

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC CẦN THƠ**

**KHOA LUẬT  
BỘ MÔN LUẬT HÀNH CHÍNH**



**GIÁO TRÌNH**

# **LUẬT HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN**

*Biên soạn:* TS. PHAN TRUNG HIỀN

*Cần thơ, tháng 2/2009*

**THÔNG TIN VỀ TÁC GIẢ  
PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG  
CỦA GIÁO TRÌNH  
(LUẬT HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN)**

**1. THÔNG TIN VỀ TÁC GIẢ**



Họ và tên: PHAN TRUNG HIÊN

Sinh năm: 1975

Cơ quan công tác:

Bộ môn: Luật Hành chính; Khoa: Luật

Trường: Đại học Cần Thơ

Địa chỉ Email liên hệ: [phtien@ctu.edu.vn](mailto:phtien@ctu.edu.vn)

**2. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG**

Giáo trình có thể dùng tham khảo cho những ngành: Ngành Luật, Ngành Quản lý đất đai, Ngành Quy hoạch xây dựng, Ngành xây dựng – kiến trúc.

Có thể dùng cho các trường: trường đại học luật, trường đào tạo ngành quy hoạch, xây dựng – kiến trúc, quản lý đất đai.

Các từ khóa: quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu dân cư nông thôn (quy hoạch điểm dân cư nông thôn), giải tỏa, đền bù, giải phóng mặt bằng, quy hoạch xây dựng, thu hồi đất, mục đích công cộng, mục đích phát triển kinh tế.

Yêu cầu kiến thức trước khi học môn này:

- Lý luận chung về nhà nước và pháp luật 1, 2;
- Luật Hành chính 1, 2;
- Pháp luật đại cương (đối với sinh viên không chuyên luật).

Đã xuất bản in chưa: chưa.

## LỜI GIỚI THIỆU

Qui hoạch xây dựng là một nhân tố thiết yếu trong sự phát triển nền kinh tế đất nước. Đặc biệt, gắn với sự ra đời của Hiến pháp năm 1992 và Hiến pháp sửa đổi bổ sung năm 2001 với việc xác định nền kinh tế thị trường có sự quản lý của nhà nước, cùng với chính sách khuyến khích kêu gọi đầu tư, các công trình kiến trúc xây dựng rầm rộ, cơ sở hạ tầng được chỉnh tu mở rộng để đáp ứng các nhu cầu phát triển nền kinh tế mở. Trong bối cảnh ấy, hành lang pháp lý cho lĩnh vực qui hoạch, xây dựng, cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng chỉ mới vừa được chú ý và xây dựng trong những năm gần đây, mà việc ban hành Luật Xây dựng 2003, Luật đất đai 2003, Nghị định 197/CP là những ví dụ điển hình. Trong khi đó, quy hoạch diễn ra ở khắp các tỉnh thành nhưng hiệu quả thì lại không đồng bộ, quy hoạch treo vẫn còn tồn tại nhiều nơi, mặt bằng ở nhiều công trình, dự án không thể bàn giao vì “vướng” ở khâu đền bù, giải phóng mặt bằng là những vấn đề đáng được chú ý. Đó là chưa kể đến khiếu nại, khiếu kiện liên quan đền bù, giải phóng mặt bằng trong qui hoạch xây dựng ngày càng diễn ra phức tạp, kéo dài, có số lượng người tham gia lớn, gây ảnh hưởng không tốt đến nhiều mặt trong xã hội, phần nào ảnh hưởng đến lòng tin của nhân dân đối với nhà nước. Từ đây, vấn đề “qui hoạch, xây dựng” và “Luật qui hoạch, xây dựng” bắt đầu nhận được quan tâm dưới nhiều góc độ. Không chỉ các cán bộ công tác trong lĩnh vực kiến trúc xây dựng, các cán bộ công tác trong lĩnh vực thực hành pháp luật, các nhà nghiên cứu luật pháp mà cả các nhà đầu tư đều quan tâm đến việc nghiên cứu đề xuất nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho lĩnh vực qui hoạch xây dựng, cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Là đơn vị đầu tiên với những bước đi khiêm tốn trong việc mạnh dạn đưa vào nghiên cứu và giảng dạy Luật qui hoạch, luật xây dựng cũng như các vấn đề có liên quan từ năm 1998, Khoa Luật-Đại học Cần Thơ không mong muốn gì hơn là góp phần vào việc đáp ứng những sự đòi hỏi đó. Điều này có tác dụng tích cực trong điều kiện dự thảo Luật quy hoạch đô thị đang được các cơ quan hữu quan khẩn trương nghiên cứu, lấy ý kiến đề trình Quốc hội thông qua.

