

Những nội dung đổi mới về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013

■ PHÒNG QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT

Luật Đất đai ban hành năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2014) về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện tại Chương IV với 16 điều, đã thể chế hóa quan điểm của Đảng trong Nghị quyết 19-NQ/TW, đó là:

Đổi mới, nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất theo hướng quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp, cân đối, phân bổ hợp lý, sử dụng hiệu quả đất đai cho các ngành, lĩnh vực, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính. Quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với các chỉ tiêu, tiến độ sử dụng đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Đổi mới kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo hướng phải thể hiện được nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, của các ngành, lĩnh vực, làm căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng chính sách tài chính về đất đai. Tăng cường kiểm tra, giám sát thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy hoạch sử dụng đất.

Đề ra các cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ

tầng kinh tế, xã hội để khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển, hạn chế tối đa việc sử dụng đất chuyên trồng lúa.

Từng bước thực hiện di dời các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người ra khỏi trung tâm thành phố, nhất là các thành phố lớn, để khai thác, sử dụng đất có hiệu quả theo quy định, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông.

Trên cơ sở đó, Luật Đất đai năm 2013 đã có những điểm đổi mới căn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau đây:

1. Về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nhằm khẳng định nâng cao vai trò, vị trí của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực sử dụng hợp lý, hiệu quả, tránh chồng chéo; khắc phục những khó khăn, bất cập trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời làm căn cứ để văn bản dưới Luật quy định chi tiết trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc rà soát quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Luật Đất đai năm 2013 bổ sung những quy định quan trọng:

Tại Khoản 2 Điều 35: “*Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã*”.

Tại Khoản 7 Điều 35: “*Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường*”.

Tại Khoản 8 Điều 35: “*Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt*”.

2. Về kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Đối với kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, kế thừa Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 vẫn quy định kỳ kế hoạch là 5 năm. Tuy nhiên, đối với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, nhằm đảm bảo tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2013 quy định tại Khoản 2 Điều

37: “Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”. Việc đổi mới này cùng với đổi mới về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là “kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” nhằm khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tràn lan (thường tập trung vào những năm đầu của kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm và cũng chính là đầu nhiệm kỳ như hiện nay), tránh tình trạng bỏ hoang hóa, gây lãng phí tài nguyên đất.

3. Về căn cứ và nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Đã quy định đầy đủ, rõ ràng căn cứ và nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp nhằm khắc phục được những khó khăn khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử



dụng đất được quy định riêng cho từng cấp để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, khoa học, vừa đáp ứng được yêu cầu quản lý của từng cấp; đảm bảo nguyên tắc *“Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã”*.

Bên cạnh đó điểm đổi mới đặc biệt và có tính đột phá trong nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 là:

Tại Điểm c Khoản 4 Điều 40 quy định cụ thể *“Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện”*. Trong đó quy định: *“Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh”*. Đồng thời Luật cũng quy định tại Điểm d Khoản 4 Điều 40: *“Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện”* để thể hiện được công trình, dự án này.

Tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2013 quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã (bao gồm: Khu vực chuyên trồng lúa nước; Khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; Khu vực rừng phòng hộ; Khu vực rừng đặc dụng; Khu vực rừng sản xuất; Khu vực công nghiệp, cụm công nghiệp; Khu đô

thị-thương mại - dịch vụ; Khu du lịch; Khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn). Các chỉ tiêu này không tính trong tổng diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính.

Đổi mới trong việc quy định nội dung lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất gắn với nhu cầu sử dụng đất trong năm của các ngành, lĩnh vực, của các cấp, phù hợp với khả năng đầu tư và huy động nguồn lực, khắc phục lãng phí trong việc giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Để tránh chồng chéo trong quy hoạch, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định mối liên kết giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị trên địa bàn quận tại Khoản 5 Điều 40, cụ thể là: *“Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”*.

4. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Đây là nội dung được bổ sung mới trong Luật Đất đai năm 2013 và được quy định tại Điều 43, trong đó quy định: Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng; hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp; việc xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu,

giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng thực hiện. Ngoài ra, nhằm đảm bảo tính khả thi của việc lấy ý kiến, nâng cao vai trò, ý nghĩa của việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Luật còn giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

5. Về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nhằm nâng cao trách nhiệm trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo quản lý chặt chẽ và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, Luật Đất đai năm 2013 bổ sung quy định tại Khoản 3 Điều 45: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện”. Với quy định như vậy sẽ tránh được tình trạng tùy tiện trong việc điều chỉnh các dự án.

6. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nhằm chấn chỉnh và chuyên môn hóa các tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, góp phần nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2013 bổ sung thêm một điều về “Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” (Điều 47); Để thực hiện điều này, Luật giao Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

7. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Ngoài những nội dung kế thừa Luật Đất

đai năm 2003, lần này Luật bổ sung điểm mới quy định rõ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong vùng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; tại Khoản 2 Điều 49 đã quy định cụ thể: “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật*”. Đồng thời, để khắc phục những khó khăn, bất cập trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất kỳ mới chưa được phê duyệt, cụ thể Khoản 4 Điều 49 quy định: “*Khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt*”. Nội dung đổi mới này nhằm tạo điều kiện cho việc thực hiện các dự án đầu tư không bị đình trệ, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội./.