



Chương trình hợp tác phát triển Việt Nam - Thụy Điển về tăng cường quản lý môi trường và đất đai

ĐÁNH GIÁ CHÍNH SÁCH VÀ QUẢN LÝ (MPR) CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT và ĐỀ XUẤT KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG

Tháng 8/2006

Chương trình SEMLA
Xem xét sửa đổi 4 – 6/9/ 2006
Báo cáo này bao gồm 10305 trang
Phụ lục: 4

Trình Sida
Hà Nội, Tháng 8/2006

Quản lý tài liệu

Sửa đổi	Mô tả	Tác giả	Ngày
1	Dự thảo đầu tiên	I Hyde	26/8/2006
2	Kết hợp những phát hiện trong hội thảo về Quy hoạch sử dụng đất tại TP HCM	Mai Van Phan/Ian Hyde	29/8/2006
3	Báo cáo dự thảo cuối cùng trình lên Sida	Mai Van Phan	31/8/2006
4	Một số thay đổi nhỏ về từ, bao gồm cả sơ đồ quá trình và phân kiểm soát tài liệu	Ian Hyde	6/9/2006

NỘI DUNG

1. BỐI CẢNH	1
1.1 Công việc Quy hoạch SDD trước đây	1
1.2 Báo cáo của chuyên gia QHSD Đ của SEMLA	1
1.3 Những khuyến nghị từ Đánh giá sâu thứ 2 của SEMLA KPMG	1
1.4 Điều khoản tham chiếu thống nhất cho cuộc họp nửa năm.....	2
2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP - MỘT VIỄN CẢNH MANG TÍNH QUỐC TẾ	3
2.1 Định nghĩa thuật ngữ QHSD Đ kết hợp	3
2.2 Những nguyên tắc tiến hành QHSD Đ hiệu quả	3
2.3 Những hướng dẫn thực hiện QHSD Đ	5
3. KHUNG CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT CHO QHSDĐ TẠI VIỆT NAM	6
3.1 Chính sách QHSDĐ và công cụ quy hoạch tại Việt Nam	6
3.1.1 Các chính sách và hướng dẫn chỉ đạo QHSDĐ.....	6
3.1.2 Kế hoạch phát triển KTXH 2001 – 2010.....	6
3.1.3 Các kế hoạch ngành.....	7
3.1.4 Các kế hoạch cho QHSDĐ	7
3.1.5 Cấp hệ của các kế hoạch.....	7
3.2 Xác định Khung quy định.....	10
3.2.1 Luật đất đai 2003	10
3.2.2 Nghị định 181	12
3.2.3 Thông tư 30: Những hướng dẫn QHSDĐ	13
3.2.4 Sổ tay hướng dẫn chuẩn bị QHSDĐ.....	16
3.2.5 Pháp luật về bảo vệ môi trường.....	16
3.2.6 Quy định về môi trường liên quan tới QHSDĐ.....	17
3.2.7 Tóm tắt.....	18
4. ĐÁNH GIÁ VIỆC ÁP DỤNG QHSDĐ Ở CẤP ĐỊA PHƯƠNG	19
4.1 Áp dụng chính sách và khung quy định về QHSDĐ	19
4.1.1 Mức độ hiểu biết về Chính sách và khung quy định	19
4.1.2 Các mức độ hoàn chỉnh khác nhau về chất lượng của QHSDĐ trên toàn quốc	19
4.1.3 Thời gian và phương pháp chuẩn bị QHSDĐ	20
4.2 Lập kế hoạch và kết hợp chéo giữa các ngành	20
4.2.1 Các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội	20
4.2.2 Nhiều kế hoạch đang được xây dựng mà ảnh hưởng tới sử dụng đất.	20
4.2.3 Sự tương tác giữa các bộ cấp trung ương và giữa các sở cấp địa phương.....	21
4.2.4 QHSD Đ không được các ngành khác sử dụng cho việc thực hiện.....	21
4.3 Phạm vi và chất lượng của số liệu cơ sở	22
4.3.1 Đánh giá số liệu cơ sở cần thiết cho QHSDĐ	22
4.3.2 Sự thiếu hụt bản đồ và hồ sơ địa chính cơ sở tại cấp xã.....	22
4.3.3 Số liệu cơ sở hạn chế về các yếu tố xã hội và môi trường	22
4.3.4 Việc sử dụng số liệu cơ sở.....	22
4.4 Những hướng dẫn và quy trình hiện có	22
4.4.1 Đánh giá chung về việc áp dụng.....	22
4.4.2 Nội dung Thông tư 30	23
4.5 Kiến thức và năng lực trong QHSDĐ.....	24
4.5.1 Các công ty hợp đồng.....	24
4.5.2 Cán bộ nhà nước.....	24
4.5.3 Người dân địa phương.....	24

4.6	Cơ cấu và nội dung QHSDD	24
4.6.1	Tập trung mạnh vào thu thập số liệu thống kê	24
4.6.2	Sự phân biệt hạn chế giữa các cấp lập kế hoạch.....	25
4.6.3	Trọng tâm phân loại đất đai hơn là QHSDD	25
4.6.4	Tính không linh hoạt của các kế hoạch và dự án.....	25
4.7	Mối liên kết giữa quá trình Giao đất và QHSDD	25
4.8	Các phương pháp tham vấn	25
4.8.1	Quá trình tham vấn rõ ràng ở cấp thôn và xã	25
4.8.2	Thiếu sự tham vấn cộng đồng tại các cấp khác của quá trình quy hoạch.....	26
4.9	Những khía cạnh về ngân sách	26
4.9.1	Định mức của QHSDD	26
4.9.2	Thực hiện QHSDD không được hỗ trợ từ việc giao ngân sách.....	26
5.	XÁC ĐỊNH CON ĐƯỜNG PHÍA TRƯỚC - MỘT KHUNG CÔNG VIỆC CHO CẢI CÁCH.....	27
5.1	Một Ủy ban liên bộ về quy hoạch	27
5.2	Các mục tiêu chính sách rõ ràng cho QHSDD	27
5.3	Tăng cường tổ chức thể chế.....	27
5.4	Một phương pháp QHSDD kết hợp và sửa đổi, kết hợp những khía cạnh về môi trường và xã hội.....	27
5.4.1	Xác định lại quá trình QHSDD	28
5.4.2	Kết hợp những xem xét về môi trường vào quá trình QHSDD.....	28
5.4.3	Nối kết với Hệ thống thông tin đất đai và môi trường	29
5.5	Kết hợp QHSDD với các kế hoạch phát triển ngành và SEDP	31
5.6	Một phương pháp quản lý ngân sách được cải thiện.....	31
5.7	Tăng cường quá trình tham vấn công chúng và các bên tham gia	31
5.8	Các chương trình nâng cao năng lực và nâng cao nhận thức	32
5.9	Điều chỉnh quá trình giao đất theo khung công việc QHSDD	32
5.10	Tách biệt phân loại sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	32
6.	KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG THỐNG NHẤT CHO CHƯƠNG TRÌNH SEMLA. 31	
6.1	Xem xét những kiến nghị từ MPR và thực hiện việc sửa đổi Thông tư 30.....	33
6.2	Làm rõ những mục tiêu và Điều chỉnh quá trình thực hiện QHSDD Đ kết hợp.....	33
6.3	Tiến hành các hội thảo với các bộ chủ chốt.....	34
6.4	Đưa ra những Điều kiện thử nghiệm phương pháp mới tại các tỉnh của SEMLA ...	34
6.5	Xây dựng tài liệu tập huấn phù hợp.....	35
6.6	Thử nghiệm QHSDD Đ kết hợp tại cấp huyện theo APO 2006/2007.	35
6.7	Đánh giá các hoạt động của SEMLA nhằm hướng dẫn việc Điều chỉnh Thông tư 30 lần thứ hai.....	36
6.8	Xây dựng một chiến lược nhân rộng rõ ràng cho việc áp dụng phương pháp QHSDD mới tại các tỉnh khác.....	37
7.	NHỮNG KHUYẾN NGHỊ.....	33
	PHỤ LỤC 1 – Điều khoản tham chiếu cho Kế hoạch hành động	38
	PHỤ LỤC 2 – Mô đun tập huấn QHSDD	42
	PHỤ LỤC 3 – Những phản hồi từ phỏng vấn các tỉnh của SEMLA	46
	PHỤ LỤC 4 – Các kết quả của hội thảo QHSDD tại Tp HCM.....	91

1. BỐI CẢNH

1.1 CÔNG VIỆC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC ĐÂY

Đã có rất nhiều các cuộc Điều tra được tiến hành trong một thập kỷ qua mà đã kiểm tra nghiên cứu phương pháp tiếp cận Quy hoạch sử dụng đất. Hầu hết những Điều tra đều kết luận rằng trong quá khứ việc Quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam đã tập trung nhiều hơn vào việc thiết lập các loại đất và xác định các sản phẩm nông nghiệp thích hợp với đất đai nhất hơn là việc tiến hành một quá trình quy hoạch sử dụng đất mà nghiên cứu những nhu cầu sử dụng đất, giải quyết những mâu thuẫn của mục đích sử dụng đất và xây dựng những kế hoạch phù hợp cho việc sử dụng nguồn tài nguyên đất đai.

Thông qua tổ chức Sida, Chính phủ Thụy Điển là một quốc gia hỗ trợ mạnh mẽ việc cải cách trong các ngành quản lý đất đai và môi trường và đã tài trợ một số dự án. Dự án CPLAR bao gồm một hợp phần về Quy hoạch sử dụng đất, cụ thể là *Dự án Quy hoạch sử dụng đất và lập bản đồ, VIE 00/3-9*. Stellan Cyon đã tài liệu hoá các hoạt động đã được tiến hành, bao gồm một đánh giá toàn diện về phương pháp tiếp cận Quy hoạch sử dụng đất và tiến hành các dự án thí điểm tại tỉnh Hà Nam.

1.2 BÁO CÁO CỦA CHUYÊN GIA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA SEMLA

Chương trình SEMLA có thuê một chuyên gia quốc tế về Quy hoạch sử dụng đất, ông Graham Gaston, trong giai đoạn khởi động. Ông Gaston đã tiến hành một xem xét toàn diện về lup, xem xét đánh giá công việc của dự án CPLAR và đề xuất một số hành động và kiến nghị nhằm cải thiện việc Quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam..

Những khái niệm và thông tin trong báo cáo của Gaston đã được xem xét và Điều chỉnh khi xây dựng báo cáo này.

1.3 NHỮNG KIẾN NGHỊ TỪ ĐỢT ĐÁNH GIÁ SÂU THỨ 2 CHƯƠNG TRÌNH SEMLA KPMG

Một phần trong việc quyết định xem SEMLA có nên tiếp tục từ giai đoạn khởi động sang giai đoạn thực hiện không, Sida đã thuê tổ chức KPMG của Thụy Điển tiến hành việc xem xét đánh giá Chương trình SEMLA. Tóm tắt những nhận xét và kiến nghị trong báo cáo của KPMG về Quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Quy hoạch sử dụng đất phải là một công cụ cho phương pháp tiếp cận đan chéo giữa các ngành mà giải quyết những nhu cầu mâu thuẫn về đất đai, trái với phương pháp tiếp cận theo ngành dọc.
- Chưa thực hiện một Xem xét Đánh giá Chính sách và Quản lý (MPR) về hoạt động Quy hoạch sử dụng đất. Điều khoản tham chiếu về MPR cho Quy hoạch sử dụng đất cần được thống nhất trong cuộc họp sáu tháng hàng năm vào ngày 12/6/2006. Tất cả các hoạt

động Quy hoạch sử dụng đất sẽ dừng lại cho đến khi đạt được sự thống nhất về một quá trình Quy hoạch sử dụng đất môi.¹

- Hoạt động Quy hoạch sử dụng đất của SEMLA được trình bày trong Văn kiện dự án tại Chương 6.51. Quy hoạch sử dụng đất phải là một phương pháp tiếp cận đan chéo giữa các ngành, và Bộ tài nguyên môi trường cần kết hợp các mối quan tâm của những bộ ngành khác, như là Bộ thương mại, Bộ NN&PTNT, Bộ xây dựng, Bộ KH&ĐT trong quá trình quy hoạch.
- Hệ thống Quy hoạch sử dụng đất hiện nay là một quá trình công kênh với 7 bước thực hiện và 62 hạng mục sử dụng đất. Hệ thống này có phương pháp tiếp cận theo ngành dọc với sự tác động hạn chế tới những thay đổi sử dụng đất. Trong giai đoạn khởi động Quy hoạch sử dụng đất là một hoạt động cấp tỉnh do các công ty tư vấn thực hiện với ít ảnh hưởng trong việc nâng cao năng lực tại các cấp tỉnh và huyện. Kế hoạch có trình bày rằng có kết hợp những khía cạnh về môi trường vào quá trình quy hoạch, nhưng chưa có hướng dẫn nào cho việc kết hợp này. Để kết hợp những vấn đề về môi trường vào một hệ thống Quy hoạch sử dụng đất duy nhất trong thực tế là một sự lãng phí các nguồn lực².

1.4 ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU THỐNG NHẤT TẠI CUỘC HỌP TỔNG KẾT NỬA NĂM/SÁU THÁNG

Nhóm LATAG đã thống nhất rằng cần thực hiện thêm công việc nhằm tài liệu hoá phương pháp tiếp cận đối với Quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy nhóm đã chuẩn bị một Điều khoản tham chiếu cho việc xem xét đánh giá Quy hoạch sử dụng đất và trình bày trước Chương trình SEMLA trong cuộc họp nửa năm trong tháng 6/2006 (xem phụ lục 1).

Việc xem xét đánh giá cần bao gồm một nghiên cứu chính sách và bối cảnh pháp lý cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất ở cấp trung ương, sự tham gia của các bộ ngành khác trong quá trình quy hoạch và nghiên cứu ngắn gọn những đề xuất APO do các tỉnh của SEMLA trình lên cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất.

Nó cũng nhằm nghiên cứu phương pháp tiếp cận Quy hoạch sử dụng đất hiện nay được áp dụng và năng lực của cán bộ tại 3 tỉnh thuộc Chương trình SEMLA.

Các bên đã thống nhất rằng công việc cần được thực hiện trong 3 giai đoạn là (1) chuẩn bị, (2) phân tích Quy hoạch sử dụng đất và (3) dự thảo và chuẩn bị báo cáo cuối cùng.

Báo cáo này là sự phản ánh về công việc được tiến hành nhằm hoàn thành các Điều khoản tham chiếu này.

¹ Trang 4 của Báo cáo KPMG

² Phụ lục 9 của Báo cáo KPMG

2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP/TÍCH HỢP - MỘT VIỄN CẢNH MANG TÍNH QUỐC TẾ

2.1 ĐỊNH NGHĨA THUẬT NGỮ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP

Hướng dẫn của tổ chức FAO về Quy hoạch sử dụng đất (FAO, 1993) định nghĩa Quy hoạch sử dụng đất là:

Quy hoạch sử dụng đất là một đánh giá mang tính hệ thống về tiềm năng đất đai và nguồn nước, những phương án thay thế trong sử dụng đất và những Điều kiện kinh tế xã hội nhằm lựa chọn và Điều chỉnh cho phù hợp các phương án sử dụng đất tốt nhất. Mục đích của nó là lựa chọn và đưa vào thực tiễn những sử dụng đất mà đáp ứng những nhu cầu của người dân một cách tốt nhất mà vẫn giữ gìn đảm bảo các nguồn lực cho tương lai. Động lực của việc quy hoạch là sự cần thiết thay đổi, sự cần thiết có sự quản lý được cải thiện hoặc sự cần thiết có được cơ cấu sử dụng đất khác biệt theo những hoàn cảnh thay đổi.

Từ khi có định nghĩa này, Chương trình nghị sự 21, kết quả của Hội nghị về Môi trường và Phát triển của Liên Hiệp Quốc tại Rio de Janeiro, các công ước về đa dạng sinh học và công ước hậu Rio de Janeiro mà giải quyết những vấn đề về đa dạng sinh học và sự sa mạc hoá, đã kêu gọi cần có một phương pháp kết hợp hơn trong quy hoạch và quản lý các nguồn lực đất đai. Chúng nhấn mạnh sự cần thiết về sự tham gia chủ động hơn của các bên tham gia, đặc biệt là ở cấp địa phương, trong việc ra quyết định về quản lý và sử dụng đất. Trong bối cảnh này, Quy hoạch sử dụng đất được coi là một cơ chế cho việc quyết định hỗ trợ hơn là một quy trình đánh giá kỹ thuật.

Định nghĩa này đã dẫn đến định nghĩa sau đây về Quy hoạch sử dụng đất kết hợp:

Quy hoạch sử dụng đất kết hợp là một quy trình mang tính hệ thống và lặp lại được thực hiện nhằm tạo ra một môi trường thuận lợi cho phát triển bền vững các nguồn lực đất đai mà đáp ứng những nhu cầu và đòi hỏi của con người. Nó đánh giá những tiềm năng vật chất, kinh tế xã hội, thể chế và pháp lý và những trở ngại trong việc sử dụng các nguồn lực đất đai một cách bền vững và tối ưu, và trao quyền cho người dân ra quyết định về việc phân bổ những nguồn lực đó như thế nào.

2.2 NHỮNG NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HIỆU QUẢ

Việc quy hoạch kết hợp các nguồn lực đất đai một cách thành công bao gồm bảy yếu tố chính như sau:

1. Một mục tiêu rõ ràng và/hoặc vấn đề cần giải quyết
2. Một chính sách hỗ trợ và môi trường có những quy định
3. Tổ chức thể chế hiệu quả ở cấp địa phương, bán trung ương và trung ương
4. Một cơ sở kiến thức có thể tiếp cận được về các Điều kiện vật chất, bao gồm phương án sử dụng đất thay thế, các Điều kiện kinh tế xã hội và khung pháp lý
5. Sự thừa nhận của các bên tham gia và các mục tiêu khác nhau của họ
6. Một nền tảng cơ sở cho việc đàm phán/thương lượng
7. Một bộ các quy trình quy hoạch

Một môi trường thuận lợi bao gồm các khía cạnh về chính sách, quy định và thể chế. Một chính sách sử dụng đất quốc gia là công cụ trước tiên và quan trọng nhất; nó kiểm soát quyền sở hữu đất đai và sử dụng đất để tạo ra tình hình có lợi cho việc thực hiện các hoạt động sử dụng đất năng suất và bền vững và giúp sự thương lượng hiệu quả và tự do giữa các bên tham gia.

Việc quy hoạch tại cấp địa phương hay cấp huyện cần cung cấp cơ sở cho chính sách quốc gia mà sẽ hỗ trợ các sáng kiến tại địa phương. Luật pháp biến chính sách thành khung công việc cho việc ra quyết định và tạo ra các thể chế quản lý các quyết định.

Cần có các thể chế ở cấp địa phương, bán trung ương và trung ương mà hỗ trợ việc kết hợp các nguyên tắc và sự tiếp cận với những thông tin yêu cầu cho Quy hoạch sử dụng đất .

Thể chế cấp quốc gia - thường là các bộ - cần phải có quyền hạn/nhiệm vụ rõ ràng để giải quyết các mâu thuẫn. Tại cấp quốc gia cần thành lập một Ban tư vấn (task force) như là một tổ chức/thể chế “trung lập” (một uỷ ban hay một ban) bao gồm các bộ ngành liên quan tới quản lý đất đai và đại diện từ các tổ chức của xã hội dân sự khác. Nó cần có các chức năng hỗ trợ, giám sát và giải quyết những mâu thuẫn, dựa trên những ý kiến tư vấn kỹ thuật.

Tại cấp thôn bản hay cấp cộng đồng, cần thành lập các nhóm quản lý nguồn lực địa phương (LRMG) với đại diện của tất cả các bên tham gia tại địa phương.

Kiến thức hiểu biết là cơ sở của việc lập kế hoạch và thương lượng. Nó cũng là chìa khoá của việc trao quyền cho các bên tham gia tại địa phương, đặc biệt là những nhóm có hoàn cảnh khó khăn mà có thể bị loại khỏi quá trình thương lượng. Cần có một kênh thông tin thích đáng về các nguồn lực, công nghệ, quyền lợi và những quy định tại cấp thôn bản, nhưng cũng cần huy động những kiến thức và thông tin địa phương và truyền thống về đất đai và sử dụng đất đai.

Việc Quy hoạch sử dụng đất có sự tham gia sau đó trở thành một quá trình học hỏi lẫn nhau, dựa trên sự hợp nhất những kiến thức kỹ thuật từ chính quyền hoặc các tác nhân thay đổi khác và kinh nghiệm và kiến thức bản địa của những người sử dụng đất tại địa phương. Cũng cần có luồng thông tin từ cấp địa phương tới cấp trung ương nhằm đảm bảo rằng bất cứ chương trình hay quyết định về đất đai nào cũng được thiết lập nhằm phản ánh nhu cầu và đòi hỏi của những người sử dụng đất ở cấp thấp nhất.

2.3 NHỮNG HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Nhằm có sự đánh giá đúng đắn về những phương pháp tiếp cận quốc tế đối với Quy hoạch sử dụng đất, một nghiên cứu về các tài liệu đã được tiến hành. Cụ thể là nhóm đánh giá đã xem xét đánh giá những tài liệu hướng dẫn sau đây:

1. Các công cụ, chiến lược và phương pháp Quy hoạch sử dụng đất do nhóm công tác đưa ra về Quy hoạch sử dụng đất kết hợp dưới sự đỡ đầu của GTZ.
2. Những hướng dẫn cho Quy hoạch kết hợp cho quản lý bền vững các nguồn lực đất đai, FAO và UNEP
3. Một khung khái niệm về Quy hoạch môi trường và kinh tế tại Châu Á, Đại học Murdoch, Western Australia
4. Quản lý và quy hoạch kết hợp đất đai và các nguồn lực/nhiệm vụ về phát triển bền vững, UN
5. Những hướng dẫn quy hoạch vùng, Cộng hoà Ai Len
6. Khung khái niệm và hướng dẫn quy hoạch cho Quản lý kết hợp vùng duyên hải và lưu vực sông, UNEP
7. Đàm phán một tương lai bền vững cho đất đai, FAO, UNEP

Những tài liệu này đã hỗ trợ việc tiến hành xem xét đánh giá và sẽ được sử dụng thêm khi xây dựng những hướng dẫn cụ thể.

3. KHUNG CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT CHO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM³

3.1 CHÍNH SÁCH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CÔNG CỤ QUY HOẠCH TẠI VIỆT NAM

3.1.1 Các Chính sách và Phương hướng chỉ đạo Quy hoạch sử dụng đất

Hiện nay hệ thống lập kế hoạch tại Việt Nam bao gồm một cấp hệ các cấp lập kế hoạch trong đó các cấp cao hơn xác định “các mục tiêu” hoặc “các định hướng” mà các cấp dưới cần đạt được trong phạm vi thời kỳ kế hoạch. Cấp hệ này được phản ánh trong cấp hệ quản lý hành chính từ trung ương tới cấp tỉnh, huyện và xã. Hàng loạt các kế hoạch xuất phát từ, và phải nhất quán/phù hợp, với các viễn cảnh và chiến lược dài hạn của đất nước do Đảng xây dựng và được Quốc hội thông qua.

Đại hội đảng lần thứ 10 gần đây được tổ chức vào tháng 6/2006 đã xác định định hướng chiến lược cho Việt Nam và thiết lập các mục tiêu về môi trường và kinh tế xã hội cụ thể cần đạt được trong vòng 10 năm tới. Nó đã đưa ra khung công việc tổng thể mà dựa vào đó những nhu cầu sử dụng đất cụ thể được hàng loạt các ngành dự báo trước. Khung quy định Quy hoạch sử dụng đất được thiết lập trong Luật đất đai năm 2003, Nghị định 181 và Thông tư 30 thể hiện các chính sách tổng thể của Chính phủ về Quy hoạch sử dụng đất.

3.1.2 Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 2001 – 2010

Cấp cao nhất của hệ thống lập kế hoạch tại Việt Nam bao gồm các Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội (SEDP) mà là trách nhiệm của Bộ KH&ĐT (MPI) ở cấp trung ương và các Sở KH&ĐT (DPI) ở cấp tỉnh và huyện.

Các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội chứa đựng nhiều những chi tiết và “các mục tiêu/định hướng” do các cơ quan lập kế hoạch trung ương xác định liên quan tới vấn đề về dân số, nhà cửa, việc làm, công nghiệp, sản xuất, những nhu cầu xã hội và việc sử dụng đất. Nội dung của các kế hoạch khác nhau từ cấp trung ương tới địa phương, cũng như danh mục các hoạt động mà thuộc trách nhiệm của các cơ quan tại những cấp này.

Các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội ưu tiên những đề xuất có trong các kế hoạch ngành do các bộ, ngành, các cơ quan và doanh nghiệp nhà nước xây dựng. Họ có một vai trò lập kế hoạch mang tính chiến lược và những kiến nghị của họ có thể được coi là những chiến lược

³ Chương này dựa trên báo cáo của SEMLA về Quy hoạch sử dụng đất cho Graham Gaston chuẩn bị, tháng 5/2005

3.1.3 Các kế hoạch ngành

Các bộ (và các vụ/sở) chuẩn bị các Kế hoạch ngành ở cấp trung ương và cấp tỉnh/thành phố. ở cấp trung ương, các bộ được yêu cầu xây dựng một kế hoạch tổng thể cho công việc hoặc ngành chức năng của họ, dựa trên những định hướng, chiến lược và các mục tiêu có trong các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội. Tại cấp tỉnh/thành phố, các sở ban ngành liên quan xây dựng các kế hoạch ngành của riêng họ dựa trên các kế hoạch của bộ cấp trên và các kế hoạch không gian cấp huyện và khu vực.

Phương pháp tiếp cận này có nghĩa là có tương đối nhiều các kế hoạch ngành hiện đang được xây dựng và các nguồn lực đang được áp dụng cho việc lập kế hoạch liên quan tới đất đai. Phương pháp này bao gồm kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, Quy hoạch sử dụng đất và các Kế hoạch sử dụng đất, một Kế hoạch xây dựng, một Kế hoạch nông nghiệp, một Kế hoạch công nghiệp, một Kế hoạch thương mại, một Kế hoạch du lịch, một Kế hoạch giao thông vận tải, một Kế hoạch giáo dục và đào tạo, một kế hoạch phòng thủ, một kế hoạch an ninh, một kế hoạch y tế và một kế hoạch hỗ trợ.