Mặc dù đã hết sức cố gắng, tuy nhiên với những bước đi sơ khởi trong một lĩnh vực còn mới mẻ trong nghiên cứu dưới góc độ pháp lý, chắc chắn không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót. Những ý kiến đóng góp của các cán bộ nghiên cứu, giảng dạy và công tác trong lĩnh vực pháp luật, qui hoạch, xây dựng sẽ là những ý kiến quý báu để tác giả tiếp tục chỉnh lý, bổ sung làm cho giáo trình được hoàn thiện hơn, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu của của sinh viên và của những người nghiên cứu trong lĩnh vực này.

Xin trân trọng giới thiệu cùng đọc giả.

## MỤC LỤC

LỜI GIỚI THIỆU .....	1
MỤC LỤC .....	2
CHƯƠNG I: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG .....	8
Bài 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG .....	8
1. Khái niệm chung về quy hoạch xây dựng.....	8
2. Đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng.....	8
3. Các yêu cầu cơ bản về quy hoạch xây dựng.....	9
4. Quản lý nhà nước trong quy hoạch xây dựng.....	9
5. Các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng.....	10
6. Phân loại quy hoạch xây dựng .....	12
7. Nội dung nghiên cứu của môn học .....	12
TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	13
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	13
Bài 2: QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	14
1. TÌM HIỂU QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	14
1.1 Khái niệm chung.....	14
1.2 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch xây dựng vùng.....	14
1.3 Thời hạn của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng .....	14
1.4 Yêu cầu nội dung quy hoạch xây dựng vùng.....	15
1.5 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng .....	15
1.6 Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng.....	15
1.7 Nội dung quy hoạch xây dựng vùng .....	16
1.8 Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng .....	16
2. QUẢN LÝ, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG .....	17
2.1 Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng.....	17
2.2 Phân loại vùng quy hoạch xây dựng .....	17
2.3 Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng.....	18
2.4 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng.....	18
3. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG VÀ CÁC LOẠI QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHÁC .....	19
3.1 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng.....	19
3.2 Đồ án quy hoạch.....	19
3.3 Quy hoạch xây dựng chuyên ngành .....	20

4. THỰC TRẠNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG Ở NƯỚC TA.....	20
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	21
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	21
Bài 3: QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	22
1. TỔNG QUAN VỀ ĐÔ THỊ.....	22
1.1 Khái niệm và đặc điểm chung của đô thị.....	22
1.2 Phân loại đô thị.....	22
1.3 Mối quan hệ giữa cấp hành chính và đô thị.....	26
2. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ.....	26
2.1 Phân cấp quản lý hành chính cho đô thị.....	26
2.2 Quan hệ giữa phân loại đô thị và phân cấp quản lý.....	27
2.3 Thực trạng về quản lý nhà nước ở đô thị ở nước ta.....	27
3. THÀNH LẬP ĐÔ THỊ MỚI.....	28
3.1 Quyết định điều chỉnh đơn vị hành chính.....	28
3.2 Các bước tiến hành thành lập mới đô thị mới.....	28
3.3 Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị.....	31
4. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	31
4.1 Khái niệm.....	31
4.2 Vai trò của quy hoạch xây dựng đô thị.....	32
4.3 Những nguyên tắc cơ bản để lựa chọn và để phân khu chức năng đô thị.....	32
5. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	33
5.1 Đồ án quy hoạch đô thị.....	33
5.2 Những yêu cầu cơ bản của một đồ án quy hoạch đô thị.....	33
5.3 Phân loại đồ án quy hoạch đô thị.....	34
6. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 13- Điều 20 NĐ 08).....	36
6.1 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	36
6.2 Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	36
6.3 Căn cứ lập đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	37
6.4 Nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	37
6.5 Hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	38
6.6 Quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	39
6.7 Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	39
6.8 Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị.....	40
7. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 21- Điều 29, NĐ 08).....	40
7.1 Đối tượng và thời gian lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	40
7.2 Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41

