công bố việc thu hồi / chuyển mục đích SDD
- Trường hợp không điều chỉnh, hủy bỏ / có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố, người SDD không bị hạn chế về quyền theo KHSDD (khoản 2/điều 49)
- Khi kết thúc kỳ QHSDD mà các chỉ tiêu QHSDD chưa thực hiện hết => vẫn tiếp tục thực hiện đến khi QHSDD kỳ tiếp theo được CQNN có thẩm quyền phê duyệt

• Báo cáo thực hiện QHKHSDD

- Báo cáo kết quả thực hiện QHKHSDD hàng năm các cấp
- Báo cáo kết quả thực hiện KHSDD hàng năm đ/v năm cuối KHSDD kỳ đầu phải kèm theo báo cáo tổng hợp cả kỳ KHSDD
- Báo cáo kết quả thực hiện KHSDD đ/v năm cuối của kỳ QHSDD phải kèm theo báo cáo tổng hợp của KHSDD kỳ cuối và cả kỳ QHSDD

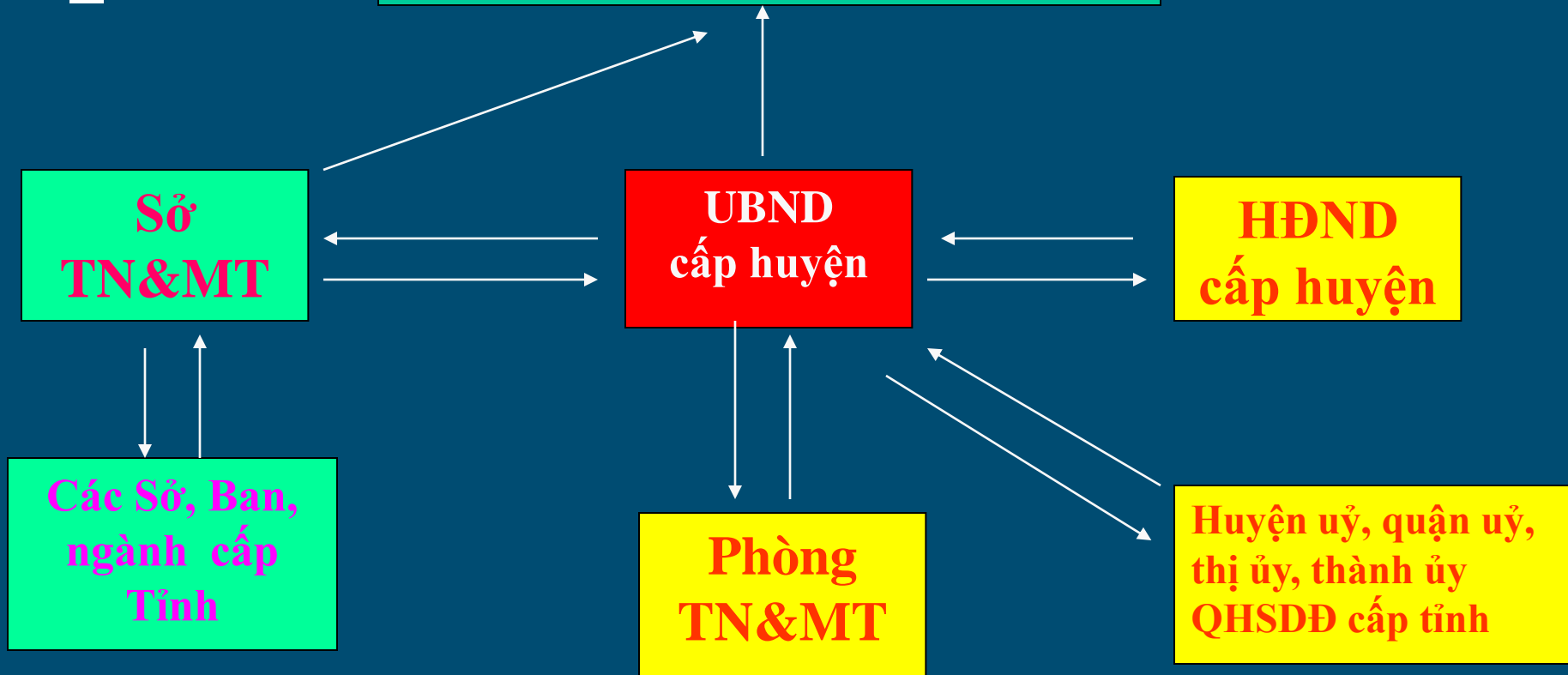
• Giải quyết phát sinh về QHKHSDD sau khi LDD 2013 có hiệu lực

MỐI QUAN HỆ TRONG VIỆC LẬP QH, KHSDD (đối với cấp Tỉnh)



MỐI QUAN HỆ TRONG VIỆC LẬP QH, KHSDD (đối với cấp huyện)

UBND Tỉnh, TP TW: xét duyệt



Huyện:

- ⊕ Lập QH, Điều chỉnh QHSDD cấp huyện
- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ Thể hiện SDD cấp xã, thị trấn

⊕ Quận của TP TW; thị xã, thành phố thuộc tỉnh:

- ⊕ Lập QH, Điều chỉnh QHSDD
- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ Thể hiện SDD cấp xã, phường

⊕ Quận đã có QHĐT không lập QHSDD

- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ T/H QHĐT quận không phù hợp với QHSDD cấp tỉnh phải điều chỉnh theo QHSDD cấp tỉnh