3.1.4 Các Kế hoạch Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất và các Kế hoạch sử dụng đất là thuộc trách nhiệm của Bộ TN&MT (MoNRE) ở cấp trung ương và các Sở TN&MT (DoNRE) ở cấp tỉnh và huyện. Thuật ngữ “Quy hoạch sử dụng đất” và “Kế hoạch sử dụng đất” có ý nghĩa cụ thể trong luật. Quy hoạch sử dụng đất đề cập tới một chiến lược sử dụng đất dài hạn (10 năm hoặc dài hơn), trong khi đó kế hoạch sử dụng đất đề cập tới một kế hoạch hành động cho việc sử dụng đất trong một thời kỳ ngắn hơn (nên tới 5 năm). Những thuật ngữ này không nên bị nhầm lẫn với các kế hoạch khoanh vùng, kế hoạch ngành, kế hoạch phát triển, kế hoạch tổng thể/chung hay các loại kế hoạch khác mà dẫn tới việc trồng trọt, xây dựng hoặc tạo ra những cải thiện, trên đất đai.

Quy hoạch sử dụng đất là sự phản ánh về những nhu cầu về đất đai của hàng loạt các ngành/bộ/ủy ban nhân dân nhằm đáp ứng được các mục tiêu về môi trường và kinh tế xã hội tổng thể do Đảng và Chính phủ đề ra. Các Quy hoạch sử dụng đất được các đơn vị liên quan tới Tài nguyên thiên nhiên và môi trường chuẩn bị, sử dụng các báo cáo về nhu cầu do hàng loạt các ngành viết và trình lên, mà dựa trên nhu cầu của các kế hoạch ngành trong thực tế. Nếu nảy sinh những mâu thuẫn về nhu cầu sử dụng đất, sẽ triệu tập cuộc họp với các cơ quan chủ chốt nhằm đánh giá hàng loạt các nhu cầu và đơn vị liên quan (UBND cấp tỉnh/huyện) sẽ có sự xác định cuối cùng về sử dụng đất và việc Quy hoạch sử dụng đất được chuẩn bị theo quyết định của UBND.

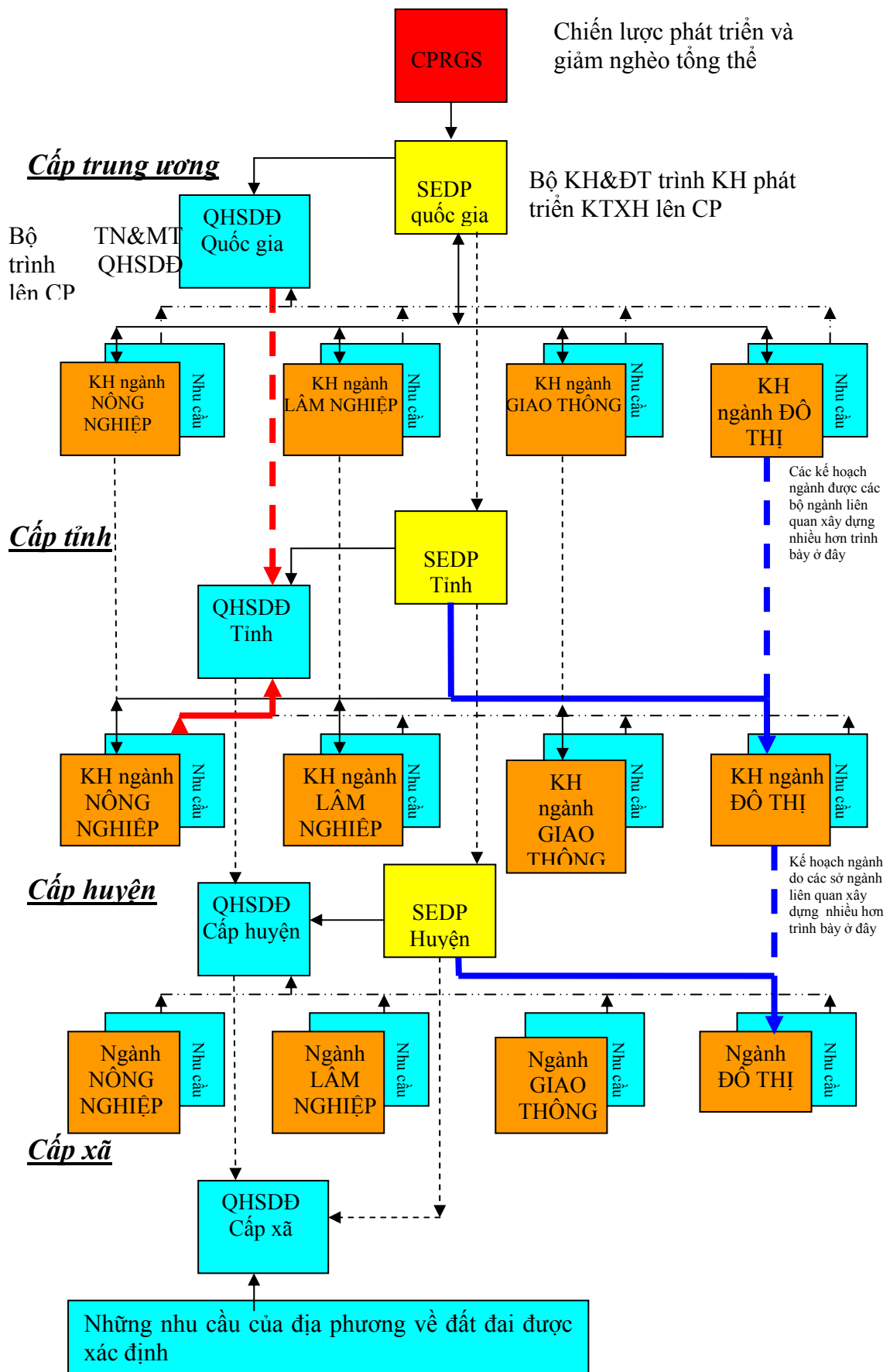
3.1.5 Cấp hệ các Kế hoạch

Không có một hướng dẫn pháp lý tổng thể nào về cấp hệ/tiền lệ của hàng loạt các kế hoạch. Tuy nhiên, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội được thừa nhận là kế hoạch có thẩm quyền chung cho việc thiết lập các định hướng phát triển và xác định hàng loạt các mục tiêu môi trường và kinh tế xã hội mà cần đạt được tại hàng loạt các cấp quản lý hành chính.

Trong khi hàng loạt các ngành đưa ra những nhu cầu sử dụng đất cho việc hình thành các Quy hoạch sử dụng đất thì những báo cáo nhu cầu này không nhất thiết phản ánh chính xác những gì có trong kế hoạch ngành. Các kế hoạch ngành liên quan tới sự phát triển thực tế của

đất đai trong khi đó các Quy hoạch sử dụng đất lại xác định việc sử dụng đất theo những hạng mục nhất định. Trong thực tế, các kế hoạch ngành được các đơn vị chịu trách nhiệm sử dụng nhằm hướng dẫn sự phát triển thực tế, thậm chí ngay cả khi nó trái ngược với những Quy hoạch sử dụng đất

Sơ đồ dưới đây nêu bật những mối liên hệ giữa bốn cấp quản lý hành chính và hàng loạt các loại kế hoạch đang được xây dựng. Đường kẻ màu xanh nêu bật rằng kế hoạch ngành cấp tỉnh dựa trên Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội cấp tỉnh và kế hoạch ngành cấp quốc gia liên quan. Các đường màu đỏ chỉ ra rằng các Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh dựa trên những nhu cầu do hàng loạt các cơ quan ngành cung cấp và lấy định hướng từ Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội cấp tỉnh. Nếu không có Quy hoạch sử dụng đất, Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội liên quan được sử dụng để hướng dẫn việc sử dụng đất.



3.2 XÁC ĐỊNH KHUNG QUY ĐỊNH

3.2.1 Luật đất đai 2003

Luật đất đai năm 2003 đề cập rất cụ thể về Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất:

Các bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được xây dựng bao trùm một khoảng thời gian 10 năm (Điều 20 và 24), và các kế hoạch sử dụng đất được xây dựng cho khoảng thời gian 5 năm, nhằm trình bày đề nghị phân bổ đất đai theo hàng loạt các hạng mục sử dụng đất vào cuối các thời kỳ tương ứng. Các bản đồ Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được vẽ trên bản đồ địa chính và được gọi là bản đồ Quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Có những ý kiến của công chúng đóng góp cho giai đoạn quy hoạch dự thảo tại những cấp quản lý hành chính thấp hơn này.

Bộ TN&MT chịu trách nhiệm chỉ đạo các khảo sát, đo đạc, vẽ và quản lý các bản đồ nguyên trạng sử dụng đất và bản đồ Quy hoạch sử dụng đất trên toàn quốc, và chịu trách nhiệm tổ chức các bản đồ này trên quy mô toàn quốc; các UBND các cấp có trách nhiệm tổ chức những bản đồ này theo quyền hạn.

Quốc hội sẽ xác định các kế hoạch sử dụng đất quốc gia (Điều 7); Chính Phủ sẽ xác định các kế hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, và đất đai cho an ninh quốc phòng. Bộ TN&MT báo cáo với Chính phủ về việc quản lý nhà nước đối với đất đai; UBND các cấp sẽ thi hành quyền giám sát quản lý đất đai và sử dụng đất theo lĩnh vực quyền hạn.

Các hạng mục sử dụng đất được quy định như sau (Điều 13)

- Đất nông nghiệp, bao gồm

- Đất canh tác các mùa vụ 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 sản xuất muối
- Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ

- Đất phi nông nghiệp, bao gồm

- Đất ở (đô thị và nông thôn)
- Đất xây dựng trụ sở và các cơ sở phi thương mại
- Đất quốc phòng an ninh
- Đất cho sản xuất hoặc kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm các khu công nghiệp/bất động sản, các hoạt động khai khoáng, đất sản xuất vật liệu xây dựng và đồ gốm
- Đất cho mục đích sử dụng tiện ích công cộng, bao gồm giao thông, thủy lợi, di tích lịch sử văn hoá, giáo dục và đào tạo, huấn luyện thể thao và thể chất, các cảnh quan và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ
- Đất sử dụng cho các tổ chức tôn giáo
- Đất thuộc nhà cộng đồng, đền, lăng mộ, chùa nhỏ, nhà thờ phụng, nhà thờ ông bà tổ tiên

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa
- Sông, suối, kênh mương và đất mặt nước đặc dụng
- Các đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ

- Đất chưa sử dụng, bao gồm đất mà việc sử dụng chưa được xác định

Phần 2 của luật, bao gồm các Điều 21-30, đề cập tới Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất.

Điều 21 yêu cầu chuẩn bị các kế hoạch theo những Điều khoản sau đây:

- Tuân thủ theo các chiến lược, các kế hoạch chung, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng;
- Từ quy định chung tới chi tiết; Quy hoạch sử dụng đất của các cấp dưới cần phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của các cấp cao hơn; kế hoạch sử dụng đất cần phù hợp với các kế hoạch đã được các cơ quan thẩm quyền của nhà nước quyết định hoặc thông qua/phê duyệt;
- Các kế hoạch sử dụng đất của các cấp cao hơn cần bao gồm những nhu cầu sử dụng đất của các cấp dưới liên kề;
- Sử dụng đất một cách kinh tế và hiệu quả;
- Khai thác tài nguyên hợp lý và bảo vệ môi trường;
- Bảo vệ và duy trì các di tích lịch sử văn hoá và cảnh quan;
- Dân chủ và công khai;
- Các kế hoạch sử dụng đất cho một thời kỳ cần được quyết định và thông qua trong năm cuối cùng của thời gian trước.

Điều 22(1) quy định Quy hoạch sử dụng đất 10 năm sẽ căn cứ vào:

- Chiến lược, kế hoạch tổng thể cho phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng, các kế hoạch phát triển của các ngành và địa phương;
- Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của đất nước;
- Các Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và những nhu cầu của thị trường;
- Việc sử dụng đất trong thực tế và nhu cầu đất đai;
- Những hạn chế sử dụng đất;
- Những tiến bộ/cải tiến về khoa học và công nghệ liên quan tới sử dụng đất;
- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của thời gian trước đó.

Điều 22(2) quy định rằng các kế hoạch sử dụng đất 5 năm sẽ căn cứ vào:

- Các kế hoạch sử dụng đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội hàng năm và 5 năm của nhà nước;
- Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư;
- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của thời kỳ trước;
- Khả năng thực hiện việc đầu tư vào các dự án và công trình mà sử dụng đất đai.

Điều 23 xác định những nội dung của Quy hoạch sử dụng đất /các kế hoạch sử dụng đất; Điều 25 và 26 đề cập tới những trách nhiệm tổ chức và phê duyệt các kế hoạch. Điều 27 đề cập tới việc Điều chỉnh sau đó cho các kế hoạch; Điều 28 đề cập tới việc công bố các kế hoạch; Điều 29 đề cập tới việc thực hiện; và Điều 30 đề cập tới trường hợp đặc biệt của các kế hoạch cho quốc phòng và an ninh quốc gia.

Nói tóm lại, Luật đất đai 2003 làm rõ những trách nhiệm xây dựng và phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất như sau (Biểu 1). Để thuận lợi từ viết tắt QHSDĐ sẽ được sử dụng trong suốt phần còn lại của báo cáo này bao gồm cả Quy hoạch sử dụng đất (10 năm) và kế hoạch sử dụng đất (5 năm)

Biểu 2 Chuẩn bị và Phê duyệt QHSDD

Cấp quản lý hành chính	Chuẩn bị QHSDD	Phê duyệt QHSDD
Quốc hội		QHSDD quốc gia
Chính phủ	QHSDD quốc gia với sự hỗ trợ của Bộ TN&MT	QHSDD cấp tỉnh
Tỉnh (TP trực thuộc TU)	QHSDD cấp tỉnh với sự hỗ trợ của Sở TNMT	- QHSDD cấp huyện - QHSDD cấp xã (khu vực phát triển đô thị) - QHSDD khu vực công nghệ cao
Huyện (quận, thị xã)	- QHSDD cấp huyện - QHSDD cấp xã (khu vực phát triển đô thị)	QHSDD cấp xã (không thuộc khu vực phát triển đô thị)
Xã, (thị trấn)	QHSDD cấp xã (không thuộc khu vực phát triển đô thị)	
Ban công nghệ cao	QHSDD khu vực công nghệ cao	

3.2.2 Nghị định 181

Nghị định 181 (tháng 11/2004) là Nghị định thực thi Luật đất đai. Chương III của nghị định đề cập tới Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.

Điều 12 (3) yêu cầu một “đánh giá tiềm năng đất đai và tính phù hợp của việc sử dụng đất hiện tại” khi chuẩn bị “Quy hoạch sử dụng đất” 10 năm; Điều 12 (6) yêu cầu lập bản đồ cho hoạt động sử dụng đất hiện tại và “xác định những diện tích/khu vực đất đai không thay đổi mục đích sử dụng, và những diện tích đất đai mà mục đích sử dụng bắt buộc thay đổi”; Điều 12 (7) yêu cầu một “phân tích tính hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường của sử dụng đất mới được đề nghị”; Trong khi đó Điều 12 (10) yêu cầu việc “xác định các biện pháp bảo vệ và cải thiện sử dụng đất cũng như là bảo vệ môi trường, mà phải được áp dụng cho mỗi hạng mục đất đai”.

Nội dung của các kế hoạch sử dụng đất 5 năm bao gồm (Điều 13 (1) – (7)):

- Đánh giá và phân tích việc thực hiện kế hoạch của thời gian trước.
- soạn thảo kỹ lưỡng các kế hoạch thu hồi đất đai cho những yêu cầu về cơ sở hạ tầng, phát triển công nghiệp và dịch vụ, phát triển các trung tâm đô thị, các khu dân cư nông thôn, an ninh quốc phòng, cho công trình và dự án đã xác định các chủ đầu tư, bao gồm cả quy mô, địa điểm, kế hoạch thực hiện và kế hoạch thời gian thu hồi đất đai.
- soạn thảo kỹ lưỡng các kế hoạch chuyển đổi các diện tích đất chuyên dùng cho canh tác lúa nước và đất rừng sang các mục đích sử dụng khác, và xác định các diện tích đất nông nghiệp được cơ cấu lại việc sử dụng đất.
- soạn thảo kỹ lưỡng các kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho nhiều mục đích.
- Chi tiết việc phân bổ đất hỗn hợp trong các kế hoạch sử dụng đất theo năm.

- lập đề án các nguồn lợi từ việc chuyển nhượng đất, thuê đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thuế liên quan tới đất hỗn hợp và chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- Xác định các biện pháp thực hiện các kế hoạch sử dụng đất.

Nội dung của các kế hoạch sử dụng đất chi tiết dài hạn và ngắn hạn (Điều 14) cho xã, phường, thị trấn, khu công nghệ cao, và các khu kinh tế bao gồm nội dung được mô tả ở trên về bản đồ địa chính.

Điều 15(1) quy định rằng các bộ, cơ quan liên bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, UBND tỉnh/thành phố sẽ có trách nhiệm phối hợp với Bộ TNMT trong việc xác định những nhu cầu sử dụng đất tương ứng của họ. Có các Điều khoản tương tự như vậy cho các cấp quản lý hành chính thấp hơn.

Các cơ quan, tổ chức có nhiệm vụ soạn thảo kỹ Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, Quy hoạch sử dụng đất chi tiết và các kế hoạch sử dụng đất chi tiết có thể thuê các tổ chức có giấy phép hoạt động trong lĩnh vực Quy hoạch sử dụng đất cung cấp các dịch vụ tư vấn thực hiện nhiệm vụ này (Điều 15 (9)).

Điều 16 và 17 đề cập tới việc ‘soạn thảo và Điều chỉnh’ Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất ở cấp trung ương; Điều 26 cung cấp các Điều khoản tương đương cho các kế hoạch ở các cấp khác. Điều 19-25 quan tâm tới việc ‘xem xét và phê duyệt’ các kế hoạch ở các cấp quản lý hành chính.

Điều 18 đề cập tới việc tổ chức và thu thập ý kiến của người dân về Quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại cấp xã. Điều 27 bao gồm việc công bố Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất tại tất cả các cấp. Điều 28 mô tả quá trình thực hiện và giám sát các kế hoạch, và Điều 29 đề cập tới việc giải quyết các diện tích cần thu hồi.

3.2.3 Thông tư 30: Hướng dẫn Quy hoạch sử dụng đất

Thông tư số 30, do Bộ TNMT ban hành tháng 11/2004, đưa ra những hướng dẫn cho việc xây dựng, Điều chỉnh và thẩm định Quy hoạch sử dụng đất / Kế hoạch sử dụng đất tại tất cả các cấp quản lý hành chính.

Ngoài những vấn đề khác, Thông tư còn bao gồm tổng số 60 mẫu cho sử dụng (một số mẫu khổ A3 đưa ra các “hộp/khung” để điền khoảng 3,600 hạng mục thông tin) và xác định 63 hạng mục của “mục đích sử dụng đất”. Thông tư cũng thiết lập mối quan hệ giữa các kế hoạch của các cấp hành chính khác nhau, và quy định rằng Bộ TN&MT xác định “các hành động và kỹ hiệu có tính cách quy chuẩn” để sử dụng trong các bản đồ Quy hoạch sử dụng đất.

Phần II-V của Thông tư nêu chi tiết quá trình và nội dung của Quy hoạch sử dụng đất /Kế hoạch sử dụng đất tại cấp trung ương, tỉnh, huyện và xã; và các khu kinh tế và công nghệ cao. Trong mỗi trường hợp, có các phần riêng biệt về quá trình và nội dung liên quan tới “thời kỳ đầu”, “thời kỳ thứ hai” và “sự Điều chỉnh”.

Tại mỗi cấp quản lý hành chính, các bước thực hiện tương tự nhau. Ví dụ: việc chuẩn bị Quy hoạch sử dụng đất (10 năm) và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm thứ nhất bao gồm 15 bước sau đây:

1. Khảo sát và phân tích các Điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội.
2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và thay đổi sử dụng đất trong 10 năm qua.
3. Đánh giá tiềm năng đất đai cho các hạng mục sử dụng đất chính.
4. Đánh giá việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất (10 năm) trước đây.
5. Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất (5 năm) trước đây.
6. Thiết lập định hướng sử dụng đất dài hạn (20 năm).
7. Thiết lập phương hướng chỉ đạo và các mục tiêu cho việc sử dụng đất cho thời kỳ kế hoạch trước mắt (10 năm).
8. Chuẩn bị các phương án thay thế Quy hoạch sử dụng đất.
9. Đánh giá những tác động về môi trường và kinh tế xã hội của các phương án thay thế.
10. Lựa chọn phương án thay thế.
11. Chia giai đoạn (giữa các thời kỳ thứ nhất và thứ hai của kế hoạch 5 năm).
12. Xây dựng các bản đồ (10 năm).
13. Xây dựng kế hoạch nửa đầu (5 năm).
14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải thiện đất đai và môi trường.
15. Thực hiện và giám sát.

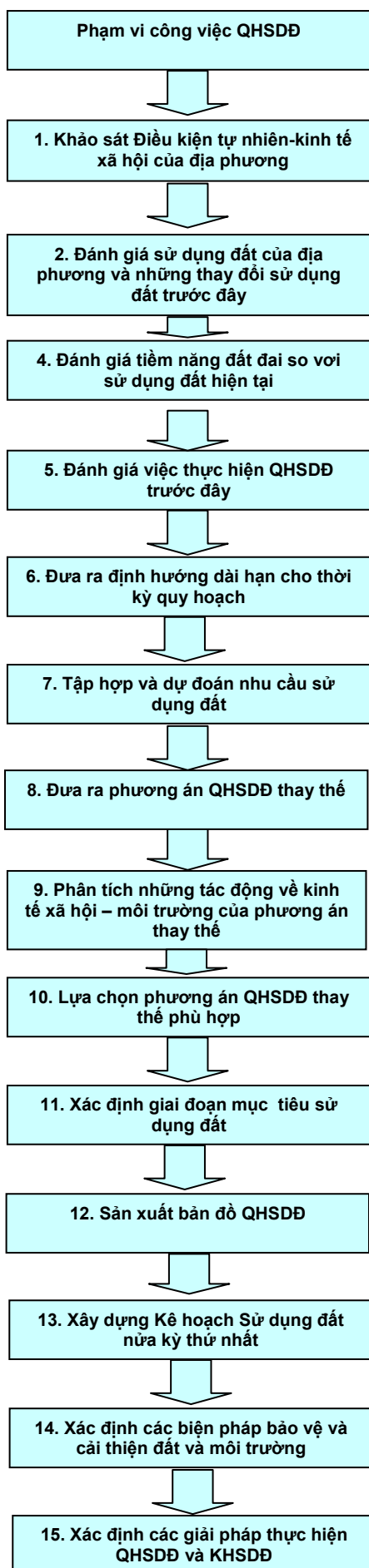
Việc xây dựng các kế hoạch 5 năm nửa đầu và việc Điều chỉnh kế hoạch nhất thiết phải căn cứ vào “những thành tựu” trong thời kỳ 5 năm đầu liên quan tới những mong muốn của 10 năm.

Những phần sau của Thông tư đề cập tới việc thẩm định Quy hoạch sử dụng đất /Kế hoạch sử dụng đất ; công khai, lưu giữ và phổ biến; và thực hiện.

Bản chất phiền hà của những yêu cầu trong Thông tư 30 như vậy khiến không ngạc nhiên khi thấy tiến độ thực hiện đã bị chậm. Khối lượng và chi tiết của số liệu cung cấp dường như mất cân đối đối với việc sử dụng số liệu nào trong đó được đưa vào.

Trong giai đoạn thực hiện của Chương trình SEMLA, những yêu cầu về số liệu tại các cấp hành chính tham gia vào Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất sẽ được xem xét và giảm và đơn giản hoá tương đối nhiều mà không có những ảnh hưởng tiêu cực gì đối với sản phẩm đầu ra.

Các bước QHSDD hiện nay theo Nghị định 181 và Thông tư số 30



3.2.4 Sổ tay hướng dẫn QHSDD

Bốn sổ tay cho việc xây dựng Quy hoạch sử dụng đất /kế hoạch sử dụng đất - mỗi sổ tay dành cho mỗi cấp hành chính của cấp hệ - đã được Bộ TN&MT dự thảo. Mỗi sổ tay bao gồm 130 trang + và gồm 2 phần, đề cập tới chiến lược sử dụng đất 10 năm và kế hoạch 5 năm thứ nhất, và việc Điều chỉnh chiến lược và thiết lập kế hoạch 5 năm thứ 2. Cùng với Thông tư 30 mà là điểm xuất phát của những sổ tay này, phương pháp tiếp cận cũng tương tự nhiều đối với mỗi trường hợp.

Ví dụ, quá trình Quy hoạch sử dụng đất (10 năm) và kế hoạch sử dụng đất (5 năm thứ nhất) tại cấp tỉnh bao gồm Phần 1 của Sổ tay cho các tỉnh, bao gồm 7 bước như sau:

1. Chuẩn bị.
2. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu và bản đồ.
3. Đánh giá những tác động tự nhiên và kinh tế xã hội với việc sử dụng đất.
4. Đánh giá quản lý, sử dụng đất đai, và kết quả của kế hoạch sử dụng đất từ thời kỳ trước, và tiềm năng đất đai.
5. Thiết lập và lựa chọn phương pháp Quy hoạch sử dụng đất.
6. Thiết lập kế hoạch sử dụng đất cho thời kỳ năm năm thứ nhất.
7. Hoàn thiện báo cáo chung, kết thúc các tài liệu QHSDD, trình phê duyệt và công bố các kế hoạch.

Cùng với Thông tư 30, các sổ tay là khá chi tiết về những yêu cầu kết quả đầu ra, nhưng về căn bản còn thiếu việc thực hiện hàng loạt các nhiệm vụ như thế nào. Ví dụ, không đề cập tới việc liên lạc hay hợp tác với các cơ quan chính quyền liên quan tới đất đai yêu cầu cho sự phát triển đô thị trong tương lai, nông nghiệp, lâm nghiệp, cơ sở hạ tầng hoặc bất cứ sự phát triển đất đai nào khác.