7.3 Căn cứ lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41
7.4 Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	41
7.5 Lấy ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	42
7.6 Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.....	43
7.7 Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng.....	43
7.8 Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.....	44
7.9 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.....	45
8. THỰC TRẠNG VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	45
8.1 Đánh giá chung về đô thị và quy hoạch đô thị.....	45
8.2 Những bất cập công tác quy hoạch và quy hoạch đô thị hiện nay.....	46
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	47
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	48
Bài 4: QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	49
1. KHÁI NIỆM KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN, ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	49
1.1 Theo quy chuẩn xây dựng.....	49
1.2 Theo Luật xây dựng 2003.....	49
2. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN (LUẬT XÂY DỰNG 2003).....	50
2.1 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.2 Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.3 Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	50
2.4 Điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	51
3. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	51
3.1 Yêu cầu.....	51
3.2 Mục tiêu.....	51
3.3 Đất xây dựng khu dân cư nông thôn.....	51
4. PHÂN KHU CHỨC NĂNG DÂN CƯ TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	53
4.1 Khái niệm.....	53
4.2 Yêu cầu về phân khu chức năng.....	53
5. CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	54
5.1 Khu ở: gồm các xóm nhà và các công trình phục vụ.....	54
5.2 Khu trung tâm xã.....	57
5.3 Quy hoạch các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.....	59
5.4 Các công trình kỹ thuật hạ tầng xã.....	60
6. THỰC TIỄN VỀ QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	63
6.1 Mối liên hệ giữa quy hoạch đô thị và nông thôn.....	64
6.2 Những hạn chế của quy hoạch khu dân cư nông thôn hiện nay.....	64

TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	64
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	65
CHƯƠNG II: THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG.....	66
Bài 5: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THU HỒI ĐẤT TRONG QUY HOẠCH XÂY DỰNG ....	66
1. Các khái niệm cơ bản .....	66
2. Những quy định của pháp luật liên quan đến thu hồi đất qua các giai đoạn lịch sử.....	67
3. Cơ sở pháp lý hiện hành liên quan đến thu hồi đất.....	68
4. Các nguyên tắc trong thu hồi đất.....	69
5. Đối tượng thu hồi và các đối tượng chịu ảnh hưởng.....	69
6. Chủ thể trong thu hồi đất và chủ thể có đất bị thu hồi .....	70
7. Mục đích của thu hồi đất.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	74
Bài 6: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT.....	75
1. MỤC ĐÍCH, Ý NGHĨA CỦA TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT .....	75
2. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN TRONG THU HỒI ĐẤT (Điều 49 - Điều 61, NĐ 84/CP).....	75
2.1 Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất (Điều 49).....	75
2.2 Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi (Điều 50) .....	78
2.3 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 51)	78
2.4 Thông báo về việc thu hồi đất (Điều 52).....	79
2.5 Quyết định thu hồi đất (Điều 53) .....	79
2.6 kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai (Điều 55) .....	80
2.7 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 56).....	81
2.8 Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 57).....	83
2.9 Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư (Điều 58) .....	83
2.10 Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi (Điều 59) .....	84
2.11 Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.....	84
3. THỰC TRẠNG VỀ VIỆC THỰC HIỆN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT .....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	86
CÂU HỎI ÔN TẬP .....	87
Bài 7: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ .....	88
1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG.....	88
1.1 Phạm vi áp dụng.....	88
1.2 Đối tượng áp dụng.....	88
1.3 Trường hợp áp dụng.....	88

1.4 Các nguyên tắc thu hồi đất, bồi thường, tái định cư.....	89
2. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT .....	89
2.1 Nguyên tắc bồi thường.....	89
2.2 Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường .....	89
2.3 Điều kiện để được bồi thường đất.....	91
2.4 Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại .....	92
2.5 Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân .....	93
2.6 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân .....	94
2.7 Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức .....	94
2.8 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở.....	95
2.9 Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở.....	95
2.10 Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.....	96
2.11 Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường.....	96
3. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI TÀI SẢN .....	96
3.1 Nguyên tắc bồi thường tài sản.....	96
3.2 Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất.....	97
3.3 Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình.....	99
3.4 Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước .....	100
3.5 Bồi thường về di chuyển mộ mã .....	101
3.6 Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu .....	101
3.7 Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi .....	101
3.8 Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước .....	101
3.9 Bồi thường cho người lao động do ngừng việc.....	102
4. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ.....	102
4.1 Hỗ trợ di chuyển.....	103
4.2 Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất .....	103
4.3 Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.....	103
4.4 Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước .....	103
4.5 Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn.....	104
4.5 Hỗ trợ khác.....	104
5. TÁI ĐỊNH CƯ .....	104
5.1 Lập và thực hiện dự án tái định cư.....	104
5.2 Bố trí tái định cư.....	104
5.3 Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư .....	105
5.4 Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.....	105



5.5 Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.....	105
5.6 Tái định cư đối với dự án đặc biệt.....	106
6. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC THI VIỆC GIẢI TỎA.....	106
6.1 Nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	106
6.2 Cơ cấu tổ chức và trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	106
6.3 Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.....	107
6.4 Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ.....	108
6.5 Chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 3, NĐ 197).....	109
7. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN HỮU QUAN.....	109
7.1 Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường.....	109
7.2 Trách nhiệm của UBND các cấp.....	110
7.3 Trách nhiệm của sở, ban, ngành tỉnh.....	111
7.4 Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ thực thi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	112
8. KHIẾU NẠI, KHIẾU KIỆN TRONG ĐỀN BÙ, GPMB.....	112
8.1 Đối tượng khiếu nại.....	113
8.2 Trình tự giải quyết khiếu nại.....	113
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	115
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	115
Bài 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN TRONG ĐỀN BÙ, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	117
1. KHÁI QUÁT CHUNG.....	117
2. QUYỀN CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ.....	117
2.1 Quyền của công dân trong quy hoạch xây dựng.....	118
2.2 Quyền của công dân trong việc giải phóng mặt bằng.....	120
2.3 Quyền của công dân trong đền bù khi giải tỏa.....	123
3. NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ.....	124
3.1 Tuân thủ qui hoạch xây dựng.....	124
3.2 Tôn trọng và bảo đảm “quyền tiên mãi”.....	125
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	126
CÂU HỎI ÔN TẬP.....	127
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	128

# CHƯƠNG I: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

## Bài 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

### 1. Khái niệm chung về quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng là sự phân bổ hợp lý các khu dân cư, các ngành kinh tế kỹ thuật... trong phạm vi cả nước và từng địa phương nhằm bảo tồn và tôn tạo các di sản văn hoá dân tộc, đảm bảo lợi ích của nhân dân, bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm ổn định chính trị và thực hiện chiến lược phát triển kinh tế xã hội mà Nhà nước đã đề ra trong từng thời kỳ nhất định và trong những mục tiêu, định hướng lâu dài.

Công tác quy hoạch còn có tầm quan trọng đặc biệt và đóng vai trò chủ chốt trong các chương trình đầu tư và xây dựng cũng như phát triển lâu dài, tạo cơ sở pháp lý để nhà đầu tư, các tổ chức kinh tế xã hội và các công dân nắm vững để từ đó có thể triển khai các hoạt động xây dựng của mình. Nếu ta có phương châm “sống và làm việc theo pháp luật” thì trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng, phương châm đó sẽ là “xây dựng theo quy hoạch được duyệt”. Điều này thể hiện vị trí, vai trò của quy hoạch xây dựng, đồng thời cũng thể hiện nhiệm vụ mà pháp luật về quy hoạch phải gánh vác, thông qua các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch.

Quy hoạch xây dựng bao gồm việc lập quy hoạch xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Theo khoản 1 Điều 4.2 của quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì: Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian kiến trúc và bố trí các công trình trên một khu vực lãnh thổ trong từng thời kỳ, làm cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và phát triển kinh tế xã hội. Vậy, những công trình như thế nào thì bắt buộc phải có quy hoạch?

### 2. Đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng

- Các vùng phát triển kinh tế tổng hợp, phát triển kinh tế chuyên ngành.
- Các đô thị
- Các khu dân cư nông thôn
- Các hệ thống công trình xây dựng chuyên ngành về năng lượng, giao thông thủy lợi, thông tin liên lạc... trong phạm vi toàn quốc và từng vùng.

Trong đó việc quy hoạch phải thoả mãn một số điều kiện nhất định.

### **3. Các yêu cầu cơ bản về quy hoạch xây dựng**

Với tư cách định hướng hoạch định cho các bước xây dựng tiếp sau, công tác quy hoạch xây dựng đòi hỏi phải bảo đảm các yêu cầu dưới đây:

#### ***3.1 Các yêu cầu về dân cư, văn hoá, kinh tế xã hội***

- Bảo đảm lợi ích cộng đồng, có tính đến các lợi ích của các cộng đồng dân cư, lợi ích nhân dân vì mục tiêu của toàn xã hội.
- Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, có xem xét đến các quy hoạch xây dựng chuyên ngành có liên quan.
- Phù hợp với đặc điểm địa phương về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, văn hoá...
- Bảo đảm được vị trí tiên phong trong quá trình xây dựng có tính đến sự hài hoà với yếu tố khuyến khích đầu tư.

#### ***3.2 Các yêu cầu về pháp lý***

- Tổ chức lập quy hoạch xây dựng phải là tổ chức hợp pháp có chuyên môn về quy hoạch xây dựng.
- Quy hoạch xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.
- Việc thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng phải theo quy hoạch xây dựng được duyệt.
- Mọi công trình khi xây dựng đều phải tuân theo quy hoạch. Đối với công trình xây dựng ở nơi chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng có yêu cầu cấp bách thì phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

#### ***3.3 Các yêu cầu về kỹ thuật***

- Bảo đảm việc xây dựng mới, cải tạo các đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp và các công trình đạt hiệu quả về các mặt an toàn vệ sinh, lợi ích toàn xã hội...theo đúng các mục tiêu của quy chuẩn xây dựng.
- Tuân thủ các quy định về bảo vệ các công trình kỹ thuật, công trình quốc phòng, di tích lịch sử, văn hoá, bảo vệ môi trường...