Tương tự, không có hướng dẫn “làm thế nào” liên quan tới việc xây dựng và đánh giá những kế hoạch thay thế nhằm đáp ứng những yêu cầu phát triển trong tương lai, hoặc làm thế nào để liên hệ một kế hoạch ưa thích hơn với những kế hoạch tương ứng ở cấp cao hơn hoặc thấp hơn.

3.2.5 Luật pháp về Bảo vệ Môi trường

Luật Bảo vệ Môi trường (LEP), có từ năm 1993 và được sửa đổi vào năm 2005 và có hiệu lực từ tháng 7/2006.

Luật bảo vệ môi trường là bộ luật căn bản trong ngành môi trường, mặc dù có rất nhiều những khía cạnh môi trường được quy định trong các văn bản pháp lý khác. Ví dụ Luật an toàn hoá chất và Luật đa dạng sinh học, mà dự kiến sẽ trình lên Quốc hội vào cuối năm 2006.

Ngoài những luật về đất đai thì các ngành khác về nước và khoáng sản cũng có tầm quan trọng lớn về môi trường

Luật Bảo vệ môi trường “*cung cấp cho bảo vệ môi trường; cho chính sách; các biện pháp và các nguồn lực cho bảo vệ môi trường; và cho quyền lợi và nghĩa vụ của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân cho việc bảo vệ môi trường*”.

Bộ Luật dựa trên những nguyên tắc sau:

1. Bảo vệ môi trường phải được hài hoà với phát triển kinh tế và những tiến bộ của xã hội.
2. Bảo vệ môi trường là sự nghiệp mà cả xã hội cùng đấu tranh.
3. Phòng chống ô nhiễm môi trường là một biện pháp chính kết hợp với các biện pháp khôi phục ô nhiễm và suy thoái môi trường và việc cải thiện chất lượng môi trường.
4. Bảo vệ môi trường phải phù hợp với các quy luật tự nhiên, các đặc trưng lịch sử và văn hoá, và phát triển kinh tế xã hội.
5. Trong trường hợp gây ra ô nhiễm và suy thoái môi trường, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân phải chịu trách nhiệm thực hiện các biện pháp khôi phục.

Cụ thể, Luật bảo vệ môi trường sửa đổi quy định về những lĩnh vực sau:

1. Các tiêu chuẩn môi trường
2. Đánh giá môi trường chiến lược (SEA), Đánh giá tác động môi trường (EIA) và các cam kết bảo vệ môi trường
3. Bảo tồn và sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên
4. Bảo vệ môi trường trong sản xuất, kinh doanh và các hoạt động dịch vụ.
5. Bảo vệ môi trường ở các trung tâm đô thị và khu vực dân cư.
6. Bảo vệ môi trường biển, sông suối và các nguồn nước khác.
7. Quản lý chất thải
8. Phòng chống và phản ứng các tai nạn môi trường, giảm thiểu ô nhiễm và khôi phục môi trường.
9. Thông tin và quan trắc môi trường
10. Các nguồn lực cho bảo vệ môi trường
11. Hợp tác quốc tế trong bảo vệ môi trường
12. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước, Mặt trận tổ quốc và các tổ chức thành viên trong bảo vệ môi trường
13. Thanh tra và giải quyết những vi phạm. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo và bồi thường thiệt hại môi trường.

3.2.6 Quy định về môi trường liên quan tới QHSDĐ

Luật bảo vệ môi trường quy định nhiều khía cạnh của môi trường vật chất và việc quản lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên và vì vậy nó liên quan nhiều đến Quy hoạch sử dụng đất.

Chương 3, Điều 14.4 của Luật bảo vệ môi trường sửa đổi trực tiếp liên quan tới Quy hoạch sử dụng đất, và quy định rằng Đánh giá tác động môi trường chiến lược áp dụng cho “Quy hoạch sử dụng đất ít nhất là cho các cấp liên tỉnh và liên khu vực”.

Điều này có nghĩa rằng các cơ quan mà được giao nhiệm vụ xây dựng các kế hoạch có trách nhiệm chuẩn bị các báo cáo đánh giá môi trường chiến lược mà bao gồm một nội dung trọn vẹn của kế hoạch và được chuẩn bị đồng thời với việc xây dựng kế hoạch. Các báo cáo Đánh giá môi trường chiến lược cần có những nội dung sau:

1. Mô tả chung về các mục tiêu của kế hoạch/quy hoạch, quy mô và các đặc trưng liên quan tới môi trường;

2. Mô tả chung các Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và môi trường liên quan tới kế hoạch/quy hoạch.
3. Dự đoán các tác động tiêu cực có xu hướng xảy ra trong việc thực hiện kế hoạch/quy hoạch.
4. Đưa ra sự tham chiếu về các nguồn số liệu và thống kê và các phương pháp đánh giá.
5. Đề xuất phương hướng và giải pháp tổng thể nhằm giải quyết những vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện kế hoạch/quy hoạch.

Các báo cáo đánh giá môi trường chiến lược sẽ được một hội đồng đánh giá xem xét mà được thiết lập theo cấp của các kế hoạch với các đại diện từ các chính quyền liên quan cấp trung ương, tỉnh và khu vực.

Các tổ chức và cá nhân có quyền trình những yêu cầu và kiến nghị về bảo vệ môi trường tới các cơ quan có trách nhiệm thiết lập các hội đồng đánh giá.

Các kết quả đánh giá Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược sẽ là cơ sở cho việc phê duyệt cuối cùng các kế hoạch.

3.2.7 Tóm tắt

Chính phủ Việt Nam đã xác định một chính sách và khung pháp lý hoàn chỉnh cho Quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam. Khi chính sách và khung pháp lý được đánh giá so với những hướng dẫn và nguyên tắc Quy hoạch sử dụng đất quốc tế thì thấy rằng phần lớn những khái niệm và nguyên tắc cho Quy hoạch sử dụng đất kết hợp và phát triển bền vững đã được xem xét và đưa vào khung chính sách và pháp lý. Do khung pháp lý đã có hiệu lực từ năm 2004 nên một đợt đánh giá việc áp dụng của nó tại cấp địa phương đã được tiến hành cho 10 tỉnh, bao gồm cả 3 tỉnh của SEMLA.

4. ĐÁNH GIÁ VIỆC ÁP DỤNG QHSDD TẠI CẤP ĐỊA PHƯƠNG

Nhằm đánh giá việc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất ở cấp địa phương, Cục thống kê và đăng ký đất đai, Bộ TN&MT cùng với các nguồn lực hỗ trợ kỹ thuật của Chương trình SEMLA đã tiến hành các chuyến công tác tới các tỉnh của SEMLA là Hà Giang, Nghệ An và Bà Rịa Vũng Tàu. Đã tiến hành phỏng vấn sâu ở cấp tỉnh, huyện và xã nhằm có được một sự đánh giá thích đáng về việc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất ở những khu vực này. Ngoài ra, Cục thống kê và đăng ký đất đai cũng phát các bảng câu hỏi chi tiết cho 10 tỉnh khác tại Việt Nam. Những thông tin từ các cuộc phỏng vấn chi tiết tại các tỉnh của SEMLA có trong Phụ lục 3.

Ngoài ra, đã tiến hành một hội thảo tại TP HCM vào ngày 28/8/2006 với sự tham gia của các cán bộ cao cấp của 9 Sở TN&MT, Phòng quy hoạch và kiến trúc TP HCM và 4 công ty tư vấn. Hội thảo này đã tạo cơ hội cho tất cả các tỉnh báo cáo về việc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất của tỉnh họ và xác định những lĩnh vực cần cải thiện đối với Thông tư 30 và quá trình Quy hoạch sử dụng đất tổng thể. Những ý kiến nhận xét từ Hội thảo tại TP HCM có trong Phụ lục 4.

Những thông tin tập hợp được từ các hoạt động này đã được sử dụng để đưa ra những đánh giá sau đây về việc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất trên toàn Việt Nam.

4.1 ÁP DỤNG KHUNG QUY ĐỊNH VÀ CHÍNH SÁCH QHSDD

4.1.1 Mức độ hiểu biết về khung quy định và chính sách

Có thể mong đợi sự hiểu biết ở cấp trung ương về chính sách và khung quy định là thích đáng. Cũng có sự hiểu biết tương đối ở cấp tỉnh. Tuy nhiên, kiến thức và sự hiểu biết về khung quy định đã giảm xuống ở cấp hệ quản lý hành chính thấp hơn. Thực tế tại cấp xã có sự nhận thức hạn chế; một trường hợp cán bộ địa chính cấp xã chưa bao giờ nhận được một bản sao của Nghị định 181 hay thông tư 30.

4.1.2 Các mức độ hoàn chỉnh khác nhau về chất lượng QHSDD trên toàn lãnh thổ.

Hầu hết các tỉnh có Quy hoạch sử dụng đất cho giai đoạn 2000 đến 2010. Tuy nhiên, những Quy hoạch sử dụng đất này nói chung được chuẩn bị trước khi có Luật đất đai mới và những Nghị định và thông tư liên quan. Vì vậy những Quy hoạch sử dụng đất này chưa xem xét những yếu tố về môi trường, các phương án thay thế cho sử dụng đất hay tiến hành một quá trình tham vấn.

Có một bức tranh tương tự tại cấp huyện. Hầu hết các huyện có một số mẫu Quy hoạch sử dụng đất do UBND tỉnh phê duyệt. Tuy nhiên, chúng chưa được chuẩn bị theo khung quy định và chính sách mới.

Rất nhiều xã không có một tài liệu Quy hoạch sử dụng đất và có xu hướng dựa vào kế hoạch phát triển kinh tế xã hội (kế hoạch chung) của tỉnh và khi có thể thì sử dụng kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của huyện để làm hướng dẫn.

Hầu như tất cả Quy hoạch sử dụng đất đều do các công ty tư vấn xây dựng. Những công ty này có sự nhận thức tương đối về khung quy định và chính sách mới, nhưng có kinh nghiệm thực tế hạn chế trong việc áp dụng.

4.1.3 Thời gian và phương pháp chuẩn bị QHSDĐ

Luật đất đai 2003 quy định một phương pháp tiếp cận từ trên xuống cho Quy hoạch sử dụng đất. Nó có ưu điểm là đảm bảo những ưu tiên chiến lược của Chính phủ được phản ánh trong hàng loạt các Quy hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên nó cũng đang gây nên tương đối nhiều khó khăn trong việc chuẩn bị Quy hoạch sử dụng đất ở cấp địa phương. Trong nhiều trường hợp tỉnh phải mất tới 12 tháng để chuẩn bị kế hoạch của họ và được phê duyệt. Sau đó huyện phải mất 2-4 năm để hoàn thành kế hoạch của họ và được tỉnh phê duyệt. Điều này có nghĩa là vào thời điểm xã đã chuẩn bị và có được sự phê duyệt từ huyện cho Quy hoạch sử dụng đất của mình thì đã mất 4-6 năm trong thời kỳ quy hoạch 10 năm. Nội dung chi tiết của các QHSDĐ tại cấp tỉnh và huyện cũng gây những khó khăn về mặt thời gian.

Ngoài ra, thời gian cho việc chuẩn bị các kế hoạch ngành và các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội khác cũng khác với thời gian chuẩn bị Quy hoạch sử dụng đất. Điều này dẫn đến một số thông tin quan trọng từ các ngành khác không có vào thời điểm xây dựng Quy hoạch sử dụng đất.

Cuối cùng, một báo cáo hàng năm về Quy hoạch sử dụng đất phải trình lên Bộ TN&MT vào tháng 10 mỗi năm. Tuy nhiên Hội đồng nhân dân

4.2 KẾT HỢP VÀ QUY HOẠCH CHÉO GIỮA CÁC NGÀNH

4.2.1 Các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội

Các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội đang được xây dựng một cách nhất quán tại cấp tỉnh và được xem như là cơ sở cung cấp những định hướng và mục tiêu chiến lược cho cấp địa phương. Trong trường hợp Quy hoạch sử dụng đất chưa được chuẩn bị, các kế hoạch PTKTXH sẽ được sử dụng làm hướng dẫn cho phát triển đất đai. Việc xây dựng kế hoạch PTKTXH ở cấp huyện và cấp xã khác nhau về chất lượng và tính hoàn chỉnh.

4.2.2 Các kế hoạch đang được xây dựng mà ảnh hưởng tới sử dụng đất.

Có sự thừa nhận mạnh mẽ tại Việt Nam về nhu cầu cần tiến hành việc quy hoạch cẩn thận nhằm hướng dẫn sự phát triển của hàng loạt các ngành. Điều này dẫn tới việc các kế hoạch khác nhau đang được xây dựng bởi hàng loạt các ngành mà có sự ảnh hưởng tới việc sử dụng đất. Rất nhiều kế hoạch được chuẩn bị theo thời gian không phù hợp và nó ảnh hưởng tới

quá trình kết hợp. Ngoài ra mỗi ngành cũng tạo ra những hướng dẫn của riêng ngành mình mà có thể khác so với những hướng dẫn của ngành khác. Tại cấp tỉnh và huyện, hàng loạt các kế hoạch ngành được chuẩn bị thông qua việc sử dụng lập bản đồ cơ sở khác nhau, bao gồm tỷ lệ bản đồ khác nhau, mà là một sự lãng phí các nguồn lực và làm phức tạp thêm quá trình Điều chỉnh giữa hàng loạt các kế hoạch ngành.

4.2.3 Sự tương tác giữa các bộ ở cấp trung ương và giữa các sở ban ngành ở cấp địa phương

Theo Luật đất đai năm 2003, việc xác định nhu cầu sử dụng đất được tập hợp thông qua việc yêu cầu hàng loạt các ngành ở cấp trung ương, tỉnh và huyện trình bày những nhu cầu sử dụng đất trong tương lai của họ. Về lý thuyết, phương pháp này hỗ trợ phương pháp lập kế hoạch chéo giữa các ngành mà cần thiết cho việc Quy hoạch sử dụng đất hiệu quả. Khi nảy sinh những mâu thuẫn về nhu cầu sử dụng đất, một quá trình rõ ràng đã được xác định nhằm giải quyết sự khác nhau.

Tuy nhiên trong thực tế hầu hết các ngành thực hiện việc quy hoạch một cách độc lập (theo ngành dọc) và không sử dụng Quy hoạch sử dụng đất nhằm hướng dẫn các hoạt động phát triển của họ.

Bộ TNMT đã nỗ lực phối hợp với hàng loạt các ngành, nhưng họ có sự ảnh hưởng hạn chế đối với các kế hoạch của các ngành khác. Nhu cầu sử dụng đất được tìm hiểu thông qua việc gửi công văn yêu cầu tới hàng loạt các ngành. Trong khi phương pháp này cần phải thích đáng thì nó đã không hỗ trợ việc phát triển một chiến lược Quy hoạch sử dụng đất thống nhất và kết hợp giữa hàng loạt các ngành.

Ngoài ra, dường như chưa có sự chắc chắn hoặc có sự nhầm lẫn giữa vai trò của Quy hoạch sử dụng đất của hàng loạt các ngành. Điều này ảnh hưởng tới mức độ hỗ trợ và chất lượng của hành động phản ứng đối với những công văn yêu cầu. Điều này còn phức tạp hơn với thực tế là nhu cầu sử dụng đất phản hồi từ hàng loạt các ngành đôi khi rất chung chung. Ví dụ, một ngành có thể xác định rằng họ cần tổng số 50 ha cho việc sử dụng, tuy nhiên họ không xác định các địa điểm riêng biệt.

4.2.4 Quy hoạch sử dụng đất không được các ngành khác sử dụng cho việc thực hiện

Tại cấp tỉnh và cấp huyện, Quy hoạch sử dụng đất không phải luôn luôn được hàng loạt các ngành sử dụng để kiểm soát các lĩnh vực phát triển. Rất nhiều các ngành sử dụng các kế hoạch của riêng ngành họ, thậm chí nếu họ mâu thuẫn với Quy hoạch sử dụng đất.

Ngoài ra, kế hoạch phát triển đô thị mà được chuẩn bị theo hướng dẫn từ bộ xây dựng cũng được sử dụng để hướng dẫn sự phát triển ở các khu vực đô thị hơn là Quy hoạch sử dụng đất .

4.3 QUY MÔ VÀ CHẤT LƯỢNG CỦA DỮ LIỆU CƠ SỞ

4.3.1 Đánh giá số liệu cơ sở cần cho Quy hoạch sử dụng đất

Tại cấp tỉnh và huyện có sự đánh giá hợp lý nhu cầu nhằm thu thập số liệu cơ sở đa dạng để hỗ trợ việc xây dựng Quy hoạch sử dụng đất. Số liệu về sử dụng đất hiện tại được thu thập cùng với những bản đồ hiện có, nhu cầu từ hàng loạt các ngành khác nhau và đánh giá các loại đất v.v. Có sự đánh giá nhu cầu nhằm thu thập số liệu kinh tế xã hội và số liệu về môi trường.

4.3.2 Hồ sơ và bản đồ địa chính cơ sở thiếu hụt ở cấp xã

Luật đất đai 2003 và những hướng dẫn liên quan xác định rằng Quy hoạch sử dụng đất cần được tiến hành thông qua việc sử dụng các bản đồ địa chính cho khu vực. Tại rất nhiều xã thiếu hoặc không có bản đồ địa chính cơ sở.

Tại một số xã quá trình củng cố đất đai đang diễn ra. Quá trình này thay đổi việc sử dụng đất và phân bổ đất đai và có ảnh hưởng tới việc Quy hoạch sử dụng đất.

4.3.3 Số liệu cơ sở hạn chế về các yếu tố môi trường và xã hội

Hầu hết các cán bộ thừa nhận rằng đã có sự xem xét hạn chế những khía cạnh môi trường khi xây dựng các Quy hoạch sử dụng đất. Không có những hướng dẫn cụ thể, các cán bộ không thu thập những số liệu cần thiết về môi trường và xã hội cho việc đánh giá các phương án sử dụng đất khác nhau.

4.3.4 Sử dụng số liệu cơ sở

Trong khi hàng loạt các số liệu cơ sở được thu thập theo thông tư 30 cho việc xây dựng Quy hoạch sử dụng đất thì việc sử dụng thực tế những số liệu cơ sở này cho việc đánh giá hàng loạt những nhu cầu sử dụng đất và hỗ trợ xây dựng một khung phát triển đất đai bền vững lại rất hạn chế.

4.4 HƯỚNG DẪN VÀ QUÁ TRÌNH HIỆN NAY

4.4.1 Đánh giá chung về việc áp dụng

Hồ sơ của Bộ TNMT cho thấy rằng 53 trên 64 tỉnh ở Việt Nam đã xây dựng Quy hoạch sử dụng đất và 51 tỉnh thành đã trình kế hoạch lên Bộ TNMT để thẩm định. Các tỉnh khác đang chờ sự phê duyệt của các UBND liên quan. 411 huyện và 5878 xã đã xây dựng Quy hoạch sử dụng đất. Theo hướng dẫn của Chính phủ, tất cả các tỉnh phải hoàn thành Quy hoạch sử dụng đất vào cuối năm 2007.

Việc áp dụng những khía cạnh về Quy hoạch sử dụng đất của Luật đất đai 3003, nghị định 181 và thông tư 30 tại những tỉnh khảo sát là khác nhau. Trong phần lớn các trường hợp, Quy hoạch sử dụng đất hiện có đã được xây dựng trước khi những quy định và hướng dẫn này

được ban hành vào năm 2004. Trong khi nhiều tỉnh hiện đang xem xét Quy hoạch sử dụng đất của họ thì lại có kiến thức và kinh nghiệm hạn chế về nội dung của các quy định và việc áp dụng chúng trong thực tế như thế nào.

Phần lớn các tỉnh ký hợp đồng với các công ty tư vấn bên ngoài để thực hiện các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất do họ thiếu các cán bộ chuyên trách và họ phải xây dựng rất nhiều kế hoạch cùng một thời điểm. Những công ty tư vấn này chủ yếu là doanh nghiệp nhà nước liên kết với Sở TNMT, Bộ NN&PTNT hoặc Bộ TNMT.

Như đã nêu ở trên, hầu hết các tỉnh đã có Quy hoạch sử dụng đất và nói chung phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội (kế hoạch chung) cho tỉnh. Tuy nhiên, tại cấp huyện và xã rất nhiều huyện và xã vẫn đang xây dựng Quy hoạch sử dụng đất của họ và rất ít huyện và xã đã Điều chỉnh các kế hoạch của họ tho phương pháp đã mô tả trong Luật đất đai 2003 và những quy định liên quan.

Quá trình thực hiện cũng tương đối phức tạp và dẫn đến việc kế hoạch dễ bị hiểu sai tại cấp địa phương.

Các tỉnh cho rằng quá trình thẩm định Quy hoạch sử dụng đất là quá phức tạp, có quá nhiều bước được tiến hành liên tục và trong thực tế mất rất nhiều thời gian.

Có một quá trình rõ ràng liên lạc bằng văn bản nhằm thiết lập những nhu cầu sử dụng đất từ hàng loạt các ngành tại cấp tỉnh và huyện; tuy nhiên quy mô tham vấn với người dân địa phương và khu vực tư nhân vẫn còn rất hạn chế ở giai đoạn này.

4.4.2 Nội dung của Thông tư 30

Thông tư 30 quy định cùng một quá trình và mức độ chi tiết cho Quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, huyện và xã. Sự nhất trí chung của các tỉnh là yêu cầu quá nhiều thông tin cho cấp tỉnh và huyện.

Có rất nhiều biểu mẫu cần hoàn thành và một số thông tin lặp lại trong các biểu mẫu. Các biểu mẫu cho Quy hoạch sử dụng đất (10 năm) và Kế hoạch sử dụng đất (5 năm) về cơ bản là giống nhau. Ví dụ, biểu mẫu 3 cần bỏ hoàn toàn vì nội dung của nó đã có trong biểu mẫu 1. Các biểu mẫu cũng không cho phép tách biệt rõ ràng các loại đất khác nhau như đất lâm nghiệp, nông nghiệp và đất ở khu dân cư.

Ngoài ra, khó mô tả danh giới khu dân cư nông thôn vì trong nhiều trường hợp nó bao gồm cả đất nông nghiệp. Trong khi rất nhiều biểu mẫu không thể hợp lý hoá được thì có một sự cần thiết được xác định có thể ghi chép những thông tin về các dự án đề nghị mà ảnh hưởng tới Quy hoạch sử dụng đất. Về bản đồ hiện đang được sử dụng, có rất nhiều khó khăn về tỷ lệ của bản đồ vì rất nhiều diện tích/khu vực khó thể hiện được.

Có sự không nhất quán giữa cách ghi chép thông tin trong các biểu mẫu và trình bày trong các bảng chú dẫn của bản đồ.

Nói chung Quy hoạch sử dụng đất tổng thể được xây dựng theo thông tư 30 được coi là khó hiểu cho bất kỳ ai mà không phải là người đã xây dựng chúng.

Trong khi thông tư 30 yêu cầu việc xem xét các yếu tố môi trường và kinh tế xã hội thì các tỉnh cho rằng không có đủ hướng dẫn để giúp họ thực hiện sự đánh giá này một cách thoả mãn.

4.5 KIẾN THỨC VÀ NĂNG LỰC TRONG QHSDĐ

4.5.1 Các công ty tư vấn

Vì các công ty ký hợp đồng thực hiện phần lớn Quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam nên các cán bộ của họ có nhiều kiến thức và kinh nghiệm nhất trong việc áp dụng khung quy định trong việc xây dựng các kế hoạch. Mặc dù vậy rất nhiều kiến thức mà kinh nghiệm thực tế của họ về đánh giá các phương án và xác định những khía cạnh về môi trường của Quy hoạch sử dụng đất đề nghị vẫn hạn chế ở giai đoạn này.

4.5.2 Các cán bộ chính phủ

Tại cấp tỉnh có sự đánh giá tốt về khung Quy hoạch sử dụng đất và tầm quan trọng của nó trong việc sử dụng bền vững nguồn lực đất đai. Tuy nhiên do hầu hết công việc là ký hợp đồng với công ty bên ngoài nên các cán bộ cấp tỉnh có rất ít kinh nghiệm thực tiễn để đánh giá chất lượng và tính phù hợp của các kế hoạch đang được các công ty tư vấn xây dựng. Tại cấp huyện, có sự đánh giá thấp về vai trò của Quy hoạch sử dụng đất và các cán bộ có năng lực hạn chế trong Quy hoạch sử dụng đất. Tại một số tỉnh được phỏng vấn, các cán bộ cấp tỉnh đang ký hợp đồng với các công ty tư vấn để xây dựng các kế hoạch cấp xã và cấp huyện. Trong một số trường hợp, cán bộ cấp huyện không có một bản sao của Quy hoạch sử dụng đất của họ.

Tại cấp xã, cán bộ địa chính hầu như không có nhận thức gì về quá trình Quy hoạch sử dụng đất và được sử dụng để tổ chức các cuộc họp cho công ty tư vấn hơn là tham gia vào việc xây dựng Quy hoạch sử dụng đất. Các cán bộ địa chính không có được sự đào tạo thích đáng về Quy hoạch sử dụng đất làm cho việc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất tại cấp xã là cực kỳ khó khăn.

4.5.3 Người dân địa phương

Hầu hết người dân địa phương có sự hiểu biết hạn chế về quá trình Quy hoạch sử dụng đất hiện nay và việc nó có thể ảnh hưởng tới việc sử dụng đất của họ như thế nào. Hầu hết người dân địa phương chỉ có sự đánh giá khi tài sản của họ bị ảnh hưởng bởi những hành động như là mở rộng đường xá hoặc thu hồi đất đai cho các mục đích chung. Trưởng thôn thường được thông báo rõ nhất do có sự tham gia vào quá trình, tuy nhiên họ vẫn thiếu kiến thức để đánh giá việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất được đề nghị.

4.6 CƠ CẤU VÀ NỘI DUNG CỦA QHSDĐ

4.6.1 Tập trung mạnh vào việc thu thập các số liệu thống kê

Phương pháp chung cho Quy hoạch sử dụng đất được mô tả trong các quy định và hướng dẫn là rất mang tính luật lệ quy tắc và kiểm soát một cách cứng nhắc việc mỗi tỉnh trong 64 tỉnh thành sẽ thực hiện việc Quy hoạch sử dụng đất như thế nào. Do định hướng tập trung nhiều hơn vào việc thu thập những số liệu thống kê hơn là xây dựng một Quy hoạch sử dụng đất toàn diện. Do xu hướng báo cáo thống kê nhiều hơn là phân tích các nhu cầu sử dụng đất nên

việc xây dựng các phương án thay thế và việc lựa chọn sử dụng đất phù hợp nhất cho khu vực nên Quy hoạch sử dụng đất nói chung có chất lượng thấp và trong nhiều trường hợp không được các UBND tỉnh và các ngành khác sử dụng.