### **4. Quản lý nhà nước trong quy hoạch xây dựng**

Việc quản lý nhà nước trong quy hoạch xây dựng được thực hiện thông qua các hoạt động như sau:

- Ban hành các quy phạm pháp luật điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

- Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng trong cả nước
- Lập, xét duyệt đồ án quy hoạch, dự án đầu tư
- Bảo vệ cảnh quan và môi trường sống trong đô thị và nông thôn cũng như các vùng lãnh thổ khác
- Quản lý, sử dụng tài nguyên về quy hoạch xây dựng.
- Quản lý việc sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị và các ngành kinh tế kỹ thuật, các hệ thống giao thông đường bộ
- Quản lý việc cải tạo và xây dựng các công trình theo đúng quy hoạch được duyệt
- Thực hiện quy hoạch xây dựng: đền bù, giải phóng mặt bằng
- Giám sát, kiểm tra xử lý vi phạm trong quy hoạch xây dựng.

## **5. Các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng**

### **5.1 Cơ quan lập pháp**

#### **❖ Quốc hội:**

- Quyết định những nguyên tắc trong quản lý quy hoạch xây dựng thông qua Hiến pháp, luật.
- Trực tiếp thực hiện công tác quản lý nhà nước: tách, nhập địa giới hành chính cấp tỉnh, thành lập “đặc khu kinh tế”...

#### **❖ Hội đồng nhân dân:**

- Là chủ thể quyết định các dự án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển chuyên ngành và quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của địa phương, được lấy ý kiến trước khi các đồ án quy hoạch được thông qua và được công bố.

### **5.2 Cơ quan hành pháp**

#### **❖ Chính phủ**

- Ban hành các quy phạm về xây dựng như: quy chuẩn, tiêu chuẩn trong quy hoạch, xây dựng.
- Phân cấp trong quy hoạch xây dựng.
- Tổ chức thanh tra, kiểm tra hoạt động quy hoạch xây dựng.

- Quy định và quản lý đối với các hợp tác với nước ngoài trong hoạt động quy hoạch xây dựng vv.

❖ *Thủ tướng Chính phủ*

- Quản lý NN trong quy hoạch xây dựng.
- Chỉ đạo, tổ chức thực hiện quy hoạch, xây dựng.
- Phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

❖ *Các Bộ, cơ quan ngang Bộ*

- Bộ kế hoạch và đầu tư: Là cơ quan quản lý các dự án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội vùng, liên tỉnh, trong phạm vi toàn quốc.
- Bộ xây dựng: Quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn, quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm.
- Bộ Tài chính: vốn và sử dụng vốn đầu tư
- Các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành: Quản lý các dự án quy hoạch tổng thể phát triển ngành theo quy định của Chính phủ.

Ví dụ: Bộ Giao thông vận tải, Bộ NN & PTNT, Bộ Công Thương

- Các Bộ quản lý lĩnh vực: Bộ Tài nguyên – Môi trường, Bộ Khoa học và Công Nghệ.
- Thanh tra Chính phủ.

❖ *UBND các cấp*

Quản lý các dự án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng đô thị và vùng nông thôn thuộc địa phương theo quy định của Chính phủ.

- UBND tỉnh: quản lý dự án đầu tư trên địa bàn, lập, trình, xét duyệt đồ án quy hoạch
- UBND huyện: lập, trình đồ án quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng...
- Cấp chứng chỉ quy hoạch, giấy phép xây dựng.

❖ *Sở và tương đương*

- Sở Xây dựng: quản lý chuyên môn trong quy hoạch, xây dựng trên địa bàn
- Sở chuyên ngành: Sở Tài nguyên - Môi trường, Sở KH-CN quản lý quỹ đất địa phương.

- Văn phòng Kiến Trúc- Quy hoạch: chỉ có ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh: quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị, nông thôn.

## 6. Phân loại quy hoạch xây dựng

*Quy hoạch xây dựng được phân làm 4 loại sau đây:*

- ❖ Quy hoạch xây dựng vùng
- ❖ Quy hoạch xây dựng đô thị
- ❖ Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn
- ❖ Quy hoạch xây dựng chuyên ngành.

Trong chương trình, các loại quy hoạch xây dựng sau được tập trung nghiên cứu chi tiết:

- Quy hoạch xây dựng vùng.
- Quy hoạch xây dựng đô thị.
- Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn.