4.6.2 Sự phân biệt hạn chế giữa các cấp của kế hoạch

Như đã đề cập trước đây, có rất ít sự phân biệt giữa Quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và xã. Mức độ chi tiết yêu cầu là như nhau và không có sự chắc chắn về kết quả đầu ra và vai trò của mỗi kế hoạch khác nhau.

4.6.3 Tập trung vào phân loại đất đai hơn là Quy hoạch sử dụng đất

Khá nhiều các phương án sử dụng đất thay thế không được xây dựng và phân tích so với những nhu cầu sử dụng đất, chủ yếu là do thiếu sự hướng dẫn, kinh nghiệm và ngân sách cần thiết. Phương pháp hiện nay được chỉ đạo tập trung nhiều vào việc thể hiện những nhu cầu vào bản đồ hơn là xác định việc sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.

4.6.4 Tính không linh hoạt của các kế hoạch và dự án

Hầu hết Quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam có một mức độ chuyên chế. Khi được phê duyệt, đặc biệt là tại cấp huyện và tỉnh, Quy hoạch sử dụng đất khó mà thay đổi được. Phương pháp dập khuôn cho quy hoạch được hình thành theo các tiêu chí kỹ thuật do cấp chính quyền cao hơn đưa ra và không phản ánh những Điều kiện địa phương một cách thích đáng.

Ngoài ra, địa điểm và đặc trưng của các đề xuất, đặc biệt là từ các nhà đầu tư và phát triển tư nhân, thương thay đổi. Các kế hoạch được phê duyệt không đủ độ linh hoạt để đáp ứng những thay đổi. Điều này chủ yếu là do bản chất của việc quy hoạch. Một phương pháp khoan vùng rộng lớn hơn tại cấp tỉnh và huyện có thể là một phương pháp phù hợp hơn cho việc quy hoạch tại những cấp này.

4.7 MỐI LIÊN KẾT GIỮA CÁC QUÁ TRÌNH GIAO ĐẤT VÀ QHSDD

Trong một số trường hợp, đất đang được giao cho những người xin giao đất cho các mục đích trái ngược với Quy hoạch sử dụng đất cho một khu vực. Nếu một Quy hoạch sử dụng đất không được phê duyệt cho một khu vực thì việc giao đất vẫn diễn ra, thường là tuân theo kế hoạch chung (nếu có).

Trong một số trường hợp, Chủ tịch UBND tỉnh có thể phê duyệt một dự án cụ thể mà không xem xét kế hoạch sử dụng đất hoặc các yếu tố môi trường hay kinh tế xã hội. Khi đã có quyết định, rất khó có thể ngăn cản việc dự án diễn ra thậm chí nếu nó có những hậu quả cho môi trường và người dân sống trong khu vực.

4.8 CÁC PHƯƠNG PHÁP THAM VẤN

4.8.1 Quá trình tham vấn rõ ràng tại cấp xã và cấp thôn bản

Theo Thông tư 30, các quan điểm ý kiến của người dân địa phương được tập hợp khi chuẩn bị kế hoạch sử dụng đất. Nói chung các công ty tư vấn đều phỏng vấn trưởng thôn nhằm đảm

bảo chắc chắn những nhu cầu sử dụng đất của cộng đồng địa phương. Sau đó hàng loạt các nhu cầu được công ty tư vấn xem xét cùng với những nhu cầu của hàng loạt các ngành và huyện/tỉnh vv. Sau đó một cuộc họp triệu tập tất cả các trưởng thôn nơi mà đã trình bày QHSDD và đã có được quan điểm ý kiến của các trưởng thôn. Sau đó có những Điều chỉnh phù hợp cho kế hoạch và trình lên UBND huyện cho việc thẩm định và phê duyệt.

4.8.2 Thiếu sự tham vấn cộng đồng trong quá trình quy hoạch tại những cấp khác

Trong khi quá trình tham vấn là rõ ràng ở cấp xã thì việc tham vấn duy nhất được tiến hành tại cấp huyện và tỉnh là tham vấn với đại diện của hàng loạt các sở (như là giao thông, nông nghiệp, xây dựng vv). Mọi người cho rằng những đơn vị này sẽ đánh giá những nhu cầu của cộng đồng và khu vực tư nhân. Trong thực tế, QHSDD tại cấp tỉnh và huyện có thể có lợi khi tham vấn với các đại diện của cộng đồng và khu vực tư nhân.

4.9 NHỮNG KHÍA CẠNH VỀ NGÂN SÁCH

4.9.1 Định mức cho QHSDD

Tất cả các tỉnh đã xác định rằng định mức hiện nay cho việc xây dựng QHSDD là quá thấp, đặc biệt là tại cấp xã. Khi cộng thêm với việc chỉ có một số nhỏ cán bộ ở cấp Sở TNMT và Bộ TNMT tham gia vào Quy hoạch sử dụng đất, kết quả là bị đình trệ trong quá trình xây dựng, không có sự chuẩn bị các kế hoạch hoặc sự chuẩn bị rất cơ bản mà lại không có sự tiến hành tất cả các quá trình theo yêu cầu.

Ngoài ra, ngân sách hỗ trợ việc Điều chỉnh QHSDD cũng hạn chế.

4.9.2 Việc thực hiện QHSDD không được hỗ trợ từ việc giao ngân sách

Một trong những yếu tố thành công chủ chốt của bất kỳ Quy hoạch sử dụng đất nào là quy mô của những thông tin. Trong nhiều trường hợp, trong khi Quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh hoặc huyện phê duyệt nhưng ngân sách cần có để thực hiện kế hoạch (như là vốn cho thu hồi đất đai hoặc xây dựng các công viên vv) không được giao hoặc chỉ được giao một phần. Điều này dẫn đến việc rất nhiều kế hoạch không đạt được các mục tiêu mong muốn và không thực sự phản ánh thực tế.

5. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU PHÍA TRƯỚC - MỘT KHUNG CẢI CÁCH CÔNG VIỆC

5.1 MỘT ỦY BAN LIÊN BỘ VỀ QUY HOẠCH

Nhằm tăng cường phương pháp tiếp cận tổng thể trong quy hoạch và tối đa hóa các nguồn lực (nguồn lực con người và tài chính) đang được áp dụng cho việc quy hoạch tại Việt Nam, Chính phủ cần xem xét việc thành lập một Ủy ban liên bộ hoặc một ban phụ trách việc quy hoạch liên quan tới đất đai.

Ủy ban này cần ở cấp Thứ trưởng và bao gồm Bộ KH&ĐT, Bộ XD, Bộ NN&PTNT, Bộ TM và Bộ TNMT là các thành viên thường trực cùng các bộ ngành khác theo yêu cầu. Vai trò của ủy ban này là nhằm đảm bảo rằng các hoạt động quy hoạch phù hợp với định hướng chỉ đạo của Chính phủ và nhằm cải thiện việc hợp tác và kết hợp hàng loạt các sáng kiến về quy hoạch/lập kế hoạch.

5.2 CÁC MỤC TIÊU CHÍNH SÁCH RÕ RÀNG CHO QHSDD

Các mục tiêu chính sách và kết quả đầu ra mong muốn từ quá trình Quy hoạch sử dụng đất cần được làm rõ và tài liệu hoá nhằm hướng dẫn việc sửa đổi quá trình Quy hoạch sử dụng đất tổng thể.

5.3 TĂNG CƯỜNG TỔ CHỨC THỂ CHẾ

Vai trò và chức năng quy hoạch của các bộ mà có những hành động ảnh hưởng tới việc sử dụng nguồn lực đất đai cần được điều chỉnh cho phù hợp nhằm đảm bảo các kết quả quy hoạch tối ưu và việc sử dụng bền vững nguồn lực đất đai.

5.4 MỘT PHƯƠNG PHÁP QHSDD KẾT HỢP VÀ SỬA ĐỔI, KẾT HỢP NHỮNG KHÍA CẠNH VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.

5.4.1 Xác định lại quá trình Quy hoạch sử dụng đất

Việc xác định lại quá trình quy hoạch sử dụng đất bao gồm 7 giai đoạn dưới đây:

- Giai đoạn trước hết là xác định mục đích và những ưu tiên của Quy hoạch sử dụng đất và thiết lập cơ sở vật chất yêu cầu, phạm vi, chương trình và lịch biểu thời gian cho công việc cần thực hiện.
- Giai đoạn thứ hai bao gồm một sự tìm hiểu về bối cảnh quy hoạch khu vực trong phạm vi việc xây dựng kế hoạch sẽ diễn ra, và xác định những khảo sát và thu thập số liệu yêu cầu, bao gồm cả việc xây dựng các bản đồ cơ sở và bản đồ chủ đề. Các chủ đề sẽ bao gồm dân số và phân bố tái định cư, các điều kiện và nguồn lực tự nhiên, nền kinh tế địa phương và tính sẵn có của các cơ sở hạ tầng và dịch vụ..
- Giai đoạn thứ 3 bao gồm một đánh giá về sức ép lên đất đai từ các nguồn lực phát triển khác nhau. Trong giai đoạn này sẽ xác định và phân tích sự tăng trưởng kinh tế, sự gia tăng dân số, sự phát triển đô thị và những yêu cầu sử dụng đất khác như là cho công nghiệp, giao thông vận tải, du lịch vv.
- Trong giai đoạn 4 tiến hành một đánh giá về tác động lên nhu cầu đất đai từ việc áp dụng quản lý đất đai và những xem xét môi trường khác.
- Giai đoạn 5 quan tâm tới việc đánh giá những yêu cầu sử dụng đất trong tương lai xuất phát từ việc tương tác với các cơ quan chính phủ khác và khu vực tư nhân mà chuẩn bị các kế hoạch phát triển đất đai của riêng họ. Quá trình này bao gồm sự tham gia của người dân ở cơ sở và có được ý kiến nhận xét từ cộng đồng địa phương.
- Trong giai đoạn 6, các dự án Quy hoạch sử dụng đất thay thế được xây dựng, thảo luận và đánh giá và phương án ưu chuộng hơn được chi tiết hoá và phê duyệt..
- Bước thứ 7 là thiết lập một chương trình thực hiện và các quá trình giám sát, đánh giá và xem xét. Giai đoạn này cũng bao gồm việc xác định sự tuân thủ, sự thực thi và áp đặt những hình phạt đối với các hoạt động phát triển không tuân thủ.

Cần xem xét một phương pháp tiếp cận “từ dưới lên” cho việc xây dựng các Quy hoạch sử dụng đất . phương pháp này không chỉ tăng sự kết hợp những kiến thức và sự tham gia của địa phương vào quá trình mà còn phù hợp với những hướng dẫn mới cho việc xây dựng Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội.

5.4.2 Kết hợp xem xét yếu tố môi trường vào quá trình QHSDD

Về môi quan tâm về tính bền vững, cần đưa đầy đủ những xem xét yếu tố môi trường vào trong các quá trình Quy hoạch sử dụng đất ở tất cả các cấp. Bao gồm những vấn đề sau:

- Cần xác định những khu vực cho phòng hộ và bảo tồn cùng với việc cung cấp hướng dẫn phù hợp nhằm hạn chế các hoạt động phát triển trong phạm vi những khu vực này.
- Cần áp dụng những nguyên tắc cơ bản của Đánh giá tác động môi trường EIA cho tất cả các đề xuất phát triển quy hoạch như là một phần không thể thiếu của cơ sở cho việc phê duyệt ở các cấp cao hơn.

- Trong quá trình chuẩn bị kế hoạch, cần để lại những khu vực nhằm chứa và xử lý và tiêu hủy chất thải lỏng và rắn.
- Kết hợp các tiêu chuẩn thực hiện môi trường với quá trình Quy hoạch sử dụng đất nhằm đảm bảo dự phù hợp hơn của quá trình. Ngoài những vấn đề khác, điều này có thể liên quan tới hàng loạt các biện pháp liên quan tới việc tuân thủ, bao gồm việc kiểm soát (quan trắc, thi hành và hình phạt), thương lượng và động viên khen thưởng (bằng tiền hoặc thứ khác)

5.4.3 Nối kết Hệ thống thông tin đất đai và môi trường

Bộ TNMT đã xây dựng một hệ thống thông tin đất đai mà sẽ được cài đặt nhanh chóng cho cấp tỉnh và huyện trên toàn lãnh thổ Việt Nam. Khi được sử dụng đầy đủ, hệ thống sẽ có thể cung cấp các bản đồ và các bảng số liệu về đăng ký, giao dịch đất đai, sử dụng đất, giá trị đất đai và những thông tin địa chính liên quan tới đất đai khác.

Tính sẵn có của những số liệu và bản đồ hiện nay xuất phát từ việc quản lý đất đai, quản lý môi trường, các đặc trưng kinh tế xã hội, sự phát triển đô thị, các hoạt động sản xuất nông lâm nghiệp, và cơ sở hạ tầng và dịch vụ, là cần thiết cho việc quy hoạch hợp lý. Thấy rằng việc thực hiện một ELIS sẽ đóng góp nhiều vào việc Quy hoạch sử dụng đất, khoanh vùng, quản lý môi trường, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và quy hoạch cơ sở hạ tầng hiệu quả cho những năm trước mắt.

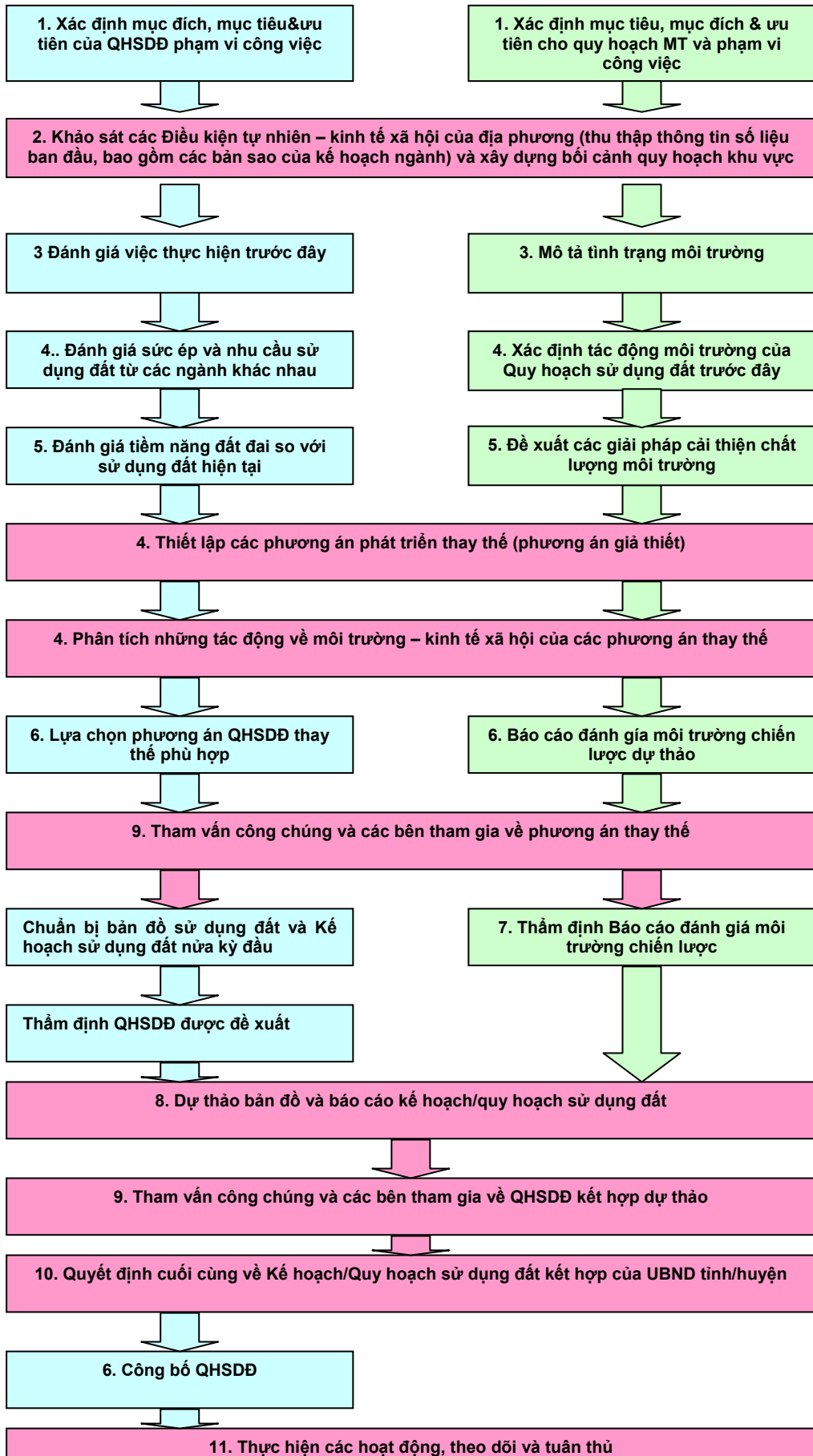
Kết quả là, việc xây dựng và thực hiện một ELIS sẽ là một nhân tố chủ chốt cho sự thành công của quá trình Quy hoạch sử dụng đất và sẽ tăng cường năng lực quy hoạch và giám sát của Bộ/Sở TNMT. Nó cũng sẽ tạo ra sự minh bạch cho những người sử dụng đất.

Một quá trình Quy hoạch sử dụng đất kết hợp ban đầu, với sự bao gồm những khía cạnh về môi trường được xây dựng và trình bày dưới đây. Quá trình này sẽ được xem xét lại trong quá trình thực hiện các hoạt động thử nghiệm tại các tỉnh của SEMLA.

Quá trình QHSDD kết hợp

Các bước QHSDD

Các bước đánh giá MT sử dụng phương pháp đánh giá MT chiến lược



5.5 KẾT HỢP QHSDĐ VỚI KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NGÀNH VÀ KẾ HOẠCH PTKTXH

Cùng với việc cải cách tổ chức thể chế, cần có mức độ kết hợp lớn hơn Quy hoạch sử dụng đất với hàng loạt các kế hoạch phát triển ngành và Kế hoạch PTKTXH (kế hoạch chung) nhằm đảm bảo rằng tất cả các quy hoạch nhất quán và phù hợp. Ngoài ra, cần sử dụng một bản đồ cơ sở chung như một phần của phương pháp quy hoạch không gian tại Việt Nam. Hiển nhiên là tỷ lệ bản đồ sẽ khác nhau tùy vào việc kế hoạch ở cấp trung ương, cấp tỉnh, huyện hay xã.

5.6 MỘT PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ TÀI CHÍNH CẢI THIỆN.

Cùng với Bộ tài chính và Bộ KH&ĐT, Bộ TNMT cần ban hành một định mức mới cho việc chuẩn bị ngân sách và thực hiện Quy hoạch sử dụng đất. Cần ngay sự điều chỉnh định mức cho xây dựng Quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là ở cấp xã.

Cùng với Bộ TC, Bộ TNMT cũng cần tiến hành xem xét đánh giá ngân sách tổng thể đang được giao cho ngành đất đai, so với mức ngân sách trước năm 1998 khi nguồn vốn được giao từ ngân sách nhà nước. Căn cứ vào việc phân tích, cần xây dựng một phương pháp sửa đổi cho việc giao ngân sách, đặc biệt là cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất.

5.7 TĂNG CƯỜNG QUÁ TRÌNH THAM VẤN CÔNG CHUNG VÀ CÁC BÊN THAM GIA

Cần tăng cường mức độ tham vấn với các bên tham gia bằng việc bao gồm nhu cầu cho tham vấn ở tất cả các cấp. Các đại diện chủ chốt của cộng đồng và lãnh đạo các nhóm công nghiệp như là những nhà đầu tư đất đai và tài sản, các hiệp hội kinh tế nhỏ, các nhà bảo tồn và công nghiệp dịch vụ cần được tham vấn nhằm xây dựng những nhu cầu sử dụng đất của họ và quan trọng là có ý kiến nhận xét về hàng loạt các phương án Quy hoạch sử dụng đất thay thế.

Phương pháp này hỗ trợ các xu hướng trên toàn thế giới về sự tham gia mạnh hơn cho những người bị ảnh hưởng trực tiếp từ các quyết định Quy hoạch sử dụng đất hoặc những người sẽ bị ảnh hưởng gián tiếp từ các chính sách và quyết định về sử dụng nguồn lực đất đai.

Ngoài ra, phương pháp thiết lập những nhu cầu cho những người sở hữu đất đai và các nhóm dễ bị tổn thương cần được tăng cường. Sở và Phòng TNMT sẽ cần xác định các đại diện của những người sở hữu đất đai và các nhóm dễ bị tổn thương như là dân tộc thiểu số và tiến hành các cuộc họp với những nhóm người này nhằm chắc chắn về những yêu cầu sử dụng đất của họ.

5.8 CÁC CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CAO NĂNG LỰC VÀ NÂNG CAO NHẬN THỨC.

Do kiến thức và mức độ hiểu biết về những nguyên tắc áp dụng Quy hoạch sử dụng đất kết hợp là khá thấp ở tất cả các cấp chính quyền và hầu như là không có trong cộng đồng nên sẽ cần thực hiện tương đối nhiều các chương trình nâng cao năng lực và nâng cao nhận thức theo thời gian. Trong khi các công ty tư vấn tốt hơn trong việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất về mặt kiến thức, họ cũng sẽ cần nâng cao năng lực thêm, đặc biệt là trong việc phát triển những phương án và việc đánh giá những khía cạnh môi trường và xã hội trong quá trình quy hoạch. Như đề cập trong phần tiếp theo, đây là một lĩnh vực mà SEMLA có thể có nhiều sự đóng góp.

5.9 ĐIỀU CHỈNH QUÁ TRÌNH GIAO ĐẤT VỚI KHUNG QHSDD

Cần ban hành hướng dẫn chỉ đạo rõ ràng nhằm đảm bảo rằng bất cứ việc giao đất nào được Giám đốc phê duyệt, Sở TNMT phải kiểm tra trước nhằm đảm bảo rằng việc sử dụng đất tuân thủ Kế hoạch/quy hoạch sử dụng đất hoặc nếu không có Quy hoạch sử dụng đất thì tuân thủ theo kế hoạch PTKTXH chung liên quan.

5.10 TÁCH BIỆT PHÂN LOẠI SDD VÀ GIẤY CN QUYỀN SDD

Việc đưa sự phân loại sử dụng đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chính phủ xem là phương tiện tốt nhất để kiểm soát việc sử dụng đất đai cụ thể. Tuy nhiên, điều này làm nảy sinh một số vấn đề, đặc biệt là khi tài sản được thế chấp ngân hàng. Trong trường hợp này, nếu không có sự thay đổi đề nghị trong sử dụng đất thì bản sao của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ngân hàng giữ phải được trình lại lên Sở TNMT để có thể thay đổi phân loại sử dụng đất.

Cần tiến hành điều tra để xác định nếu có thể tốt hơn thì quản lý việc kiểm soát sử dụng đất theo một quá trình quy định riêng và loại bỏ việc phân loại sử dụng đất trong Giấy CN quyền SDD.

6. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG THỐNG NHẤT CHO CHƯƠNG TRÌNH SEMLA

6.1 XEM XÉT NHỮNG KIẾN NGHỊ TỪ MPR VÀ THỰC HIỆN VIỆC ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TIÊN CHO THÔNG TƯ 30

Chương trình SEMLA sẽ cung cấp hỗ trợ kỹ thuật nhằm hỗ trợ việc sửa đổi thông tư 30 vào tháng 10/2006 và xây dựng một quá trình tăng cường cho Quy hoạch sử dụng đất, dựa trên sự xem xét đánh giá này và các hoạt động dự án đề nghị tại các tỉnh của SEMLA.

Cụ thể những lĩnh vực cần sửa đổi trong thông tư 30 sẽ bao gồm:

- Phân biệt giữa các cấp khác nhau về thông tin yêu cầu giữa tỉnh, huyện và xã cho Quy hoạch sử dụng đất.
- Hướng dẫn rõ hơn về cách xây dựng những phương án thay thế như thế nào nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất.
- Tập trung nhiều hơn vào nội dung và cấu trúc của các bảng biểu
- Giảm số các bước của quá trình cầu sử dụng đất thẩm định
- Và những lĩnh vực ưu tiên khác được các tỉnh xác định như một phần của quá trình phỏng vấn và hội thảo tại TP HCM..

6.2 LÀM RÕ CÁC MỤC TIÊU VÀ ĐIỀU CHỈNH QUÁ TRÌNH CHO VIỆC THỰC HIỆN QHSDĐ KẾT HỢP

Một tài liệu ngắn gọn sẽ được chuẩn bị vào tháng 12/06 xác định rõ những mục tiêu cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất và việc Quy hoạch sử dụng đất được nối kết với các kế hoạch khác hiện đang được xây dựng trong toàn chính quyền như thế nào.

Sẽ xác định một quá trình sửa đổi cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất vào tháng 10/2006 sử dụng các phương pháp trình bày bằng sơ đồ.

Phương pháp mới sẽ xác định cụ thể:

- Việc kết hợp được cải thiện với các kế hoạch ngành khác và kế hoạch PTKTXH sẽ được hoàn thành khi nào và bằng cách nào.
- Khi nào cần xây dựng những phương án sử dụng đất thay thế giả thiết và các bước của hoạt động này.
- Những khía cạnh về môi trường sẽ được đưa vào quá trình Quy hoạch sử dụng đất như thế nào và ở giai đoạn nào.

Để hỗ trợ các cấp tỉnh, huyện và xã đạt được các tiêu chuẩn kỹ thuật cao hơn trong Quy hoạch sử dụng đất và để khích lệ các quá trình quy hoạch có sự tham gia và sự minh bạch, đề nghị chuẩn bị một hướng dẫn được đơn giản hoá vào tháng 8/2007, với những ví dụ cụ thể

trong một cuốn sách minh họa nhằm phổ biến rộng rãi (tương tự như Sổ tay hướng dẫn Quy hoạch sử dụng đất và môi trường, Bộ môi trường, Đan Mạch).