## 7. Nội dung nghiên cứu của môn học

Nghiên cứu hoạt động quản lý nhà nước liên quan đến quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn và công tác thực hiện các quy hoạch đó.

Quan hệ giữa Luật qui hoạch xây dựng và Luật xây dựng là quan hệ “trứng, gà”. Không thể thiết lập Luật xây dựng có hiệu quả nếu không có pháp luật về qui hoạch xây dựng, cũng như pháp luật qui hoạch sẽ không được thực thi nếu công tác quản lý về xây dựng không được thực hiện. Với tư cách là Luật chứa đựng các qui phạm định ra các nguyên tắc chung của tất cả các quá trình xây dựng, Luật xây dựng 2003 được biết đến và được xác định trong tất cả các “khâu xây dựng”, từ: khảo sát, đền bù, trình, xét duyệt qui hoạch xây dựng; từ ban hành đồ án qui hoạch đến khâu giải tỏa, đền bù, cấp giấy phép xây dựng, giám sát, kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Trong khi đó, Luật qui hoạch chứa đựng các qui phạm định ra các thủ tục pháp lý cần thiết trong khâu thiết yếu, căn nguyên của xây dựng. Vì vậy, về phương diện nào đó, có thể xem Luật qui hoạch là “cái gốc” của vấn đề xây dựng, các khâu còn lại chẳng qua là để thực hiện và kiểm tra thực hiện đúng quy hoạch xây dựng.

Trong phạm vi môn học, giáo trình định ra hướng nghiên cứu pháp luật về qui hoạch xây dựng vùng, đô thị, nông thôn và công tác đền bù, giải phóng mặt bằng – một khâu cốt lõi trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng. Hơn nữa, khi Luật đất đai còn khá nhiều bất cập, khiếu nại và tranh chấp về giải tỏa, đền bù vẫn còn khá phổ biến thì việc xây dựng đạo luật về qui hoạch xây dựng càng cần thiết. Chúng ta không thể đẩy mạnh đầu tư phát triển nếu chúng ta không có hệ thống pháp luật về qui hoạch xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ

và rõ ràng. Vì vậy dự thảo Luật quy hoạch đô thị đang được hoàn chỉnh và sắp được ban hành sẽ góp phần điều chỉnh một cách kịp thời và có hiệu quả các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng, từ đó thúc đẩy quá trình phát triển sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

---

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- Luật xây dựng 2003 (Điều 11 – Điều 34).
- Nghị định 08/2005/NĐ-CP (24/01/2005) về Quy hoạch xây dựng (thay thế Nghị định 91-CP (17/08/1994) của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị).
- Thông tư 07/BXD/TT-BXD Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng (07/4/2008).
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

---

### **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. Thế nào là quy hoạch xây dựng? Nêu các yêu cầu cơ bản về quy hoạch xây dựng.
2. Nêu đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng.
3. Trình bày các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng. Cơ quan nào giữ vai trò trung tâm? Có đề xuất gì cho việc quản lý này?

## **Bài 2: QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG**

### **1. TÌM HIỂU QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG**

#### **1.1 Khái niệm chung**

Quy hoạch xây dựng vùng là việc bố trí hợp lý các đô thị, khu dân cư tập trung, khu công nghiệp, các công trình công nghiệp quy mô lớn, các công trình và các khu vực kinh tế chuyên ngành khác; các mạng công trình giao thông, thủy lợi, năng lượng, thông tin liên lạc truyền thông và các cơ sở kỹ thuật hạ tầng khác nhằm khai thác có hiệu quả đất đai, tài nguyên, nguồn nước nhân lực và điều kiện tự nhiên của vùng để phát triển kinh tế xã hội.

Khác với các loại quy hoạch xây dựng còn lại (quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư nông thôn, chuyên ngành), hình thức thể hiện của bản quy hoạch xây dựng vùng là sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng là cơ sở để lập:

- Đồ án quy hoạch xây dựng các đô thị;
- Đồ án quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp;
- Đồ án các điểm dân cư nông thôn.

Sơ đồ quy hoạch xây dựng còn phải chú ý đến sự phát triển cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường, cảnh quan, di tích, công trình văn hoá trong vùng.

#### **1.2 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch xây dựng vùng**

Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các vùng có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành gồm vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng công nghiệp, vùng đô thị lớn, vùng du lịch, nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản cảnh quan thiên nhiên và các vùng khác. Việc lập quy hoạch xây dựng vùng do người có thẩm quyền quyết định theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của từng vùng.