Bản thảo ban đầu sẽ được xây dựng vào tháng 4/2007 nhằm có thể kiểm tra nội dung và độ dễ hiểu trong quá trình trình bày dự án đề nghị.

6.3 TIẾN HÀNH HỘI THẢO VỚI CÁC BỘ CHỦ CHỐT.

Sẽ tiến hành một hội thảo vào tháng 1/2007 với các bộ chủ chốt khác như là Bộ KH&ĐT, Bộ XD và Bộ NN&PTNT nhằm thảo luận hàng loạt các phương pháp quy hoạch, khung thời gian hiện tại cho việc chuẩn bị các kế hoạch và những cơ hội cải thiện việc điều chỉnh cho phù hợp và kết hợp giữa hàng loạt các hoạt động quy hoạch khác.

6.4 THIẾT LẬP CÁC ĐIỀU KIỆN CHO VIỆC THỬ NGHIỆM PHƯƠNG PHÁP MỚI TẠI CÁC TỈNH SEMLA

Một hợp phần căn bản của kế hoạch hành động là tiến hành các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất kết hợp cụ thể tại 4 tỉnh của SEMLA.

Đã tiến hành thảo luận với các Giám đốc, Sở TNMT rằng phương pháp tốt nhất cho việc thực hiện công việc đề nghị là thiết lập một nhóm dự án, bao gồm các đại diện cho ngành sử dụng đất và các ngành phụ trách môi trường của Sở TNMT và những đại diện phù hợp từ Phòng TNMT. Có sự hỗ trợ mạnh mẽ cho phương pháp này vì họ mong muốn tăng vốn kiến thức và kinh nghiệm cho những cán bộ này.

Từ viễn cảnh quốc gia, sẽ rất quan trọng cho Sở TNMT giao trách nhiệm rõ ràng cho việc phối hợp thực hiện kế hoạch hành động cho một người có đủ năng lực phù hợp. Do khối lượng công việc thấy trước trong lĩnh vực này, đề nghị cán bộ này cần làm việc chuyên trách. Cán bộ này cũng sẽ hỗ trợ sự tương tác giữa cán bộ hỗ trợ kỹ thuật của Bộ TNMT về Quy hoạch sử dụng đất.

Để hỗ trợ sự hiểu biết về đánh giá MT chiến lược và làm thế nào để đưa vào quá trình Quy hoạch sử dụng đất, sẽ tổ chức một hội thảo kéo dài 3 ngày trong tuần đầu tiên của tháng 10/2006 cho các cán bộ cấp tỉnh của SEMLA.

Hội thảo cũng sẽ bao gồm việc trình bày quá trình sửa đổi cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất, với những khía cạnh MT được đưa vào và sẽ có được những ý kiến phản hồi từ đại diện các tỉnh.

Việc lập kế hoạch chi tiết cho việc thực hiện hàng loạt các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất kết hợp sau đó sẽ diễn ra ngay sau hội thảo vào tháng 10/2006 cùng với các đại diện từ các tỉnh của SEMLA.

6.5 XÂY DỰNG TÀI LIỆU TẬP HUẤN PHÙ HỢP.

Để tiến hành quá trình Quy hoạch sử dụng đất 7 giai đoạn được đề nghị một cách thoả mãn, cần có những tài liệu phù hợp cung cấp và tăng cường cho những đối tượng quan tâm. Một hợp phần quan tâm là tiến hành các khoá tập huấn, seminar và đào tạo tại chỗ cho mỗi giai đoạn tại mỗi cấp trong cấp hệ quản lý hành chính.

Mỗi một thời kỳ tập huấn trong 4 thời kỳ tập huấn chính được mô tả dưới đây (Biểu 3) sẽ có các hoạt động thực tiễn tại chỗ tiếp theo, được đánh giá khi bắt đầu thời kỳ tập huấn tiếp theo. Mỗi thời kỳ bao gồm khoảng 3 tuần chuẩn bị và 2 tuần giảng dạy; giữa các thời kỳ tập huấn sẽ thực hiện công việc thực hành trong thực tế từ 2-3 tháng ngoài những công việc bình thường. Sẽ là thuận lợi cho công việc thực tế khác nhau giữa mỗi tỉnh, theo những ưu tiên được thiết lập trong Phần 8.8.3 dưới đây.

ở mức độ có thể, những người tham gia sẽ làm việc theo các nhóm nhằm chuẩn bị kế hoạch kịp tiến độ cho khu vực dự án theo quyền hạn của họ.

Chương trình SEMLA sẽ hỗ trợ Bộ TNMT xây dựng và phân phối tài liệu tập huấn vào cuối quý 2/2007 nhằm tăng khả năng và kiến thức cho các cán bộ cấp địa phương.

6.6 THÍ NGHIỆM QHSDD KẾT HỢP TẠI CẤP HUYỆN THEO APO APO 2006/2007.

Chương trình SEMLA sẽ cung cấp ngân sách và hỗ trợ kỹ thuật nhằm hỗ trợ cấp trung ương và 4 tỉnh thuộc SEMLA tiến hành các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất tập trung trong thời kỳ APO 2006-2007.

Cấp trung ương

Tại cấp trung ương, APO 06/07 tập trung vào việc thiết lập một khung quy định và những hướng dẫn được cải thiện vào cuối năm 2007 (LFA 162.1), mà sẽ hỗ trợ việc xây dựng Quy hoạch sử dụng đất kết hợp mà đáp ứng được các mục tiêu của SEMLA như đã đề cập trong PD.

MPR hiện nay và việc phân tích áp dụng Quy hoạch sử dụng đất tại cấp địa phương đã cung cấp tương đối nhiều thông tin nhằm hướng dẫn quá trình cải cách này và hỗ trợ xây dựng những quy định và hướng dẫn nhằm đáp ứng những nhu cầu ở cấp địa phương.

Sẽ tiến hành một nghiên cứu làm thế nào để kết hợp tốt hơn việc bảo vệ môi trường và những khía cạnh kinh tế xã hội trong Quy hoạch sử dụng đất vào tháng 4/2007.

Như đã đề cập trong phần 6.1, Thông tư 30 (hướng dẫn xây dựng Quy hoạch sử dụng đất) sẽ được điều chỉnh vào tháng 10/2006 nhằm giải quyết những sửa đổi cấp bách được xác định như một phần của quá trình xem xét sẽ được tiến hành. Căn cứ vào những hoạt động tại cấp tỉnh, một lần nữa thông tư 30 sẽ được điều chỉnh nhằm cải thiện thêm các phương pháp và hướng dẫn cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam. Dự kiến rằng phiên bản này sẽ được hoàn thành trong thời kỳ APO này.

Cấp tỉnh

Một số dự án Quy hoạch sử dụng đất thí điểm đã được bố trí tại các APO cấp tỉnh. Những thử nghiệm này sẽ cho phép cán bộ cấp trung ương và địa phương trao đổi những ý kiến và xây dựng những phương pháp chia sẻ cho xây dựng một Quy hoạch sử dụng đất kết hợp.

Với những kinh nghiệm từ thực hiện tại địa phương, cán bộ của Bộ TNMT sau đó sẽ có năng lực tốt hơn và kiến thức được cải thiện nhằm hướng dẫn việc xây dựng những quy định và hướng dẫn được cải thiện về Quy hoạch sử dụng đất. Ngoài ra, một số các hoạt động hỗ trợ như là SEA, nâng cao năng lực và nâng cao nhận thức cũng sẽ được kết hợp vào dự án Quy hoạch sử dụng đất cùng với EM, CB và nhóm công tác hỗ trợ kỹ thuật nâng cao nhận thức cộng đồng.

Bà Rịa Vũng Tàu sẽ thực hiện một dự án kết hợp những khía cạnh môi trường vào Quy hoạch sử dụng đất tại thị trấn Long Hải thuộc huyện Long Điền. Trọng tâm chính sẽ là quy hoạch cho dải đất ven biển dài 3 km mà có mật độ nhà cửa dày đặc, việc chế biến hải sản đang gây ô nhiễm và có tiềm năng phát triển du lịch.

Tỉnh Nghệ An sẽ sửa đổi Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tới năm 2010, kết hợp với các yếu tố môi trường và xã hội cho huyện chuyên sản xuất nông nghiệp Yên Thành. Điều kiện sống chung trong khu vực này là nghèo và dự án sẽ xem xét cụ thể làm thế nào để cải thiện về mặt kinh tế xã hội của các hộ gia đình như là kết quả của một phương pháp Quy hoạch sử dụng đất kết hợp và được cải thiện hơn.

Tỉnh Hà Giang sẽ tiến hành 2 hoạt động Quy hoạch sử dụng đất:

- 1) Tỉnh sẽ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cho khu kinh tế Thanh Thủy, bao gồm cả việc áp dụng quá trình SEA như một phần của sửa đổi kế hoạch. Kế hoạch hiện nay được xây dựng mà không có sự xem xét những khía cạnh về môi trường và có khả năng rằng sẽ diễn ra sự suy thoái nguồn lực đất đai nếu không tiến hành một đánh giá môi trường chiến lược trong kế hoạch của khu kinh tế.
- 2) Tỉnh sẽ xây dựng một Quy hoạch sử dụng đất sửa đổi cho huyện Vị Xuyên, áp dụng một phương pháp kết hợp, bao gồm cả những yêu cầu về bảo vệ môi trường. Huyện này phải gánh chịu lụt lội và sạt lở đất trên diện rộng lên các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất đề nghị sẽ xem xét những yếu tố này và xác định các cơ chế hỗ trợ phát triển kinh tế cho khu vực miền núi.

Những bài học từ những hoạt động này sẽ được sử dụng nhằm hướng dẫn việc xây dựng APO cho năm 2008/2009.

6.7 ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CHƯƠNG TRÌNH SEMLA NHẪM HƯỚNG DẪN VIỆC ĐIỀU CHỈNH THÔNG TƯ 30 LẦN HAI.

Những kết quả của những hoạt động thử nghiệm này sẽ được đánh giá cẩn thận và những bài học kinh nghiệm sẽ được sử dụng nhằm cải thiện khung quy định, đặc biệt là việc cơ cấu lại

thông tư 30 nhằm có sự tập trung nhiều hơn vào việc phân tích những phương án sử dụng đất bền vững hơn là thu thập các loại số liệu thống kê. Việc theo dõi giám sát thường xuyên các hoạt động dự án sẽ được thực hiện và kết quả sẽ được đưa vào trong mẫu báo cáo dự án mà đã được xây dựng.

6.8 XÂY DỰNG 1 CHIẾN LƯỢC NHÂN RỘNG RỘNG RÀNG VIỆC ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP QHSDD MÔI TẠI CÁC TỈNH KHÁC

Chương trình SEMLA sẽ đóng góp nhiều vào phương pháp tổng thể cho Quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam. Tuy nhiên trừ khi xác định được một chiến lược nhân rộng và được thống nhất của Bộ TNMT, các kết quả của công việc này sẽ không được sử dụng tại những khu vực khác của Việt Nam và sẽ là một sự lãng phí thời gian và nguồn lực. Vì vậy SEMLA đã cam kết xây dựng một chiến lược nhân rộng cho Quy hoạch sử dụng đất vào quý đầu của năm 2008.

7. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị rằng:

- 1. SEMLA PSB xem xét và phê duyệt báo cáo tổng thể về Quy hoạch sử dụng đất;**
- 2. SEMLA PSB xem xét cụ thể và phê duyệt mỗi hành động được đề nghị trong phần 6;**
- 3. Bộ TNMT xác định và giao một cán bộ chuyên trách điều phối các hoạt động thực hiện đề nghị trong kế hoạch hành động.**

PHỤ LỤC 1 - ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU CHO KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG

Chương trình tăng cường quản lý môi trường và đất đai Điều khoản tham chiếu Quy hoạch sử dụng đất

1. Thông tin bối cảnh

Quy hoạch sử dụng đất đã có trong chương trình nghị sự của hợp tác phát triển giữa Việt Nam và Thụy Điển từ năm 1992. Một số nghiên cứu và dự án đã xác định nhu cầu của Việt Nam thay đổi phương pháp Quy hoạch sử dụng đất khi chuyển sang nền kinh tế thị trường.

Các Kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất trước đây dựa trên loại đất và điều kiện đất đai ở những vùng nông nghiệp với sự xem xét hạn chế các yếu tố khác như là việc phân tích các xu thế dân số, quỹ đất hiện có, nhu cầu đất đai, năng lực cơ sở vật chất và xã hội và tính sẵn có của các nguồn lực cho sản xuất.

Sự cần thiết có một phương pháp chính luận hơn cho Quy hoạch sử dụng đất bao gồm sự tham gia của hàng loạt các bộ ngành và việc phân tích những thông tin cơ sở có chất lượng tốt được Chính phủ thừa nhận và phản ánh trong Luật đất đai 2003, Nghị định 181 và Thông tư 30 nhằm giúp giải quyết những vấn đề về môi trường và mâu thuẫn trong sử dụng đất một cách thích đáng. Thử thách chính là việc cải thiện năng lực của cấp địa phương để áp dụng những khái niệm và luật Quy hoạch sử dụng đất mới.

Tư vấn quốc tế ngắn hạn của SEMLA đã tiến hành xem xét đánh giá Quy hoạch sử dụng đất trong năm 2005. Bộ TNMT và nhóm tư vấn về giao đất (LA TAG) đã sử dụng khung pháp lý hiện có và những thông tin của tư vấn cho việc xây dựng APO quốc gia cho năm 2006/2007 mà bao gồm những hoạt động nhằm đánh giá và sửa đổi khung pháp lý (bao gồm cả thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất). Các tỉnh của SEMLA cũng đã đưa những hoạt động Quy hoạch sử dụng đất cụ thể vào APO của họ nhằm thử nghiệm những hướng dẫn và khái niệm Quy hoạch sử dụng đất mới do Bộ TNMT xây dựng.

Tuy nhiên, nhóm tư vấn phỏng vấn sâu của Sida của chương trình SEMLA cho rằng việc xem xét đánh giá chính sách MPR hiện nay là chưa đủ và yêu cầu có một báo cáo cụ thể cho giai đoạn đầu thực hiện Quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn thực hiện của chương trình SEMLA. Vì vậy Điều khoản tham chiếu này được xây dựng nhằm hướng dẫn việc xây dựng báo cáo về Quy hoạch sử dụng đất.

2. Phạm vi công việc

Công việc sẽ tập trung vào việc tài liệu hoá phương pháp đang được đề nghị cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất như một phần của Chương trình SEMLA. Nó sẽ bao gồm sự kiểm tra bối cảnh pháp lý và chính sách cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất ở cấp trung ương, sự tham gia của các bộ khác và kiểm tra những đề xuất APO do các tỉnh của SEMLA trình lên cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất.

Công việc cũng sẽ kiểm tra phương pháp Quy hoạch sử dụng đất hiện nay đang được áp dụng và năng lực của cán bộ trong 3 tỉnh của SEMLA. Những phát hiện này sẽ hướng dẫn việc thiết lập việc lập kế hoạch dự án chi tiết hơn cho Quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn thực hiện.

Cùng với những ý kiến nhận xét trong đợt đánh giá sâu của KPMG về Quy hoạch sử dụng đất, công việc cũng sẽ tài liệu hoá:

- Cam kết của Chính phủ phát triển một quá trình Quy hoạch sử dụng đất mà hỗ trợ thị trường bất động sản và vận hành trong các cơ quan của chính phủ và các ngành;
- Một nghiên cứu khi nào và làm thế nào một Quy hoạch sử dụng đất được quyết định có thể thay thế những quy định hiện nay về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sử dụng đất..
- Một hệ thống quy hoạch/lập kế hoạch theo cấp hệ cho cấp trung ương, tỉnh, huyện và xã, bao gồm cả mối tương quan giữa các kế hoạch, các phương pháp cho việc ra quyết định được phân cấp và các bên tham gia;
- Quyền lợi pháp lý cùng với Quy hoạch sử dụng đất;
- Quy hoạch sử dụng đất sẽ được sử dụng như thế nào như là một phương pháp giải quyết những mâu thuẫn về lợi ích trong sử dụng đất;
- Những phương pháp làm thế nào để kết hợp những khía cạnh môi trường vào Quy hoạch sử dụng đất;
- Những phương pháp và thời gian cho việc tham vấn với những người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những bên tham gia chủ chốt khác trong quá trình Quy hoạch sử dụng đất;
- Các phương pháp trình bày những kết quả của quá trình Quy hoạch sử dụng đất;
- Các phương pháp giải quyết quyền lợi của những người sở hữu đất và các nhóm dễ bị tổn thương.

Phạm vi công việc sẽ đủ nhằm đảm bảo rằng những hạng mục này được trình bày rõ ràng trong báo cáo của tư vấn:

3. Phương pháp tiếp cận

Công việc sẽ được thực hiện trong 3 giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1: *Chuẩn bị*. Những hoạt động chính sẽ bao gồm việc tập hợp tất cả những chính sách và tài liệu hiện có tại Việt Nam về phương pháp đề nghị cho Quy hoạch sử dụng đất và sẽ bao gồm các cuộc họp tham vấn với các bộ khác tham gia vào các hoạt động Quy hoạch sử dụng đất.

Các kết quả của giai đoạn 1 sẽ làm rõ về Quy hoạch sử dụng đất trong bối cảnh của Việt Nam và một phương pháp thống nhất nhằm tiến hành việc phân tích các phương pháp Quy hoạch sử dụng đất được đề nghị.

Giai đoạn 2: *Phân tích phương pháp Quy hoạch sử dụng đất được đề nghị*: Các hoạt động chính bao gồm việc đánh giá bằng phân tích SWOT (điểm mạnh, yếu, cơ hội và thách thức) về các phương pháp quy hoạch và tham vấn được đề nghị so với một khung quy hoạch toàn diện và một đánh giá tính phù hợp của những thông tin hiện có nhằm giải quyết phạm vi công việc được đề nghị.

Cũng sẽ tiến hành những thảo luận chi tiết với 3 tỉnh của SEMLA nhằm đánh giá phương pháp Quy hoạch sử dụng đất hiện nay của họ và nhằm đảm bảo rằng phương pháp Quy hoạch sử dụng đất được đề nghị sẽ hỗ trợ những nhu cầu của họ trong quản lý những vấn đề về môi trường và mâu thuẫn sử dụng đất.

Nếu có yêu cầu thông tin bổ sung thì sẽ tập hợp những thông tin này như một phần của giai đoạn này. Ngoài ra, phương án giảm/điều chỉnh các tiêu hạng mục sử dụng đất sẽ được kiểm tra nhằm đánh giá việc áp dụng cho hệ thống quản lý đất đai.

Sẽ thảo luận về khung lập kế hoạch/quy hoạch toàn diện được đề nghị trong một hội thảo với sự tham gia của các bộ và bên tham gia chủ chốt. Kết quả của giai đoạn 2 sẽ là một khung công việc được thống nhất cho việc thực hiện Quy hoạch sử dụng đất như một phần của các hoạt động của SEMLA.

Giai đoạn 3: *Chuẩn bị Báo cáo dự thảo và cuối cùng*. Báo cáo dự thảo sẽ tài liệu hoá một cách rõ ràng phương pháp đã được thống nhất về Quy hoạch sử dụng đất và sẽ bao gồm các khía cạnh được xác định trong phạm vi công việc. Hai tuần sau khi nhận được ý kiến nhận xét từ PSB, sẽ đưa ra báo cáo cuối cùng.

Đề nghị rằng công việc sẽ được thực hiện khi bắt đầu giai đoạn thực hiện của SEMLA và báo cáo dự thảo sẽ được chuẩn bị trong vòng 2 tháng kể từ ngày đó. Trong khi công việc này đang được thực hiện, đề nghị rằng chỉ thực hiện lập kế hoạch cho việc xem xét những hướng dẫn và tiến hành các thử nghiệm sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Thực hiện

Báo cáo dự thảo về những mối quan tâm do nhóm tư vấn đánh giá sâu của Sida đưa ra sẽ được PSB chuẩn bị và trình vào ngày 28/8/2006.

Báo cáo cuối cùng sẽ có những sửa đổi theo phản hồi từ PSB.

PHỤ LỤC 2 – CÁC MÔ ĐUN TẬP HUẤN CHO QHSDD

<p>THỜI KỲ TẬP HUẤN THỨ NHẤT</p>	<p>Giới thiệu và Tổng quan</p> <p>Giai đoạn đầu tiên liên quan tới việc xác định mục đích và những ưu tiên của Quy hoạch sử dụng đất và thiết lập các cơ sở vật chất yêu cầu, phạm vi, chương trình và lịch biểu thời gian của công việc sẽ được tiến hành.</p> <p>Điều này sẽ bao gồm một thảo luận về vai trò và ý nghĩa của Quy hoạch sử dụng đất; cơ sở pháp lý của nó; sự cần thiết có các tiêu chuẩn quốc gia; tính phù hợp của các kế hoạch khác và mối quan hệ với các kế hoạch khác; và tầm quan trọng của phương pháp “từ dưới lên” cho quá trình quy hoạch/lập kế hoạch.</p> <p>Phân tích tình hình</p> <p>Giai đoạn 2 bao gồm sự tìm hiểu về bối cảnh khu vực và xác định các khảo sát và thu thập số liệu yêu cầu, bao gồm việc chuẩn bị các bản đồ cơ sở và chủ đề. Các chủ đề sẽ bao gồm dân số và phân bố định cư, điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên, kinh tế địa phương và tính sẵn có của cơ sở hạ tầng và dịch vụ.</p> <p>Những đặc điểm quan trọng của giai đoạn hai bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bối cảnh quy hoạch khu vực chiến lược cho việc chuẩn bị kế hoạch Nguồn của thông tin cơ sở Tiêu chuẩn hoá bản đồ/tỷ lệ Sử dụng GIS đưa thông tin lên bản đồ theo chủ đề (overlay). Định nghĩa/xác định các hạng mục sử dụng đất Phối hợp với các cơ quan khác Kết hợp các kế hoạch phát triển khác Kết hợp các kế hoạch cho các khu vực liền kề Cập nhật thông tin và kế hoạch <p>Công việc thực tế sẽ được tiến hành trước thời kỳ tập huấn.</p>
<p>Tiến hành công việc thực tế tại tỉnh nhà</p>	
<p>THỜI KỲ TẬP HUẤN</p>	<p>Đánh giá công việc thực tế thời kỳ thứ nhất</p>

<p>THỨ HAI</p>	<p>Tìm hiểu các xu hướng và sức ép</p> <p>Giai đoạn thứ ba bao gồm một đánh giá về sức ép lên đất đai từ sự phát triển kinh tế xã hội hiện nay và theo kế hoạch. Trong giai đoạn này cũng sẽ xác định và phân tích sự tăng trưởng kinh tế, sự gia tăng dân số, sự phát triển đô thị và những yêu cầu sử dụng đất khác như là đất cho công nghiệp, giao thông, du lịch vv..</p> <p>Đặc biệt tập trung vào những vấn đề liên quan tới: Sự đô thị hoá, các khu vực quanh đô thị Chôn lấp và tiêu huỷ chất thải Nuôi trồng thủy sản Du lịch Sự phát triển không được uỷ quyền</p> <p>Bảo vệ môi trường</p> <p>Trong giai đoạn 4, sẽ tiến hành một đánh giá về tác động lên nhu cầu đất đai từ việc áp dụng quản lý đất đai và những xem xét yếu tố môi trường khác, bao gồm: Năng lực, sự phù hợp của đất đai Bảo tồn thiên nhiên/văn hoá Các nhóm dân tộc thiểu số SEA/EIA, kiểm soát ô nhiễm/động viên khen thưởng</p> <p>Sự tương tác</p> <p>Giai đoạn 5 quan tâm tới đánh giá những yêu cầu sử dụng đất trong tương lai xuất phát từ sự tương tác với các cơ quan khác của chính phủ và khu vực tư nhân mà chuẩn bị các kế hoạch phát triển của riêng họ. Quá trình này sẽ bao gồm sự tham gia của người dân cấp cơ sở và ý kiến nhận xét từ cộng đồng địa phương.</p> <p>Đặc biệt chú ý tới các cơ quan chịu trách nhiệm lập đề án: Dân số, định cư đô thị, cơ sở hạ tầng, dịch vụ Nông nghiệp, lâm nghiệp Khai thác mỏ, công nghiệp Công việc thực tế sẽ được thực hiện trước thời kỳ tập huấn tiếp theo</p>
<p>Thực hiện công việc tại tỉnh</p>	
<p>THỜI KỲ TẬP HUẤN THỨ 3</p>	<p>Đánh giá công việc thực tế của thời kỳ thứ hai.</p> <p>Thiết lập các kế hoạch và chiến lược sử dụng đất Vào giao đoạn sáu, sẽ xây dựng, thảo luận và đánh giá</p>

	<p>phương án Quy hoạch sử dụng đất thay thế và chi tiết và phê duyệt/thông qua phương án được chọn.</p> <p>Giai đoạn này sẽ bao gồm tham khảo tới:</p> <p>Thiết lập các mục đích và mục tiêu sát thực Giới thiệu các tiêu chuẩn thực hiện Phân tích SWOT Các kỹ thuật tham vấn Các phương pháp đánh giá Quá trình phê duyệt</p> <p>Công việc thực tế/ thực hành được tiến hành trước thời kỳ tập huấn tiếp theo.</p>
<p>Thực hiện công việc thực tế/ thực hành tại tỉnh</p>	
<p>THỜI KỲ TẬP HUẤN THỨ 4</p>	<p>Đánh giá công việc thực tế thời kỳ thứ 3 Thực hiện và xem xét đánh giá</p> <p>Giai đoạn 4 bao gồm việc thiết lập một chương trình thực hiện và việc giám sát, đánh giá và xem xét tiến độ. Giai đoạn này cũng sẽ bao gồm sự tham chiếu với sự tuân thủ, thi hành và áp đặt hình phạt đối với sự phát triển đất đai mà không tuân thủ.</p> <p>Chương trình thực hiện sẽ bao gồm sự nhận thức và thúc đẩy; phối hợp và hợp tác giữa các cơ quan quan tâm; và những khía cạnh về đánh giá và thực thi phát triển.</p> <p>Cuối cùng, giai đoạn này sẽ giải quyết những vấn đề liên quan tới quá trình sửa đổi kế hoạch.</p> <p>Công việc thực tế sẽ được thực hiện trước thời kỳ tập huấn cuối cùng.</p>
<p>Thực hiện công việc thực tế tại tỉnh nhà</p>	
<p>THỜI KỲ TẬP HUẤN THỨ NĂM</p>	<p>Đánh giá công việc thực tế thời kỳ thứ 4</p> <p>Lắng nghe công chúng</p> <p>Phản (theo yêu cầu).</p> <p>Trao giấy.</p>

PHU LUC 3 – TRẢ LỜI PHỎNG VẤN TẠI CÁC TỈNH SEMLA

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO TỈNH HÀ GIANG

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ Đăng ký và thống kê đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau.