#### **1.3 Thời hạn của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng**

Theo Luật Xây dựng 2003 (Điều 15), quy hoạch xây dựng vùng được lập cho giai đoạn năm năm, mười năm hoặc dài hơn trên cơ sở quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của cả nước và từng vùng, có xem xét phối hợp với các loại quy hoạch chuyên ngành theo vùng và các quy định pháp luật có liên quan. Thời gian lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng không quá 18 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được người có thẩm quyền phê duyệt.

Sơ đồ quy hoạch vùng được xác lập cho các loại vùng lãnh thổ có chức năng tổng hợp chuyên ngành và các vùng kinh tế, hành chính tỉnh, huyện và các khu vực phát triển kinh tế. Tùy theo từng vị trí, vai trò của vùng mà xác định phù hợp một số yếu tố:



- Về xây dựng cơ sở hạ tầng
- Về xây dựng khu dân cư ở đô thị, nông thôn
- Về các khu công nghiệp, khu chế xuất, đặc khu kinh tế

#### **1.4 Yêu cầu nội dung quy hoạch xây dựng vùng**

Quy hoạch xây dựng vùng phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:

- Xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư để phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, các khu vực bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên và các khu chức năng khác;
- Bố trí hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian và các biện pháp bảo vệ môi trường;
- Định hướng phát triển các công trình chuyên ngành;
- Xác định đất dự trữ để phục vụ cho nhu cầu phát triển; sử dụng đất có hiệu quả.

#### **1.5 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng**

1. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm :

a) Dự báo quy mô dân số đô thị, nông thôn phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng và chiến lược phân bố dân cư của quốc gia cho giai đoạn 05 năm, 10 năm và dài hơn;

b) Tổ chức không gian các cơ sở công nghiệp chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn phù hợp với tiềm năng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng;

c) Tổ chức không gian hệ thống đô thị, điểm dân cư phù hợp với điều kiện địa lý, tự nhiên của từng khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh và việc khai thác tài nguyên thiên nhiên hợp lý của toàn vùng, dự báo tác động môi trường.

2. Bản vẽ sơ đồ vị trí, ranh giới, quy mô và mối quan hệ liên vùng, tỷ lệ 1/100.000 – 1/500.000.

3. Thời gian lập nhiệm vụ, phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng không quá 03 tháng đối với vùng tỉnh, 06 tháng đối với vùng liên tỉnh kể từ ngày được giao nhiệm vụ chính thức.

#### **1.6 Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng**

1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt.

2. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành có liên quan (nếu có).

3. Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Các kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu có liên quan.

5. Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

### **1.7 Nội dung quy hoạch xây dựng vùng**

Tùy theo đặc điểm, quy mô của từng vùng, quy hoạch xây dựng vùng có những nội dung sau đây:

1. Đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; xác định các động lực phát triển vùng.

2. Xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư; các khu công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, du lịch; các khu vực bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hoá; các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.

3. Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng hoặc liên vùng.

4. Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

5. Dự báo tác động môi trường vùng và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng.

### **1.8 Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng**

Tùy theo đặc điểm, quy mô của từng vùng, hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng bao gồm các hồ sơ sau đây:

1. Bản vẽ gồm:

- Bản đồ vị trí và mối quan hệ liên vùng; tỷ lệ 1/100.000 - 1/500.000.

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp gồm sử dụng đất, hệ thống cơ sở kinh tế, hệ thống đô thị và các điểm dân cư nông thôn, hệ thống các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật vùng; đánh giá tổng hợp đất xây dựng; tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000.

- Bản đồ định hướng phát triển không gian hệ thống đô thị, điểm dân cư nông thôn, các khu công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, du lịch; các khu vực bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hoá; các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển; tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000.

- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000.

2. Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng.

## **2. QUẢN LÝ, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG**

### **2.1 Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng**

Trên cơ sở nội dung bản vẽ, thuyết minh của đề án quy hoạch, các kiến nghị, giải pháp thực hiện quy hoạch xây dựng vùng theo các giai đoạn và yêu cầu phát triển của vùng, người có thẩm quyền phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng. Nội dung Quy định bao gồm:

1. Quy định về vị trí, vai trò, chức năng, quy mô các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng, liên vùng.

2. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối, các công trình hạ tầng kỹ thuật chính theo tuyến mang tính chất vùng, liên vùng và các biện pháp bảo vệ môi trường.

3. Quy định về bảo tồn, tôn tạo các di sản thiên nhiên, các công trình kiến trúc có giá trị, khu danh lam thắng cảnh, khu di tích lịch sử - văn hoá trong vùng.

4. Phân công và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch cho các cấp chính quyền địa phương trong vùng theo quy hoạch xây dựng vùng.