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh hoàn thành cho 2001-2010 và Quy hoạch sử dụng đất 2006-2010 trình lên UBND tỉnh phê duyệt – sử dụng thông tư 30. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất 2001-2010 sẽ sử dụng thông tư 30. Hoàn thành Quy hoạch sử dụng đất 2001-2010 cho 11 huyện và thị xã 3 huyện hiện đang trong giai đoạn sửa đổi Huyện mới Quang Bình đã trình lên UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cho thị xã Hà Giang, Buch Niên và Yên Minh. Hiện tại Vị Xuyên thuộc chương trình SEMLA. Quy hoạch sử dụng đất cho 183 xã, 55 tới 2005 và 128 tới 2010 Các xã còn lại đang xây dựng. Các xã mới chưa bắt đầu</p>	<p>Không yêu cầu xây dựng bản đồ chi tiết cho các xã để hỗ trợ chương trình 135 của chính phủ – chương trình hỗ trợ dân tộc thiểu số.</p>
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<p>Tất cả Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành trước khi nhận được thông tư. Hiện nay sự điều chỉnh dựa vào thông tư. 10 xã đang sửa đổi, sử dụng thông tư 30, việc điều chỉnh của huyện và tỉnh đang diễn ra.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Chỉ có một vài khu vực có bản đồ địa chính chính thức mà là cơ sở cho Quy hoạch sử dụng đất của xã theo Thông tư 30. 2. Mẫu và chú thích trên bản đồ không trùng nhau và khó hiểu 3. Có khó khăn trong trích rút các số từ bản đồ cho Quy hoạch sử dụng đất tổng thể 	<p>Bộ TNMT đang xây dựng những ký hiệu mới nhằm sửa chữa những vấn đề về bản đồ/chú thích. Ngoài việc các huyện mất 5-7 năm (thực hiện??) xây dựng kế hoạch cho huyện, sau đó chỉ còn 3 năm cho xã tiến hành việc lập kế hoạch/quy hoạch. Xã sử dụng kế hoạch chung cho đến khi của huyện đã sẵn</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Thời gian cho phê duyệt – Bộ TNMT yêu cầu báo cáo vào tháng 10, nhưng hội đồng nhân dân chỉ họp vào tháng 12. 5. Thời gian cho xây dựng hàng loạt các kế hoạch ở các cấp theo phương pháp từ trên xuống gây ra nhiều vấn đề về thời gian. Mất 12 tháng hoặc hơn để xây dựng kế hoạch cấp tỉnh, sau đó mất hai năm cho kế hoạch cấp huyện. Nên vào thời điểm xã hoàn thành thì đã mất 4-5 năm của thời kỳ thực hiện.. 6. Kiến thức của cán bộ và người dân về pháp luật Quy hoạch sử dụng đất còn hạn chế (đặc biệt là tại cấp xã) 7. Ngân sách thực hiện Quy hoạch sử dụng đất là không đủ ở tất cả các cấp. 8. Khó thực hiện khi sử dụng các mẫu. Không thể dễ dàng tách các loại đất khác nhau (lâm nghiệp, nông nghiệp, đất ở vv ??) 9. Hà Giang – tốc độ phát triển KTXH chậm.. Các xã mới sẽ sử dụng thông tư 30. 10. Quy hoạch sử dụng đất cần tuân thủ hướng dẫn lập bản đồ để hỗ trợ việc xây dựng 11. thông tư 30 không cung cấp đủ hướng dẫn làm thế nào để kết hợp vấn đề môi trường vào Quy hoạch sử dụng đất . Cần hướng dẫn làm thế nào để đánh giá các yếu tố môi trường và kinh tế xã hội trong Quy hoạch sử dụng đất .. 12. Thông tư 30 yêu cầu xxxx mà không có ý tưởng kiểm soát? yyy đất đai 13. Để tái định cư người dân phải hỏi ý kiến UBND tỉnh lại mặc dù đã được phê duyệt trước đây trong Quy hoạch sử dụng đất . bản đồ đất đai cần đủ chi tiết để không phải hỏi ý kiến UBND lại lần nữa. 	<p>sàng. Cần ý kiến tư vấn từ Bộ TNMT về vấn đề này. Dường như tỉnh đang sử dụng khái niệm cũ cho xây dựng Quy hoạch sử dụng đất , dựa theo phương pháp từ trên xuống.</p>
Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông	Các kế hoạch chi tiết cho các thị xã do Sở xây dựng thực hiện sử	

<p>tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?</p>	<p>dụng những hướng dẫn của Bộ XD. Không tham khảo hướng dẫn của Bộ TNMT. Khi thực hiện Sở xây dựng không sử dụng bản đồ Quy hoạch sử dụng đất của Sở TNMT và xây dựng các bản đồ của riêng họ.</p> <p>Gợi ý rằng Bộ TNMT ban hành một tài liệu về bản đồ thống nhất cho việc lập kế hoạch cho Chính phủ phê duyệt.</p>	
<p>Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)</p>	<p>Sói mòn đất (loại?) (?), suy thoái đất do lũ quét, nước thải từ cộng đồng hay sản xuất công nghiệp, ô nhiễm đất do hoá chất, bản đồ đất đai cho Hà Giang, bản đồ địa hình. Cũng dựa trên kinh nghiệm của các cán bộ.</p>	
<p>Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?</p>	<p>Không chắc chắn về các mục tiêu KTXH (bao gồm kế hoạch tổng thể cho Sở KH&ĐT xây dựng).</p> <p>Tại huyện Bắc Quang mưa lớn là vấn đề lớn – 4600 mm P.A (cần quản lý sử dụng đất cẩn thận)</p> <p>Cần đánh giá tiềm năng đất đai trong bản đồ đất đai, địa hình của mỗi khu vực, lượng mưa, loại đất – tập chung chủ yếu vào nông nghiệp.</p> <p>ưu tiên cho tỉnh là an toàn lương thực, tất cả còn lại là ưu tiên thứ cấp.</p> <p>Cần xem xét đất cho ngành công nghiệp và du lịch. Lấy nhu cầu từ các kế hoạch ngành.</p>	<p>Thấy trong kế hoạch tổng thể và số liệu trích rút từ tài liệu tuy nhiên không chỉ rõ việc Quy hoạch sử dụng đất đã xem xét những mục tiêu này như thế nào.</p>
<p>Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDD ở cấp tỉnh, huyện và xã.</p> <p>Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc</p>	<p>Sự tham tại địa phương chỉ diễn ra tại cấp xã. Mong muốn rằng hàng loạt kế hoạch ngành đã xem xét nhu cầu của các bên tham gia khác (ví dụ từ ngành công nghiệp)</p> <p>Tại xã mỗi thôn tổ chức một cuộc họp cho người dân, sau đó trưởng thôn được mời tới xã cho việc quy hoạch/lập kế hoạch</p>	

<p>tham vấn diễn ra khi nào.</p>	<p>tổng thể sau đó trưởng thôn mang kết quả thông báo với người dân thôn bản.</p> <p>Một cuộc họp thẩm định được tổ chức trước khi phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất cuối cùng (của tất cả các sở ban ngành chủ chốt của tỉnh) – nhu cầu được xác định qua sự tham khảo các kế hoạch riêng biệt.</p> <p>Tuy nhiên, trong thực tế tất cả các kế hoạch ngành được xây dựng vào các thời điểm khác nhau và sử dụng các hướng dẫn khác nhau, bản đồ cơ sở khó điều chỉnh hàng loạt các kế hoạch.</p>	
<p>Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.</p>	<p>Kêu gọi cuộc họp do UBND tỉnh chủ trì, sau khi có thông tin đầu vào từ tất cả các ngành, UBND tỉnh sẽ quyết định việc sử dụng đất nào sẽ diễn ra, sau khi nhận được các báo cáo và lắng nghe những ý kiến tranh luận.</p>	
<p>Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)</p>	<p>Kêu gọi một cuộc họp của các sở ban ngành liên quan sau khi kế hoạch được phê duyệt nhằm thông báo với họ. Phương tiện thông tin đại chúng được mời tới cuộc họp nhưng không có một chương trình thông báo đặc biệt nào được thực hiện.</p>	
<p>Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.</p>	<p>Sở KH&ĐY, Sở XD, Sở NN&PTNNT, Sở GTVT, Sở Du lịch thương mại. Sở khai thác mỏ. Tất cả cần hỗ trợ (5) 15 sở ban ngành được mời tới hội thảo về sửa đổi Quy hoạch sử dụng đất vào tháng 5/06. Biên bản kết quả của hội thảo cũng được gửi cho các sở ban ngành.</p>	
<p>Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của</p>	<p>Tại Hà Giang không có quỹ cho đất đai, việc cấp vốn dựa vào việc phân bổ của Giám đốc sở TNMT và bị tác động bởi việc phân bổ vốn từ UBND tỉnh.</p>	

<p>mình cho việc xây dựng QHSDĐ.</p>	<p>Tất cả mọi công việc Quy hoạch sử dụng đất được ký hợp đồng với bên ngoài. Đánh giá giấy phép hoạt động của các công ty, trình bày kinh nghiệm và năng lực.</p> <p>Về cơ bản Hà Giang hợp đồng với đơn vị bên ngoài thực hiện công việc Quy hoạch sử dụng đất . Viện quy hoạch thiết kế nông nghiệp của Bộ NN&PTNT tư vấn về Quy hoạch sử dụng đất cho Hà Giang, báo cáo nhận được vào tháng 5/2006 sẽ được UBND huyện thẩm định và trình lên Sở TNMT (theo nghị định 181)</p>	
<p>Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?</p>	<p>Các xã không có sự hiểu biết về những khía cạnh môi trường. Huyện có xem xét các yếu tố như thu lượm chất thải, báo cáo về tình hình môi trường hiện tại được xây dựng. Tuy nhiên, không có sự xem xét yếu tố môi trường trong tương lai của Quy hoạch sử dụng đất được đề nghị. Những vấn đề về môi trường trong thông tư 30 là đủ (phó giám đốc)</p>	
<p>Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDĐ của bạn.</p> <p>QHSDĐ của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.</p>	<p>4 huyện phía bắc có diện tích lớn, cần bảo vệ đất canh tác, khi xem xét sự tác động môi trường. Việc tái định cư cho người dân là một vấn đề.</p> <p>2 con sông chảy vào từ Trung quốc cũng bị ô nhiễm nặng.</p>	
<p>Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường 	<p>Quy hoạch tại cấp xã. Không có nhiều công nghiệp nên chất lượng không khí không phải là vấn đề lớn. ưu tiên tùy theo tong vùng – khác nhau tại các huyện và xã.</p> <p>Vấn đề lớn là sỏi mòn đất và lũ quét cho tỉnh</p>	

<p>- Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,.....</p>		
<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>	<p>Sự nghèo đói (xoá đói), tạo việc làm (mặc dù không được xem xét trong bất cứ Quy hoạch sử dụng đất nào).</p> <p>Việc tái định cư người dân tộc thiểu số rất khó do thái độ văn hoá của họ. Năm 2003 có chương trình tái định cư người dân tới khu vực đất đai màu mỡ hơn nhưng khó thực hiện.</p>	
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>Khi xây dựng Quy hoạch sử dụng đất tại cấp tỉnh, mỗi ngành được yêu cầu cung cấp các nhu cầu sử dụng đất, Sở TNMT đưa vào Quy hoạch sử dụng đất. Nếu có mâu thuẫn, sẽ triệu tập cuộc họp do UBND tỉnh và Sở TNMT chủ trì và các ngành khác tham dự, UBND tỉnh là người ra quyết định cuối cùng, Sở TNMT đóng vai trò phối hợp. Tất cả các kế hoạch cần được điều chỉnh cho phù hợp. Tuy nhiên hàng loạt các kế hoạch đều được xây dựng vào các thời điểm khác nhau.</p> <p>Nếu có mâu thuẫn trong một kế hoạch ngành, UBND tỉnh có thể gửi một công văn tới bộ liên quan (ví dụ bộ GTVT) và chỉ rõ yêu cầu thay đổi).</p> <p>Kế hoạch KTXH 5-10 năm (hay kế hoạch chung) là khung công việc tổng thể.</p>	
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>	<p>Điểm nhỏ cho xây dựng bản đồ. Công nghệ GIS do Viện viễn thám cung cấp. Họ cung cấp số liệu số cho viện nghiên cứu nông nghiệp và Đại học nông nghiệp 1 và cao đẳng N&RE..</p>	
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối</p>		

<p>vai QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>		
<p>Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD .</p>		
<p>Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.</p>	<p>Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện, báo cáo mâu thuẫn cho UBND tỉnh và nếu lớn hơn nữa báo cáo cho Quốc hội. Việc thực hiện thực tế của kế hoạch rất hạn chế (chỉ khoảng 20-30% một năm do hạn chế về ngân sách và năng lực). Việc thực hiện các dự án nông nghiệp và công nghiệp còn khó hơn nhiều so với dự án dân cư (ví dụ như trồng táo)</p>	
<p>Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.</p>	<p>Cần kiểm tra các đề xuất so với Quy hoạch sử dụng đất. Thanh tra kiểm tra của thành viên nhóm Quy hoạch sử dụng đất (mặc dù có nguồn lực hạn chế).</p>	

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO HUYỆN VI XUYẾN TỈNH HÀ GIANG

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ thống kê và đăng ký đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau.

Dự kiến rằng huyện sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM.

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Quy hoạch chi tiết tại cấp xã. Quy hoạch sử dụng đất cho 20 xã được xây dựng theo luật đất đai cũ. Nỗ lực áp dụng những thay đổi theo nhu cầu về thay đổi ví dụ như cơ sở hạ tầng.</p> <p>Thay đổi ý định của các nhà đầu tư dẫn đến nhu cầu thay đổi Quy hoạch sử dụng đất (đặc biệt là ở lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng).</p> <p>Chưa thực hiện Quy hoạch sử dụng đất sử dụng Thông tư 30 ở giai đoạn này</p>	<p>Không có bản đồ chất lượng tốt hoặc hồ sơ cho xây dựng Quy hoạch sử dụng đất . Chủ yếu dựa vào giao đất nông nghiệp và việc sử dụng đất hiện tại.</p> <p>Huyện cũng không có bất cứ hồ sơ địa chính nào do chuyển cho tỉnh vào năm 1994.</p> <p>Huyện có sự hiểu biết cực kỳ hạn chế về Quy hoạch sử dụng đất hay các bước yêu cầu. Tỉnh ký hợp đồng với bên ngoài thực hiện tất cả công việc Quy hoạch sử dụng đất . Quy hoạch sử dụng đất của huyện không có để xem xét vì nằm tại Sở TNMT</p>

<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<p>Trước đây có xây dựng một Quy hoạch sử dụng đất chung nhưng không có kinh nghiệm thực tế trong chuẩn bị một quy hoạch chi tiết theo yêu cầu như bây giờ. Quy hoạch sử dụng đất cần được hỗ trợ với ngân sách phù hợp cho việc thực hiện kế hoạch. Tuy nhiên trong thực tế có rất ít ngân sách cho việc thực hiện.</p>	
<p>Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?</p>		
<p>Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)</p>		
<p>Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?</p>		
<p>Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDD ở cấp tỉnh, huyện và xã. Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.</p>		
<p>Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất</p>		
<p>Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDD (ví dụ: Radio, TV, báo</p>		

chí v.v		
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDĐ.		
Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?		
Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDĐ của bạn. QHSDĐ của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.		
Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất: <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 		
Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà		

<p>ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>		
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>		
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>		
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>		
<p>Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD.</p>		
<p>Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.</p>		
<p>Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.</p>		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO TỈNH NGHỆ AN

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ Đăng ký và thống kê đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau.

Dự kiến rằng tỉnh sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không? Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD	Quy hoạch sử dụng đất tỉnh năm 2001/2010 đã được phê duyệt. Hiện đang được điều chỉnh với các ngành khác trong năm 2006. 17 trong 19 huyện (89%) đã hoàn thành. 16 cho thời kỳ 2010 và đã hoàn thành việc quy hoạch.	
Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?		
Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?	Khi đánh giá Quy hoạch sử dụng đất trước đây hầu như đánh giá ở cấp hành chính nhỏ nhất. Trong thực tế có cần thực hiện việc đánh giá ở cấp này không. Biểu 1 không rõ ràng. Tóm tắt nhu cầu đất đai lên xuống.	
Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)		
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong	1. Tăng phát triển kinh tế, đặc biệt là công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp.	Kế hoạch môi trường vẫn đang trong giai đoạn xây

thời kỳ quy hoạch là gì?	<ol style="list-style-type: none"> 2. Thúc đẩy mục tiêu kinh tế/xã hội cùng với kế hoạch môi trường 3. Cải thiện điều kiện sống và tạo việc làm 	dụng. Họ sử dụng nhu cầu từ các công ty rồi đánh giá lao động ở khu vực xung quanh, xác định các yêu cầu đào tạo lại các kỹ năng vv
<p>Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDĐ ở cấp tỉnh, huyện và xã.</p> <p>Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3 phương pháp: 1 tổ chức một cuộc họp cho người dân địa phương tham dự, các thành viên chủ chốt và các trưởng thôn tham dự tại xã. 2. đưa ra bảng câu hỏi về kinh tế xã hội căn cứ vào định hướng cho xã. 3. sau khi xây dựng Quy hoạch sử dụng đất dự thảo tổ chức các cuộc họp với cấp hành chính thập nhất (cấp xã) để lấy ý kiến phản hồi. Sau đó điều chỉnh lại kế hoạch theo ý kiến phản hồi. <p>Về sự tham gia tại cấp huyện và tỉnh, chỉ có các sở (ngành)</p>	Không nhận được ý tưởng về sự tham vấn rộng rãi hơn với các bên tham gia tư nhân.
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.	Yêu cầu mỗi ngành cung cấp nhu cầu sử dụng đất (báo cáo và bản đồ), tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất tổng thể, gửi cho các sở ban ngành xem xét, tổ chức hội thảo nhằm trình bày Quy hoạch sử dụng đất và lấy ý kiến nhận xét sau đó UBND tỉnh phê duyệt. Nếu có mâu thuẫn UBND tỉnh xem xét và đưa ra quyết định..	
Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)	Tỉnh không phổ biến tốt, huyện khá tốt, nhưng tại cấp xã thì lẫn lộn. Chỉ phổ biến những chi tiết cụ thể, khu công nghiệp, một con phố cụ thể vv. Sử dụng TV, radio, báo chí, một số có bản đồ tại trụ sở huyện. Một số huyện có bản đồ Quy hoạch sử dụng đất nhưng không phải tất cả.	
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.	Hàng loạt các ngành tham gia xây dựng kế hoạch sử dụng đất, tương tự như Hà giang, nhưng trong thực tế họ không chú ý nhiều tới Quy hoạch sử dụng đất khi thực hiện các hoạt động.	

<p>Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDD và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDD.</p>	<p>Tỉnh không có quy định cụ thể về việc cung cấp ngân sách cho Quy hoạch sử dụng đất, huyện nhận được ít vốn do UBND huyện giao. Hầu hết ngân sách tập trung cho khảo sát đất đai, lập bản đồ địa chính nên không có ngân sách cho Quy hoạch sử dụng đất. Theo nghị quyết của tỉnh, 20% cho tỉnh, 40% cho huyện và 40% cho xã. Nhưng những tỉnh nghèo có ngân sách hạn chế cho Quy hoạch sử dụng đất.</p> <p>4 cán bộ thuộc ban Quy hoạch sử dụng đất, 1 đơn vị tại Sở TNMT (trung tâm môi trường, 2 trung tâm khác tại tỉnh (trung tâm quy hoạch nông nghiệp và thủy lợi thuộc Sở NN&PTNT và Viện quy hoạch rừng thuộc Bộ NN&PTNT) không có quy định cụ thể về ngân sách.</p>	
<p>Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?</p>	<p>Chỉ xem xét nhưng không chú ý nhiều</p>	
<p>Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDD của bạn.</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.</p>	<p>.</p>	
<p>Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp 	<p>Quan trọng nhất là chất lượng nước và không khí sau đó là quản lý chất thải. Không thực sự có ở giai đoạn này. Không có khái niệm về vùng đệm xung quanh khu công nghiệp vv. Khu dân cư cần cách xa khu công nghiệp nhưng trên thực tế không phải như vậy.</p>	<p>Đã có 5 khu công nghiệp, sẽ có thêm 2 khu CN nữa trong tương lai. Lý tưởng là mỗi huyện có một khu công nghiệp..</p>

và khu dân cư,.....		
Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động) QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?	Trọng tâm chính vào các ngành công nghiệp và dịch vụ để tạo việc làm và giảm nghèo. Hiểu được khái niệm tuy nhiên không bao gồm nhiều trong thực tế.	
Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??) Xin hãy mô tả việc tình nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kế hoạch xây dựng (tốt thứ hai) 2. Kế hoạch nông nghiệp 3. Kế hoạch công nghiệp 4. Kế hoạch thương mại 5. Kế hoạch du lịch 6. Kế hoạch giao thông (tốt thứ ba) 7. Kế hoạch giáo dục và đào tạo 8. Kế hoạch an ninh quốc phòng (tốt nhất) 9. Kế hoạch y tế 10. Kế hoạch thể dục thể thao <p>Tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất tổng thể, tổ chức hội thảo nhằm thảo luận, UBND tỉnh quyết định về những mâu thuẫn</p>	
Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.	Quá trình lập bản đồ Quy hoạch sử dụng đất tại Sở TNMT, nếu không công ty ký hợp đồng phải làm. Thường thì sử dụng các phần mềm Mapinfo, Microstation và Autocad, tuy nhiên chỉ dùng cho sản xuất bản đồ chứ không dùng cho việc phân tích.	
Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.		
Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung		

nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD.		
Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.		
Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO HUYỆN NGHI LỘC TỈNH NGHỆ AN

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ Đăng ký và thống kê đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau. Dự kiến rằng huyện sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Có 30 xã, 37,860.0 Ha</p> <p>Hầu hết các xã có Quy hoạch sử dụng đất được UBND huyện phê duyệt. Có Quy hoạch sử dụng đất cho một xã từ SEMLA. Định hướng dẫn từ Bộ TNMT. Có Quy hoạch sử dụng đất từ 1998-2010 được UBND tỉnh phê duyệt</p> <p>Từ 2001 tới 2005 huyện Nghi Lộc có 59 dự án và 400 ha đất phi nông nghiệp. Sự thay đổi là rất lớn và không phù hợp cho Quy hoạch sử dụng đất bây giờ.</p> <p>Cần có sự hỗ trợ từ SEMLA để xây dựng Quy hoạch sử dụng đất tới năm 2010, 2020 thì càng tốt. Tiến hành việc thực hiện khi có sự phê duyệt của UBND tỉnh.</p> <p>Quy hoạch sử dụng đất 2007 tới 2012 cần xây dựng – cần hướng dẫn cho việc xây dựng.</p>	<p>Định hướng cho khu công nghiệp không phù hợp. Trong tương lai gần sẽ xây khu kinh tế. Nhu cầu cao về đất đai và Quy hoạch sử dụng đất là rất quan trọng.</p>
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ngân sách và nguồn nhân lực không đủ. Phải ký hợp đồng với bên ngoài. Chỉ có 4 cán bộ chuyên trách ban môi trường của Phòng TNMT. 2 cán bộ cho mỗi xã. 2. Thiếu hướng dẫn từ Bộ TNMT 3. Quyết định 239 sẽ sát nhập xã 17 và 18 vào TP Vinh 4. Rất nhiều nhà máy trên danh giới huyện Nghi Lộc – cần 	

	<p>phải thực hiện những vấn đề về môi trường – rất nhiều công trình/công việc tại khu vực này.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Cần hỗ trợ ngân sách 6. Những khu vực gần thành phố và duyên hải ô nhiễm là một vấn đề lớn. 7. Cần cơ chế cho doanh nghiệp thực hiện 	
Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?	<p>Chờ hướng dẫn cho Quy hoạch sử dụng đất từ tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh). Vấn đề về thời gian. Phân bổ ngân sách và ký hợp đồng với công ty tư vấn nào.</p> <p>Tỉnh điều phối ngân sách cho cấp huyện.</p> <p>Thời kỳ 5 năm phù hợp cho thời kỳ quy hoạch nhưng thực tế lại khá dài cho một huyện mà đang thay đổi.</p>	
Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)		
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?		
<p>Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDD ở cấp tỉnh, huyện và xã.</p> <p>Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.</p>		
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.		

Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)		
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDĐ.		
Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?		
Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDĐ của bạn. QHSDĐ của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này	Chất thải công nghiệp và nhà máy, các nguồn nước bị ô nhiễm và chất lượng không khí. Xây dựng kế hoạch môi trường, xây dựng nhà máy xử lý chất thải – giao 60 ha cho khu vực xử lý chất thải – UBND tỉnh và Ban quản lý dự án	
Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất: - Cơ sở hạ tầng về môi trường	Các đại diện từ công nghiệp sản xuất giấy chỉ ra rằng điều quan trọng là kết hợp SEA vào Quy hoạch sử dụng đất tại cấp huyện.	

<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 		
<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>		
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>Đất dân cư và đất công nghiệp trong Quy hoạch sử dụng đất cho thời kỳ 1998 – 2002 là ổn</p> <p>Quy hoạch sử dụng đất cho mỗi ngành nhận được từ mỗi ngành và sau đó tập hợp lại</p> <p>Mâu thuẫn khó xảy ra tại cấp huyện (????) do mỗi ngành đều gửi cho UBND phê duyệt các kế hoạch ngành tổng thể.</p> <p>Theo nhu cầu – Nếu ai đó muốn đất cho chế biến hải sản họ cần được UBND tỉnh phê duyệt nếu đã có trong Quy hoạch sử dụng đất . Nếu không thì phải làm việc với tỉnh và huyện để điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất.</p>	
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>	<p>1998 – 2010 hợp đồng với trung tâm của hay viện của Sở TNMT.</p> <p>Kế hoạch hàng năm cho năm 2005 được thực hiện với ngân sách</p>	

	từ UBND tỉnh và huyện.	
Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDĐ đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.		
Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDĐ.	Không có. Quy hoạch sử dụng đất rất quan trọng và giúp tránh lãng phí. Quy hoạch sử dụng đất có vai trò quan trọng trong lập kế hoạch tổng thể. Tìm kiếm sự hỗ trợ từ SEMLA.	
Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất 2. Quy hoạch sử dụng đất xác định quỹ đất cho mỗi mục đích 3. Quy hoạch sử dụng đất tốt làm QHSDĐ tốt hơn. 4. QHSDĐ bị lỗi thời do luật đất đai mới. Mong muốn tăng khung thời gian cho việc quy hoạch. Mong muốn những cơ chế dễ hơn nhằm điều chỉnh kế hoạch 5 năm và dựa trên sự thay đổi nhanh chóng (đất phi nông nghiệp – có thể thay đổi 1 năm cho sản xuất nông nghiệp không) 5. áp lực liên tục nên đất đai, cần liên tục xem xét đánh giá các kế hoạch. 	Biểu hiện của việc lập kế hoạch yếu kém là sự cần thiết phải thay đổi nhiều và nhanh chóng cho QHSDĐ.
Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO HUYỆN YÊN THÀNH, NGHỆ AN

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ Đăng ký và thống kê đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau. Dự kiến rằng huyện sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhân xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Huyện Yên Thành có QHSDD cho 1996 – 2010. Hiện đang tiến hành quy hoạch cho 37 xã sử dụng thông tư 30 như là những hướng dẫn. Hợp đồng với trung tâm thủy nông của Nghệ An???, tiếp tục điều chỉnh QHSDD cho huyện.</p> <p>54,000 HA 17,000 Ha cho nông nghiệp , 20,000 HA cho lâm nghiệp, 270,000 người thuộc khu dân cư. Điều chỉnh ranh giới hành chính, thành lập 3 xã mới, 1 thị trấn và 11 thị tứ mới.</p> <p>Khi QHSDD xã được thực hiện, công ty tư vấn làm việc với cán bộ huyện nhằm giải quyết những khó khăn. Tổ chức hội thảo mời hàng loạt các ngành tới thảo luận QHSDD dự thảo do CT tư vấn xây dựng. Sau khi thảo luận và thống nhất về những sửa đổi trình lên UBND huyện.</p> <p>Cán bộ phòng TNMT, phòng cơ sở hạ tầng, phòng nông nghiệp và dịch vụ công nghiệp tham gia vào 3 bước của quá trình QHSDD</p> <p>1. Xác định những trở ngại, phương hướng làm thế nào để</p>	<p>Sử dụng Luật đất đai 1993, hiệu quả nhất trong khu vực dân cư và tốt cho giao thông vận tải, đất sản xuất nông nghiệp và chuyển đổi đất sang định hướng sản xuất mới.</p> <p>Có xem xét khía cạnh kinh tế và một số khía cạnh xã hội nhưng không có khía cạnh môi trường nên không bền vững. Không chú trọng đến chất lượng đất và SEA.</p> <p>Viễn cảnh khá ngán cho QHSDD và không có định hướng thực sự cho sự phát triển của các ngành trong huyện.</p>

	<p>vượt qua những trở ngại.</p> <ol style="list-style-type: none"> Hội thảo cho các ngành thảo luận về QHSDD dự thảo. Sau đó họp thẩm định của huyện (Phòng TNMT hỗ trợ UBND huyện) 	<p>Sự chuyển đổi hạn chế từ kế hoạch chung sang QHSDD</p> <p>Chú trọng nhiều nhất vào việc giao đất và cấp đất như là một phần của quá trình QHSDD, nhưng không xem xét những khía cạnh như là sỏi mòn đất.</p>
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<ol style="list-style-type: none"> Làm theo kế hoạch phát triển KTXH cho 2010. Kế hoạch chung cho thời kỳ 2020 khó điều chỉnh phù hợp. Không có hướng dẫn xây dựng QHSDD tới 2020. Định mức cho tiến hành QHSDD là quá thấp trong thực tế, đặc biệt là tại cấp xã khi quy hoạch các lô đất riêng lẻ nên huyện phải áp dụng định mức riêng. Thực hiện hợp nhất đất đai hiện tại khó thực hiện QHSDD tại cấp xã. Nhiều cây trồng thuộc các mùa vụ khác nhau nên khó giao đất đúng hạng mục. Tỷ lệ bản đồ là quá nhỏ để thể hiện các khu đất nhỏ riêng lẻ trong huyện. Không có quy định rõ ràng nhằm kết hợp SEA vào QHSDD 	<p>Họ điều tra tác động môi trường của QHSDD đề nghị và đưa ra phương án tốt nhất. (!)</p>
<p>Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?</p>	<ol style="list-style-type: none"> Sở TNMT có hội thảo về thông tư 30 và cho rằng quá dài và quá chi tiết. 	<p>Về cơ bản huyện không đang thực hiện QHSDD nên không có kiến thức hoặc kinh nghiệm thực tế trong việc thực hiện thông tư 30.</p>
<p>Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong</p>	<p>Bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng, QHSDD cũ (phân tích và dựa trên kế hoạch chung cho huyện) định hướng phát triển từ các cấp trung ương và cấp tỉnh khác.</p>	

trung lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)		
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?		
Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDĐ ở cấp tỉnh, huyện và xã. Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.		
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.		
Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)	Công bố kế hoạch cấp huyện thông qua pa nô, radio và trụ sở xã	
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDĐ.	UBND huyện cấp vốn cho xây dựng QHSDĐ. Ký hợp đồng thực hiện tất cả công việc với bên ngoài.	
Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần	Không thực sự	

cuối cùng hay không?		
<p>Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDD của bạn.</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.</p>	<p>QHSDD trước đây không tính đến khía cạnh môi trường nên bây giờ nảy sinh nhiều vấn đề từ công nghiệp mà phát triển trong thời kỳ vừa qua.</p>	
<p>Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 	<p>Quản lý chất thải là ưu tiên cao nhất, chất thải rắn, chất lượng không khí, sự suy thoái đất đai, đặc biệt là tư việc sỏi mòn đất. Công ty hợp đồng không tính đầy đủ về tính bền vững và chỉ tập trung vào mặt sản xuất. Công ty và cán bộ huyện không có sự hiểu biết đầy đủ để đối phó với vấn đề này..</p> <p>Khi xem xét sử lý chất thải, áp dụng các tiêu chí:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cách khu dân cư hơn 1 km, • Cách xa nguồn nước uống • Điều kiện thuận lợi cho vận chuyển • Tạo khu vực xanh xung quanh khu xử lý chất thải và tạo môi trường trong lành. Một địa điểm xử lý cách thị xã 2 km với diện tích 4.6 ha đang được xây dựng. 	
<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>		
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác</p>	<p>Cán bộ phòng TNMT, phòng cơ sở hạ tầng, phòng nông nghiệp và dịch vụ công nghiệp tham gia vào 3 bước của quá trình</p>	

<p>(ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tình nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>QHSDD</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Xác định những trở ngại, phương hướng làm thế nào để vượt qua những trở ngại. 2. Hội thảo cho các ngành thảo luận về QHSDD dự thảo. 3. Sau đó họp thẩm định của huyện (Phòng TNMT hỗ trợ UBND huyện) 	
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>		
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>	<p>QHSDD cho 2006 – 2010 đã bố trí đất cho công nghiệp – các thị tứ đang giao đất nhằm thu hút đầu tư.</p> <p>Đã giao đất công nghiệp – 40 ha cho xã Coy Thái, 25 ha tại thị trấn, 20 ha tại xã Đô Thành và 20 ha tại Xã Đồi Thín</p>	<p>Không thực sự trả lời câu hỏi</p>
<p>Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD .</p>		
<p>Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.</p>		
<p>Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.</p>		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO TỈNH BÀ RIA VŨNG TÀU

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Vụ Đăng ký và thống kê đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau. Dự kiến rằng tỉnh sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Trong những năm 1990 có kiểm soát quy hoạch tại cấp địa phương. Rất ít việc xem xét những yếu tố về môi trường. có Hướng dẫn môi trường 1995 và thông tư 175 nhưng ít khi áp dụng. Trong thực tế BRVT đã thực hiện việc phân loại đất đai hơn là QHSDD.</p> <p>QHSDD cấp tỉnh 2000 – 2010 đã được xây dựng và phê duyệt. QHSDD cho 2006 – 2010 sửa đổi, với sự tham gia của các bộ ngành khác kết thúc vào tháng 7/2006. Sắp trình lên chính phủ.</p> <p>Có 8 huyện và 82 xã. Sở TNMT hỗ trợ UBND tỉnh có công văn cho các huyện yêu cầu về nhu cầu sử dụng đất từ hàng loạt các huyện và ngành. 103.6% thực hiện cho nông nghiệp trong sáu tháng đầu năm. việc thực hiện không theo thực tế (lấy bản sao của biểu) 7 huyện, trừ huyện Côn Đảo. (QHSDD đặc biệt của CP). Thực hiện QHSDD cho 42 xã 2002 – 2010 và đang được đánh giá. 38 xã đang thực hiện.</p> <p>Phải thực hiện chuẩn bị 1 năm trước khi bắt đầu xây dựng kế hoạch, các nguồn ngân sách, trình lên UBND tỉnh</p>	<p>3 cán bộ cho phòng QHSDD cho tỉnh.</p> <p>Hạn chế về kiến thức và kinh nghiệm thực tế trong QHSDD , đặc biệt là khi xem xét những khía cạnh môi trường.</p> <p>QHSDD không thực sự phản ánh những thay đổi trong sử dụng đất mà đang diễn ra. Thực tế chỉ là bức tranh trình bày với việc áp dụng thực tế hạn chế. Trong thực tế QHSDD hiện tại không bao gồm những xem xét thích đáng những khía cạnh môi trường hay xã hội.</p> <p>Rosita đã phát hiện sự đánh giá tốt nhu cầu kết nối những khía cạnh môi</p>

		trường với QHSDD. Ví dụ lĩnh vực du lịch mâu thuẫn với các yếu tố chế biến hải sản.
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<p>Sự nhầm lẫn về mối quan hệ giữa kế hoạch kinh tế xã hội, kế hoạch chung, và QHSDD. Kế hoạch PT KTXH không sát thực. Do QHSDD căn cứ vào kế hoạch này nên gây nhiều khó khăn trong QHSDD.</p> <p>Không đủ hướng dẫn rõ ràng về việc thực hiện QHSDD như thế nào.</p> <p>Sau quyết định gần đây của Quốc hội những hướng dẫn mới đã được ban hành. BRVT muốn áp dụng phương pháp và công nghệ mới.</p> <p>Thông tư 30 không thể làm theo được. Từ chung chung tới chi tiết và từ tỉnh xuống huyện và xã. Vấn đề về thời gian để hoàn thành các kế hoạch khác nhau. Thời gian tư vấn hạn chế. Tại các xã không chắc thực hiện việc QHSDD như thế nào. Gợi ý mô hình thí điểm cho tỉnh, huyện và các xã.</p> <p>Định mức cho QHSDD là quá thấp ở cấp xã nhưng chấp nhận được tại cấp huyện và tỉnh, dựa trên dân số hơn là xem xét tính phức tạp của những mâu thuẫn sử dụng đất vv.</p> <p>US \$2000 là không đủ cho QHSDD tại cấp xã.</p> <p>Những khó khăn của việc thực hiện QHSDD tại các cấp trong 5 năm. hướng dẫn hạn chế việc làm thế nào để đánh giá những vấn đề môi trường.</p> <p>Năng lực và kiến thức cán bộ hạn chế trong việc thực hiện QHSDD kết hợp với quản lý môi trường.</p>	<p>Thảo luận về lợi ích của từ cấp trung ương xuống địa phương và từ cấp địa phương lên cấp tỉnh. Thích từ trung ương xuống địa phương hơn (nhưng không giải thích lý do)</p>

	Từ công ty tư vấn – Khó đánh giá người dân trong xã	
Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?	Các tiêu chí môi trường cụ thể cho việc đánh giá cho các sử dụng đất khác nhau sẽ rất hữu ích, ví dụ đối với khu dân cư xem xét một số yếu tố nhất định (khu giải trí, cơ sở vật chất của cộng đồng) đối với khu công nghiệp xem xét những yếu tố khác (như ô nhiễm không khí vv).	
Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)	Đối với kết hoạch cấp huyện thu thập kế hoạch chung, xu hướng dân số, số liệu cơ sở về sự phát triển kinh tế xã hội, thời tiết. Bản đồ địa hình, bản đồ địa chính (bản đồ số hiện có) Sử dụng để sản xuất bản đồ sử dụng đất hiện nay, nhu cầu về QHSDD , quyets định từ đảng.	Hiểu biết hạn chế về các khái niệm QHSDD do đại diện của công ty trình bày
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?		
Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDD ở cấp tỉnh, huyện và xã. Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.	Khu vực tư nhân có nhu cầu về đất cho các dự án của họ nhưng họ không sẵn sàng xác định nhu cầu cho hàng loạt các ban ngành. Đây là một vấn đề vì những nhu cầu của họ không được phản ánh tốt. Điều này cần được giải quyết. Phương pháp tham vấn – chỉ lấy ý kiến từ lãnh đạo xã - không có sự tham vấn với trưởng thôn hay những người dân thực sự trước khi xây dựng kế hoạch. Khi đã xây dựng QHSDD dự thảo họ triệu tập một cuộc họp các trưởng thôn và trình bày khái niệm và lấy ý kiến của các trưởng thôn. Họ xem xét ý kiến phản hồi, điều chỉnh kế hoạch nếu cần thiết và trình lên huyện.	
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.	Mỗi yêu cầu về đất đai từ cá nhân được gửi tới xã để xem xét. Sau đó họ tư vấn cho huyện/tỉnh về quan điểm của họ.	Có cấp tham vấn cao hơn với huyện và xã về QHSDD thực tế và các đề xuất dự án

	<p>Nếu liên quan đến xây dựng, Sở XD sẽ chủ trì cuộc họp và đưa ra những kiến nghị lên UBND tỉnh. Tại tỉnh này Sở XD biết tất cả những khía cạnh về sử dụng đất nên đi đầu trong lĩnh vực này.</p> <p>Trong xây dựng QHSDĐ, lấy yêu cầu từ các bên khác nhau, trình lên Sở TNMT, huyện và các sở ban ngành liên quan, trình lên UBND tỉnh xem xét và ra quyết định.</p>	riêng lẻ. Ví dụ họ là những đối tượng sẽ bị ảnh hưởng của sự phát triển nên họ được tham vấn
Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)	Cho tới nay việc công bố QHSDĐ chưa phù hợp với yêu cầu của nghị định 181. Chỉ có bản đồ được trình bày tại UBND tỉnh. Không có quy định rõ ràng về việc thực hiện như thế nào.	
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDĐ.	<p>Chuẩn bị đề xuất tài chính, trình bày bằng lời với UBND tỉnh, Sở KH&ĐT và Sở TC. UBND tỉnh giao 1 tỉ đồng năm ngoái nhưng Sở TNMT vẫn đang chờ. Họ yêu cầu 1.6 tỷ. Công việc thực tế đã tiến hành với nguồn vốn từ các nguồn khác của Sở TNMT (trung tâm kỹ thuật).</p> <p>Trước năm 1998, vốn được giao từ ngân sách nhà nước. Từ đó việc giao vốn từ tỉnh trở nên khó khăn.</p> <p>Ký hợp đồng với 3 công ty</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Trung tâm dịch vụ kỹ thuật của Sở TNMT ○ Viện quy hoạch nông nghiệp (miền nam), Bộ NN&PTNT ○ Đại học nông lâm TP HCM 	
Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết	Không bao gồm khía cạnh môi trường nào ở giai đoạn này	

<p>hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?</p>		
<p>Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDD của bạn.</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.</p>		
<p>Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 		
<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>		
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p>	<p>KH xây dựng KH sử dụng đất Nông nghiệp Lâm nghiệp Đánh bắt hải sản</p>	<p>Với cán bộ và ngân sách hạn chế câu hỏi đặt ra là việc điều chỉnh cho phù hợp giữa hàng loạt các kế hoạch và QHSDD có thể được Sở</p>

<p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>Giao thông vận tải Nuôi trồng thủy sản Tài nguyên thiên nhiên Du lịch Công nghiệp KH nguồn nhân lực</p> <p>Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu rằng mỗi kế hoạch này cần hợp nhất với QHSDD của Sở TNMT.</p> <p>Dự thảo công văn cho UBND tỉnh, UBND tỉnh gửi yêu cầu tới các sở (ngành) cung cấp nhu cầu sử dụng đất trong tương lai cho Sở TNMT. Họ tập hợp các yêu cầu từ các sở. Sở TNMT xây dựng một biểu bao gồm diện tích và vị trí cho hàng loạt các nhu cầu. Sau đó biểu này được gửi cho huyện và xã nhằm xem xét nhu cầu (ở những lĩnh vực yêu cầu đất đai). Xã và huyện đánh giá nếu họ có thể hỗ trợ và tư vấn cho Sở TNMT.</p>	<p>TNMT kiểm tra như thế nào.</p>
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD. Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>	<p>Tỉnh đã áp dụng công nghệ từ năm 2005, tuy nhiên chỉ là số hoá bản đồ QHSDD, không sử dụng khả năng GIS để thực hiện phân tích các phương án QHSDD thay thế khác nhau.</p>	
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>	<p>Đánh giá sự hữu ích của QHSDD. Chỉ dung để trình bày. Việc sử dụng công nghệ nhằm hỗ trợ quá trình, cũng cần xác định cần thận những gì chúng ta cố gắng đạt được từ QHSDD, và hoà nhập quá trình cho phù hợp với kết quả đầu ra mong muốn.</p> <p>Thay đổi cách thông tin được trình bày để người dân địa phương có thể hiểu.</p> <p>Cần làm rõ việc kết hợp hàng loạt các kế hoạch như thế nào để</p>	

	<p>hỗ trợ việc phát triển tổng thể trong một tỉnh. (quyết định và thống nhất trong toàn chính quyền)</p> <p>Tăng cường năng lực của cán bộ trong QHSDD bao gồm các sở khác và đại diện UBND.</p> <p>Những đường hướng chỉ đạo và khung thời gian khác nhau từ hàng loạt các bộ ngành và những hướng dẫn cần làm cho khung pháp lý tổng thể đúng.</p>	
Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD.		
Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.		
Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO HUYỆN LONG ĐIÊN, BRVT

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Cục thống kê và đăng ký đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau.

Dự kiến rằng huyện sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>QHSDD của huyện đã được xây dựng và trình lên UBND huyện phê duyệt. 12 km vuông, có thủy triều đa dạng, dự định xây 2 km đê hiện đang thi công. Trồng cây trên các đụn cát để chống sồi mòn. Không cho phép xây dựng nhà khu vực bờ biển. 130 km mở rộng khu vực mỗi năm? hạn chế chiếm giữ đất và xây dựng khu vực bờ biển. Có kế hoạch phát triển du lịch.</p> <p>Sử dụng Thông tư 30 để xây dựng kế hoạch sử dụng đất mới nhất. Lập kế hoạch cho thời kỳ 2000-2010. cần điều chỉnh kế hoạch cho những năm sau đó.</p> <p>Đã hoàn thành QHSDD và trình lên Sở TNMT. 2 xã có kế hoạch trình lên huyện, 3 xã khác gần xong. Tại cấp xã đã có bản đồ địa chính nên để xây dựng QHSDD.</p> <p>Có vấn đề cho giao đất vì phê duyệt nhiều dự án trên cùng một khu vực (cách nhau vài tháng). Có thể sự phê duyệt từ nhiều cơ quan hoặc việc lưu giữ hồ sơ yếu.</p>	<p>Cần nâng cao nhận thức của người dân địa phương về thu lượm chất thải. Có thùng rác nhưng không sử dụng hiệu quả</p>
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<p>Có viễn cảnh cho QHSDD nhưng không có điều kiện tiến hành việc thực hiện. Người dân xã chưa tham gia vào quá trình. Có rất nhiều ý tưởng phát triển, tuy nhiên chưa hợp nhất vào một kế hoạch kết hợp. Chưa thống nhất về những địa điểm cụ thể để</p>	<p>20km dải đất ven biển cùng với khu vực núi. Có rất nhiều hải sản cho khách du lịch</p>

	<p>thực hiện một số hoạt động nhất định.</p> <p>Kế hoạch du lịch cho Long Hải bị cản trở bởi địa điểm ô nhiễm và mật độ sử dụng cao. Cần tái định cư nhưng chưa có kế hoạch.</p> <p>Trung tâm kỹ thuật của Sở TNMT đang giúp huyện. Đã xây dựng cho 5 xã và 2 thị trấn trong huyện.</p> <p>Tại biểu điền thông tin, khó mô tả danh giới khu vực dân cư nông thôn (ví bao gồm cả đất nông nghiệp).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biểu cho 5 và 10 năm rất tương tự • Thiếu biểu danh sách các dự án (xây dựng nhà cửa) <p>Định mức cho QHSDĐ ở cấp xã là quá thấp, khoảng 30 triệu đồng. Thông tư 30 chỉ cung cấp hướng dẫn tổng thể về ngân sách chứ không chi tiết tới việc giao ngân sách cho từng bước.</p> <p>Không chắc chắn việc phân loại đất như thế nào giữa lề đường và danh giới nhà cửa (bao gồm cả cây cối và cơ sở hạ tầng khác). Bộ TNMT tư vấn rằng nên là một phần đất dự trữ cho giao thông.</p>	<p>Khách sạn 2 4-sao đã đón khách du lịch quốc tế.</p>
<p>Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?</p>	<p>Khái niệm về khoá đào tạo nâng cao nhận thức của người dân về quản lý môi trường.</p> <p>3 cảng hiện đang bị ô nhiễm nặng. Cần sự hỗ trợ của CP giải quyết những vấn đề này. Cũng cần cơ sở xử lý nước thải tại thị xã Long Hải.</p> <p>Cần một dự án giải thích việc kết hợp môi trường vào QHSDĐ</p>	

Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDĐ và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)		
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?	Những thay đổi chính là việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp để hỗ trợ cho nhu cầu của đất công nghiệp và tăng đất dân cư.	
Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDĐ ở cấp tỉnh, huyện và xã. Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.	Yêu cầu tiêu chuẩn cho các ngành sau đó kết hợp vào một kế hoạch tổng thể.	
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.	Nếu có nhiều nhu cầu về đất đai, triệu tập cuộc họp, thảo luận về lợi ích của mỗi đề xuất sau đó trình cấp cao hơn quyết định.	
Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDĐ (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)		
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDĐ cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của	Hàng năm xây dựng ngân sách dự toán. Thực tế tỉnh đã cung cấp định mức, dựa trên số dân vv và sử dụng để chuẩn bị ngân sách. Do dựa trên định mức của tỉnh, nên thường là được ủng hộ.	

<p>mình cho việc xây dựng QHSDD.</p>		
<p>Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?</p>	<p>Nó đáp ứng được những yêu cầu pháp lý (mặc dù chưa rõ họ đã kết hợp những yếu tố này vào kế hoạch như thế nào)</p>	
<p>Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDD của bạn.</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.</p>	<p>Xử lý rác và chất thải là những vấn đề môi trường lớn tại các dải đất ven biển.</p> <p>Tối thiểu hoá ô nhiễm nước ngầm là vấn đề môi trường chính cho các huyện nhưng chưa đưa vào quá trình QHSDD</p>	
<p>Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 	<p>Có mật độ dân cư cao và thiếu hệ thống xử lý nước trên bờ biển mà đang làm ô nhiễm từ nước thải vv. Tuy nhiên kế hoạch mới tới 2010 không giải quyết vấn đề này mà là sự phản ánh về sử dụng đất hiện tại nhiều hơn. Không có khái niệm về tái định cư người dân, tạo ra các vùng đệm, công viên vv.</p> <p>Những vấn đề môi trường được tính đến khi xem xét các dự án riêng biệt. Nếu không đáp ứng được các tiêu chuẩn thì không được phê duyệt. Trước đây không xem xét vấn đề môi trường trước khi phê duyệt. Hiện nay bị ô nhiễm nặng không chắc có khả năng khôi phục được.</p>	
<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>		

<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>Bộ công an và Bộ quốc phòng quyết định cần bao nhiêu đất (tham vấn bộ TNMT, bộ XD vv) sau đó quyết định có phù hợp hay không và ghi vào hồ sơ QHSDD.</p> <p>Quá trình tham vấn tiêu chuẩn lấy nhu cầu từ các ngành và tổ chức hội thảo khi có mâu thuẫn</p>	
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD . Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>		
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>		
<p>Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD .</p>		
<p>Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.</p>		
<p>Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.</p>		

BẢNG CÂU HỎI QHSDD CHO HUYỆN TÂN THÀNH, BRVT

Như một phần của chương trình cải thiện liên tục, Cục thống kê và đăng ký đất đai hiện nay đang xem xét Thông tư 30 về Quy hoạch sử dụng đất. Nhằm đảm bảo rằng Nghị định mới đáp ứng được những nhu cầu của các UBND tỉnh và các Sở TNMT, yêu cầu hoàn thành bảng câu hỏi sau

Dự kiến rằng huyện sẽ cung cấp một báo cáo viết tại một hội thảo sẽ được tiến hành vào thứ 4 ngày 9/8/2006 tại TP HCM

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
<p>Hiện tại có các kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất cho tỉnh, tất cả các huyện và xã của bạn không?</p> <p>Nếu không có xin nêu rõ có bao nhiêu huyện và xã vẫn chưa hoàn thành QHSDD</p>	<p>Đã hoàn thành QHSDD 2002 – 2010 và được UBND tỉnh phê duyệt năm 2004 (theo Luật đất đai 2001). Cấp thị xã hiện đang được điều chỉnh. Kế hoạch cho cấp xã đang được xây dựng, dự định hoàn thành vào cuối năm 2006, do định mức của tỉnh ban hành bị chêm..</p> <p>QHSDD cho khu dân cư đang được xây dựng. 23 khu vực cho phát triển khu dân cư và 10 đã được phê duyệt. 9 xã và 1 thị trấn trong huyện.</p> <p>Họp nhằm làm rõ mục đích của QHSDD , xây dựng các bản đồ và trình lên UBND huyện phê duyệt. Vào cuối tháng này sẽ hoàn thành cho 3 xã và phần còn lại sẽ hoàn thành vào cuối tháng 10. UBND huyện chỉ đạo việc xây dựng QHSDD cho khu vực đô thị và dân cư nông thôn. Người dân tự xây dựng QHSDD cho cấp xã, huyện tổ chức QHSDD cho huyện và thị trấn. Nhưng có sự tham gia của cơ quan lập kế hoạch nhằm hỗ trợ xã vì xã có kiến thức trình độ thấp</p> <p>Trong kế hoạch từ năm 2002 tới 2005 thực hiện khoảng 70% kế hoạch (chuyển đổi đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp)</p>	<p>Câu hỏi về định mức từ huyện</p> <p>1. Do QHSDD chỉ cho 5 năm nên chúng tôi có thể áp dụng định mức cho 10 năm hay phải giảm xuống.</p> <p>2. Chúng tôi đã đang xây dựng các kế hoạch cho các khu dân cư, QHSDD đòi hỏi kế hoạch tổng thể. Chúng tôi có thể áp dụng định mức đầy đủ hay phải giảm xuống để loại các khu dân cư ra.</p> <p>Chỉ có 0.4% là đất chưa sử dụng trong huyện</p>

	<p>Không có sự tham vấn với người dân do sự trì hoãn khi bắt đầu quá trình. QHSDĐ cũng chỉ được thực hiện cho thời kỳ 2006-2010 và tạo ra khoảng cách giữa luật, kế hoạch và thực tế..</p> <p>Trong năm 2002 có hai khu công nghiệp trong huyện , bây giờ là 7 khu, cần diện tích lớn cho kho bãi, 25 cảng đang được xây dựng dọc sông, bao gồm cả hai cảng lớn. Trong thực tế QHSDĐ dựa vào hiện trạng trước 2002, cần điều chỉnh đề cập nhật.</p> <p>Thực hiện QHSDĐ từ thôn tới xã tới huyện (từ dưới lên)</p> <p>Một số vấn đề khi tạo nên các khu công nghiệp mới, không thực hiện quy hoạch thích đáng cho khu ở của công nhân (trách nhiệm ngành công nghiệp phải giải quyết) rất nhiều tranh luận về vấn đề này.</p> <p>Đất huyện cấp cho người nghèo – phân loại như thế nào</p>	<p>Trong 7 khu công nghiệp, sự chiếm giữ rao động từ 80%, 70%, 20% đang phát triển</p>
<p>Xin hãy liệt kê bất cứ khó khăn gì bạn gặp phải trong việc áp dụng thông tư 30 tại tỉnh, huyện và xã của bạn?</p>	<p>Về câu hỏi định mức nêu trên, các tư vấn cho rằng thông tư 28 và 30 là thuận lợi cho QHSDĐ . tư vấn luôn xem xét vấn đề về môi trường và tính bền vững.</p> <p>Biểu 7 là hạng mục xây dựng, một số khía cạnh không phù hợp, trên bản đồ rất nhiều diện tích nhưng khó trình bày. Lập bản đồ chưa phù hợp. Cần xem xét khía cạnh môi trường, nhưng phải xem xét loại đất, quay vòng đất (nông nghiệp) vv. Xem xét tỷ lệ bản đồ.</p> <p>Vấn đề về làm thế nào để mô tả vùng đệm giữa khu công nghiệp và khu dân cư (vấn đề về phân loại trong thông tư 30)</p>	
<p>Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông</p>	<p>(có kế hoạch đưa gợi ý vào)</p>	

tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?		
Xin hãy liệt kê số liệu cơ sở được sử dụng để xây dựng QHSDD và nguồn của những thông tin này (ví dụ: sự tăng trưởng của dân số trong tương lai, nhu cầu phát triển công nghiệp vv)		
Những mục tiêu chính trong bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh bạn trong thời kỳ quy hoạch là gì?	Xây dựng các khu công nghiệp là trọng tâm chính của huyện	
Những nhóm nào hoặc người nào được tham vấn cho QHSDD ở cấp tỉnh, huyện và xã. Những phương pháp tham vấn nào được sử dụng (phỏng vấn, họp, trình bày vv) và việc tham vấn diễn ra khi nào.	Xã dựa vào kế hoạch chung cho xã, sử dụng đất cho trường học, trồng cây, giải trí vv. Thường gặp người từng trải, trưởng thôn và hỏi ý kiến. Sau đó thống nhất tại UBND xã (theo thông tư 30)	
Bạn sử dụng những phương pháp nào để đánh giá và giải quyết những mâu thuẫn của tình hình sử dụng đất và những đề xuất.	Lấy nhu cầu từ mỗi ngành, dựa vào dân số để tính toán diện tích yêu cầu. ưu tiên cho huyện là phát triển công nghiệp, sau đó là kế hoạch chung cho huyện, sau đó mời đại diện từ các ngành và UBND để thảo luận, sau khi quyết định QHSDD được xây dựng.	
Xin liệt kê những phương pháp được sử dụng khi công khai QHSDD (ví dụ: Radio, TV, báo chí vv)	Dán pa nô trong và ngoài trụ sở xã sau khi được phê duyệt. Có thể triệu tập một cuộc họp với công chúng để giải thích kế hoạch	
Xin nêu rõ mức độ hiểu biết và sự hỗ trợ QHSDD cuối cùng của các bên tham gia, bao gồm các cá nhân sử dụng đất. Sử dụng thang điểm 5 cho mức hiểu biết và hỗ trợ tối đa và		

điểm 0 khi không có sự hiểu biết và hỗ trợ.		
Xin nêu rõ bạn đã cung cấp tài chính như thế nào cho việc QHSDĐ và bạn ký hợp đồng với đơn vị bên ngoài hay bạn sử dụng cán bộ của mình cho việc xây dựng QHSDĐ.		
Các kế hoạch sử dụng đất có tính đến hoặc kết hợp những khía cạnh về môi trường trong lần cuối cùng hay không?	Xem xét thăm thực vật, xây dựng mà gây ô nhiễm cách xa khu dân cư, cần xem xét các quá trình xử lý chất thải	
Xin liệt kê những yếu tố môi trường chủ yếu mà ảnh hưởng tới việc xây dựng QHSDĐ của bạn. QHSDĐ của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố môi trường này.	Không có sự xem xét thực sự yếu tố môi trường trong QHSDĐ	
Theo ý kiến của bạn, những yếu tố nào dưới đây là quan trọng nhất về khía cạnh môi trường cần xem xét trong Quy hoạch sử dụng đất: <ul style="list-style-type: none"> - Cơ sở hạ tầng về môi trường - Chất lượng nước bề mặt và nước ngầm - Chất lượng không khí - Đất dự trữ cho các cơ sở xử lý môi trường - Các vùng đệm giữa các khu công nghiệp và khu dân cư,..... 	Họ thực sự không xem xét các yếu tố môi trường. Họ có công nghiệp nặng (phân bón, xưởng thép, sản xuất điện), công nghiệp nhẹ (nhà máy dệt, vật liệu xây dựng). Dòng sông đã gây ô nhiễm nghiêm trọng cho Thị xã Long Thành của tỉnh Đồng Nai. Vấn quản lý nước thải và kiểm soát ô nhiễm là một vấn đề lớn vì các công ty chôn lấp chất thải trong phạm vi địa điểm của họ. Có kế hoạch cho địa điểm quản lý chất thải, hiện trình bày trên QHSDĐ là một hồ đất trũng đề nghị nhưng bây giờ sẽ tạo nên hồ chôn lấp. Việc thảo luận về những yếu tố xem xét trong việc xác định địa điểm, Phòng TNMT chủ yếu đưa ra sắp xếp hành chính cho việc tiến hành QHSDĐ và xây dựng DB và bản đồ vv Vấn đề chính sau nước là ô nhiễm không khí.	

<p>Xin hãy liệt kê những yếu tố xã hội chính mà ảnh hưởng tới việc chuẩn bị QHSDD của bạn (như là sự già đi của dân số, giảm nghèo, cải thiện Điều kiện sống, kỹ năng lao động)</p> <p>QHSDD của bạn thay đổi như thế nào sau khi bạn xem xét những yếu tố xã hội này?</p>	<p>Chủ yếu tập trung vào tăng thu nhập cho người dân để họ cải thiện điều kiện sống. Việc xây dựng các khu công nghiệp tạo ra nhiều cơ hội việc làm</p> <p>Chưa thực sự xem xét những yếu tố xã hội trong QHSDD</p>	
<p>Xin hãy liệt kê danh sách của các kế hoạch khác mà tỉnh xây dựng cho các bộ ngành khác (ví dụ Kế hoạch đô thị (Bộ XD), nông nghiệp (Bộ NN&PTNT), giao thông (Bộ GTVT), cơ sở hạ tầng (??))</p> <p>Xin hãy mô tả việc tỉnh nối kết những kế hoạch này với nhau như thế nào và QHSDD có bao gồm những nhu cầu đất đai từ những kế hoạch khác này không.</p>	<p>Không rõ nhưng nghĩ rằng là tuân theo quá trình tiêu chuẩn</p>	
<p>Xin cho biết nếu tỉnh đang áp dụng công nghệ trong việc áp dụng QHSDD . Nếu có xin hãy mô tả ngắn gọn công nghệ đang hỗ trợ như thế nào.</p>	<p>Tư vấn gợi ý sử dụng công nghệ như là mapinfo vv</p>	
<p>Đã thực hiện những thay đổi như thế nào đối với QHSDD đã được phê duyệt. Bạn có gợi ý gì về việc quá trình này có thể được cải thiện như thế nào không.</p>		
<p>Xin cho biết bất cứ nhận xét hay vấn đề chung nào mà bạn mong muốn Bộ TN&MT xem xét về QHSDD .</p>		

Việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh bạn như thế nào.		
Làm thế nào để theo dõi và giám sát việc tuân thủ các kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh của bạn. Xin cho biết những gợi ý.		

PHỤ LỤC 4 – PHÁT HIỆN VỀ QHSDD TRONG HỘI THẢO VỀ QHSDD TẠI TP HCM

Dưới đây là tóm tắt về nhận xét của 60 đại biểu tham dự tại hội thảo về Quy hoạch sử dụng đất tại khách sạn Tao Đàn TP HCM ngày 28/8/06.

<u>Câu hỏi</u>	<u>Trả lời</u>	<u>Nhận xét bổ sung</u>
Hiện trạng QHSDD trong khu vực của bạn là gì.	<p>Ông Nghệ, Vụ trưởng. DLRS giới thiệu</p> <p>53 trên 64 tỉnh thành đã xây dựng QHSDD và 51 tỉnh thành đã trình lên Bộ TNMT để thẩm định. Các tỉnh khác chờ UBND phê duyệt. 411 huyện và 5878 xã đã xây dựng QHSDD. Theo hướng dẫn từ CP, tất cả các tỉnh phải hoàn thành QHSDD vào cuối năm 2007. Xây dựng một định mức cho QHSDD, dự kiến ban hành vào tháng 9/2006.</p> <p>Kết luận về QHSDD:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tất cả các chính quyền địa phương đã xây dựng một QHSDD cho dù là có bền vững hay không. Là cơ hội tốt cho việc xem xét đánh giá cơ cấu sử dụng đất. 2. Việc quy hoạch nông nghiệp, công nghiệp và nông thôn và đô thị là khá tốt. 3. Tính bền vững của quỹ đất là chưa tốt. 4. Chất lượng của QHSDD, rất nhiều câu hỏi từ Quốc hội – cộng với tính khả thi của QHSDD. Không thể dự đoán trước việc xây dựng công trình nhà cửa 	<p>Bộ TNMT sẽ tổ chức một điều tra xem bao gồm những gì trong mỗi hướng dẫn. DLRS sẽ tổ chức 5 nhóm đánh giá QHSDD trên toàn quốc (tại 18 tỉnh) bắt đầu vào đầu tháng 9.</p> <p>Khoanh vùng đất hay QHSDD, và áp dụng công nghệ như thế nào.</p> <p>Những việc cần giải quyết:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vấn đề về môi trường. 2. Quá trình điều chỉnh dựa trên các ý kiến nhận xét. 3. áp dụng công nghệ nhằm hỗ trợ <p>Tập hợp các chuyên gia xây dựng một phương pháp mới</p>

	<p>5. sự phối hợp giữa các ngành trong QHSDD là rất yếu (1,000 ha phát triển do CP phê duyệt nhưng không thể hiện trong QHSDD)</p>	và bền vững cho QHSDD
Bạn gặp khó khăn gì khi áp dụng Thông tư 30	<p>14 bước cho tỉnh xây dựng QHSDD và 13 bước tại cấp xã nhưng không có ý kiến nhận xét làm hài hoà các quy trình..</p> <p>Việc áp dụng phương pháp và công nghệ hiện đại như thế nào trong tình huống tại Việt Nam.</p> <p>Khi quy trình được áp dụng cho tất cả các cấp. Nó sẽ không thích hợp vì mỗi cấp có các trọng tâm khác nhau. Cần chi tiết hơn ở cấp thấp hơn.</p> <p>Đồng Nai rất thành công vì UBND tỉnh ban hành chỉ thị rằng tất cả các ngành phải sử dụng bản đồ địa chính do Sở TNMT xây dựng (có nghĩa là bản đồ này phải được cập nhật). Việc điều chỉnh tổng thể của QHSDD dự kiến hoàn thành vào tháng 10/2006.</p> <p>Bộ TNMT không đang tuân theo khung thời gian cho việc phê duyệt kế hoạch như quy định trong nghị định 181.</p> <p>QHSDD ở cấp tỉnh căn cứ vào việc giao đất từ quỹ đất cho các ngành khác. nhưng huyện vẫn cần xây dựng QHSDD nhưng không có quỹ đất để giao đất. Hoặc thường có một Kế hoạch PTKTXH ở cấp huyện và cấp xã.</p> <p>Việc thẩm định có 7 bước theo thứ tự. Làm mất nhiều thời gian và nguồn lực. Có thể giảm xuống còn 3 bước.</p>	

	<p>Tỉnh An Giang</p> <p>Họ không sử dụng dịch vụ tư vấn, tự thực hiện QHSDĐ, QHSDĐ chỉ có hiệu lực khi liên kết với kế hoạch chung. Năng lực của công ty dịch vụ tư vấn có ảnh hưởng lớn tới kết quả đầu ra của QHSDĐ .</p> <p>UBND tỉnh không có nhiều kiến thức nên họ chỉ nghe công ty tư vấn</p> <p>Cán bộ xã thiếu kiến thức và kinh nghiệm. Tại cấp xã có xu hướng tập trung vào những nhu cầu của công chúng (trường học, đường xá vv) nhưng không xem xét nhu cầu của khu vực tư nhân</p> <p>Thời gian cho Điều chỉnh QHSDĐ là dài và tập trung nhiều hơn vào hợp hơn là chất lượng của kế hoạch.</p> <p>Bộ TNMT</p> <p>Cây cà phê Bộ KH&ĐT 230,000 HA, Bộ NN&PTNT 345,000 HA, Bộ TNMT ????. Bộ NN&PTNT quy định về sản xuất nông nghiệp nhưng Bộ TNMT xác định diện tích đất yêu cầu để sản xuất!!!!!!</p> <p>COLIP – Khung thời gian cho thẩm định quy hoạch là không thực tế. Tại cấp xã họ có thứ để làm nên không đáp ứng được thời gian. Tỉnh cần thực hiện việc quy hoạch 2 năm trước khi cấp thấp hơn bắt đầu để đáp ứng được thời gian. Họ không có một kế hoạch chung cho 10 năm tại cấp xã nên tốt hơn là xây dựng QHSDĐ cho 5 năm với định hướng cho 10 năm.</p>	
--	---	--

	<p>Khó xác định khu vực dân cư tại các tỉnh miền núi. 10 bản sao của bản đồ địa chính được yêu cầu cho việc thẩm định nhưng rất tốn kém nên chỉ có 10 bản sao các báo cáo tại cấp xã được sản xuất.</p> <p>Viện nghiên cứu Địa chính</p> <p>Thu thập những kinh nghiệm ở cấp tỉnh về những khó khăn trong QHSDĐ</p> <p>Nếu Chủ tịch tỉnh ký một công văn phê duyệt một nhà máy (không có EIA hoặc SEA) mọi việc vẫn diễn ra thậm chí ngay cả khi nó trái ngược với QHSDĐ</p> <p>Các mẫu yêu cầu thay đổi 1) đề xuất xây dựng QHSDĐ. Bổ sung QHSDĐ cho thời kỳ thứ nhất 2) đề xuất Điều chỉnh cho QHSDĐ . Mẫu 03 cần bỏ vì nội dung đã có trong mẫu 01.</p> <p>Tỉnh Long An được phê duyệt vào năm 1999 và họ Điều chỉnh vào năm 2002. hoàn thiện QHSDĐ để trình lên Chính phủ. Họ vừa Điều chỉnh QHSDĐ cho 5 huyện và sẽ Điều chỉnh cho 4 huyện nữa trong năm nay.</p> <p>Trong năm 2003 182 xã hoàn thành QHSDĐ. Năm nay họ Điều chỉnh tại 4 xã, sử dụng phương pháp của luật đất đai mới.</p> <p>HCM</p> <p>Những nhận xét tương tự với các vấn đề đã nêu. Thu thập thông tin từ các ngành khác là rất hạn chế. QHSDĐ cần dựa trên kế hoạch chung (một số đại biểu trước đó đề cập rằng không nên)</p> <p>Nếu họ không tới huyện cho QHSDĐ thì làm thế nào họ có thể hiểu tầm quan trọng của QHSDĐ.</p>	
--	---	--

	<p>Cần xem xét định mức của định giá và giá đất cho việc thu hồi. Đôi khi chúng ta theo quan điểm của những người buôn đất thậm chí khi nghĩ rằng họ không có kinh nghiệm trong kỹ thuật định giá. Kiến thức tổng thể về định giá đất đai là thấp.</p> <p>Tại TP HCM có nhiều vi phạm của người dân đối với QHSDD. Họ treo các dự án nhưng không có các quy hoạch</p> <p>Điều quan trọng là cần thực hiện việc theo dõi. Tất cả các tỉnh cũng như CP phải thực hiện việc theo dõi sự tuân thủ với QHSDD.</p> <p>Rất khó kết hợp kế hoạch xây dựng với QHSDD tại TP HCM. Bộ TNMT cần có hướng dẫn xây dựng một khung pháp lý nhằm kết hợp hai kế hoạch này (ép họ làm việc cùng nhau) Các biểu chi tiết cần được sử dụng tại cấp xã, chứ không tại cấp tỉnh</p> <p>Cần hướng dẫn về hạng mục đất đai, đặc biệt là cho nhà cao tầng và công trình ngầm. Rất nhiều sự sử dụng khác nhau trong cùng một toà nhà vậy làm thế nào để phân loại sử dụng đất. Đề xuất việc phối hợp mạnh mẽ hơn giữa các ngành nhằm cung cấp thông tin cho các kế hoạch ngành như là Bộ GTVT, và cải thiện việc liên lạc trong quy hoạch. Đôi khi khó nhận được những thông tin chính xác.</p> <p>Rất khó cho TP HCM phản ánh những thay đổi trong thị trường bất động sản do hoạt động ở mức độ cao. Chủ tịch UBND tại cấp xã không hiểu được bản đồ QHSDD.</p> <p>Dựa trên kiến thức của người dân cần quyết định thông tin nào nên công bố.</p>	
--	--	--

	<p>Tỉnh Nghệ An.</p> <p>Vấn đề về mối quan hệ giữa luật xây dựng và luật đất đai. Nếu không có QHSDD thì luật quy định rằng có thể sử dụng kế hoạch xây dựng để hướng dẫn việc giao đất. Điều này đã diễn ra trong thời gian gần đây tại Nghệ An.</p> <p>Vấn đề về định mức cho xây dựng QHSDD</p> <p>Biểu phân tích chu kỳ đất đai cho việc phát triển đất không phù hợp cho cấp xã, tuy nhiên do tính phức tạp nên không phù hợp cho cấp tỉnh và huyện.</p> <p>Sự chậm trễ trong phê duyệt các kế hoạch của Bộ TNMT, nên họ trình lên UBND tỉnh phê duyệt mà không cần đến sự phê duyệt của Bộ TNMT. Họ cũng không thể xây dựng QHSDD cho tất cả các xã vào cùng một thời điểm vì chỉ có một công ty tư vấn tại Nghệ An.</p> <p>Ông Nghệ tóm tắt</p> <p>Tham khảo 7 tỉnh đang tham dự, 2 viện nghiên cứu, 4 tổ chức dịch vụ và cũng có SEMLA</p> <p>Tập trung vào những khó khăn và thứ hai là thảo luận về những trở ngại. Chúng ta cần thảo luận liên kết kế hoạch phát triển KTXH và phải đáp ứng được thời kỳ của KH PTKTXH. Làm thế nào để chúng ta có thể áp dụng nguyên tắc này trong thực tế /một cách linh hoạt.</p> <p>Phối hợp của ngành xây dựng và các ngành khác cũng là một vấn đề.</p> <p>Cũng có nội dung quy hoạch được thảo luận ở các cấp khác nhau do có sự trùng lặp giữa các cấp. Sẽ xem xét thêm chi tiết cho QHSDD của cấp xã.</p>	
--	---	--

	<p>Chúng ta thảo luận quy hoạch chi tiết. Có một vấn đề với việc sử dụng bản đồ địa chính. Nhưng cần lựa chọn cái gì là cơ sở tốt nhất cho việc sử dụng và hoàn cảnh của mình. Chúng ta sẽ thu thập tất cả các ý kiến nhận xét rồi sau đó sửa đổi các quy định phù hợp với nhu cầu của mình. Chúng ta sẽ cố gắng nghiên cứu và loại bỏ những mẫu nào trùng lặp.</p> <p>Việc quy hoạch cho mỗi cấp cần dựa trên nhu cầu sử dụng đất tại cấp đó.</p> <p>QHSDĐ phải đi trước rồi sau đó là giao quỹ đất cho mỗi lĩnh vực. Nhiệm vụ của chúng ta là xác định giới hạn cho mỗi ngành. Về vấn đề này, cần yêu cầu quy định chi tiết hơn.</p> <p>Nếu không có QHSDĐ làm thế nào để Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất (5 năm).</p> <p>Nếu không có một kế hoạch chung, tham khảo các kế hoạch của các ngành khác.</p> <p>Làm thế nào để làm chất lượng của QHSDĐ tốt hơn. Tập trung vào chất lượng của số liệu cơ sở thu thập lúc đầu của quá trình. Cố gắng lấy nhiều thông tin hơn từ các đại diện cộng đồng, không nhất thiết phải tất cả mọi người. Cần các quy định chi tiết về tham vấn công chúng và công bố cho công chúng như thế nào. Không thể in 40 bộ và phân phát. Nếu dự định lập kế hoạch một khu vực cụ thể mà người dân không biết gì thì không thể chấp nhận.</p> <p>Người dân thảo luận và giám sát sự phát triển. Nếu không nhận thức được họ có thể tham gia như thế nào thì chỉ cần công bố những thông tin chủ chốt. Không cần tới cấp cá nhân chỉ cần các tờ rơi.</p>	
--	--	--

	<p>Nhận thức được ngân sách phụ thuộc vào ngân sách địa phương mà sẽ ảnh hưởng tới chất lượng QHSDD.</p> <p>Định mức cần dựa trên kế hoạch ngân sách. Kế hoạch ngân sách cần trình lên cơ quan có thẩm quyền không muộn hơn 30 tháng 10 hàng năm. Nếu không có ngân sách không nhận được tiền từ nhà nước.</p> <p>DLRS sẽ sửa đổi thông tư 30 và phải xem xét những tiêu chí kết hợp môi trường vào thông tư này.</p> <p>Xin đánh giá việc thực hiện QHSDD của mình và gửi thông tin phản hồi càng sớm càng tốt.</p>	
<p>Làm thế nào để Bộ TN&MT cải thiện Thông tư 30 nhằm loại bỏ những khó khăn trên trong việc tiến hành Quy hoạch sử dụng đất?</p>	<p>An Giang</p> <p>Xem xét lại các bước thẩm định – Sở XD hiện đang thực hiện công việc này. Định mức của Sở XD được Sở TC phê duyệt ngay. Tuy nhiên định mức của Bộ TNMT mất nhiều thời gian để có được sự nhất trí từ Sở TC.</p> <p>Một số vấn đề về định mức (quy định chi tiết?) không được Bộ TNMT cung cấp để hướng dẫn tỉnh chuẩn bị QHSDD.</p> <p>Long An</p> <p>Thời gian QHSDD tại cấp xã nên ngắn hơn và hiện nay là thông thực tế. Nói chung có vấn đề về thời gian với việc xây dựng các kế hoạch tại 3 cấp. Cần có sự đánh giá vào thời điểm giữa kỳ để xác định việc kế hoạch có tiến độ như thế nào.</p>	

	<p>Các mẫu cho 3 cấp cần khác nhau. Mẫu 2 và 3 cần điều chỉnh và mức độ thông tin tại cấp xã cần chi tiết hơn cấp tỉnh và huyện.</p> <p>Việc công bố kế hoạch sẽ mất nhiều thời gian và tiền bạc và chỉ cán bộ địa phương mới hiểu được kế hoạch (câu hỏi là làm thế nào để UBND tỉnh hiểu được kế hoạch).</p> <p>QHSDĐ kết thúc cùng thời gian với kế hoạch chung. Tại cấp huyện kế hoạch chung hoàn thành sau khi xây dựng QHSDĐ vì vậy khó sử dụng như là khung công việc.</p> <p>Thẩm định nhu cầu sử dụng đất cần phụ thuộc vào loại dự án.</p> <p>Cần thiết chi tiết hơn và hướng dẫn cho thực hiện QHSDĐ ở cấp địa phương. Còn thiếu việc quản lý sau khi QHSDĐ được phê duyệt (giai đoạn thực hiện).</p> <p>COLIP</p> <p>Xây dựng hướng dẫn kỹ thuật 657 cho đánh giá kinh tế xã hội và các định mức.</p> <p>Cần thiết có định mức sử dụng đất cho mỗi loại đất và cho mỗi ngành.</p> <p>Cần thiết xem xét thời gian chuẩn bị SEDA và QHSDĐ.</p> <p>Tính toán nhu cầu sử dụng đất khác nhau cho các ngành vào thời điểm hiện nay.</p> <p>Nếu chỉ có một lượng tiền nhất định thì điều chỉnh kế hoạch theo ngân sách.</p>	
--	--	--