5. Các quy định khác.

### **2.2 Phân loại vùng quy hoạch xây dựng**

Tùy theo các tiêu chí khác nhau mà người ta có cách phân loại vùng khác nhau

- Theo cơ cấu kinh tế, có thể phân thành quy hoạch vùng đơn ngành, đa ngành. Trong đó, theo chuyên ngành, có thể phân thành các vùng với những chuyên ngành khác nhau.
- Theo chức năng, có thể phân thành những vùng kinh tế tổng hợp trong phạm vi quốc gia hoặc trong phạm vi một địa bàn địa phương;

Theo cách phân loại khu dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng được chia thành 6 vùng như sau :

- Đồng bằng bắc bộ và trung bộ ;
- Đồng bằng sông Cửu Long ;

- Trung du bắc bộ ;
- Tây Nguyên ;
- Vùng cao và miền núi ;
- Ven biển, hải đảo

### 2.3 Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng

Theo Điều 17 của Luật Xây dựng 2003, quy hoạch xây dựng vùng được lập, thẩm định, phê duyệt như sau :

Loại QHXD vùng	Lập	Thẩm định	Ý kiến/ quyết định	Phê duyệt
<i>Vùng trọng điểm, liên tỉnh</i>	Bộ Xây dựng	Bộ Xây dựng	Bộ, ngành, UBND tỉnh có liên quan (ý kiến)	Thủ tướng CP
<i>Vùng thuộc địa giới hành chính địa phương quản lý</i>		Sở Xây dựng  (hoặc Sở KT-QH)	HĐND tỉnh (quyết định)	UBND tỉnh

Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt được xác định theo phạm vi của vùng tương ứng với chức năng của vùng đó. Vùng thuộc địa giới hành chính địa phương quản lý có thể khá đa dạng như : vùng liên huyện, liên xã...nên không xác định cơ quan lập quy hoạch xây dựng mà chỉ xác định cơ quan thẩm định và phê duyệt. Sự khác nhau giữa hai quy trình này ở chỗ quy hoạch vùng trọng điểm, liên tỉnh chỉ cần có ý kiến của bộ, ngành, hoặc UBND tỉnh liên quan ; trong khi đó đối với quy hoạch xây dựng vùng thuộc phạm vi địa phương phải có quyết định của HĐND cùng cấp trước khi UBND tỉnh phê duyệt.

### 2.4 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng

- Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - Có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng; chiến lược quốc phòng, an ninh;
  - Có thay đổi về điều kiện địa lý, tự nhiên, dân số và kinh tế - xã hội.
- Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng được

*quy định như sau:*

- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng đối với các vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh theo đề nghị của Bộ Xây dựng sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;
- b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

### **3. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG VÀ CÁC LOẠI QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHÁC**

#### **3.1 Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng**

Quy hoạch xây dựng vùng phải căn cứ vào quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội và xem xét phối hợp với quy hoạch xây dựng chuyên ngành.

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn phải dựa vào quy hoạch xây dựng vùng và là cơ sở để lập quy hoạch xây dựng chi tiết.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng là căn cứ để cấp chứng chỉ quy hoạch, lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng.

#### **3.2 Đồ án quy hoạch**

Các đồ án quy hoạch được hình thành trên cơ sở sơ đồ quy hoạch tổng thể xây dựng vùng. Có hai loại đồ án:

➤ *Đồ án quy hoạch chung*

Bao gồm đồ án quy hoạch chung của một ngành, một vùng, một đô thị nhằm xác định phương hướng phát triển chung cho cả nước.

Đồ án quy hoạch chung cũng định hướng việc xây dựng cơ sở hạ tầng, cơ sở sản xuất, tạo môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hoà giữa sự phát triển ngành và lãnh thổ, giữa sản xuất và bảo vệ an ninh quốc phòng, bảo tồn và phát triển văn hoá dân tộc.

➤ *Đồ án quy hoạch chi tiết*

Nhằm cụ thể hoá nội dung và các mục tiêu cơ bản của quy hoạch chung cho từng khu vực nhỏ thuộc vùng lãnh thổ hoặc đô thị, trong đó có xét đến các yêu cầu về sửa chữa, cải tạo, xây dựng mới trong các giai đoạn để làm cơ sở cho việc thiết kế xây dựng công trình cụ thể. Đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để lập các dự án đầu tư, lựa chọn địa điểm xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch.

Đồ án quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn sẽ được nghiên cứu ở các bài tiếp

theo, còn các khái niệm cơ bản của quy hoạch chuyên ngành sẽ được giới thiệu mục ở phần tiếp theo.

### 3.3 Quy hoạch xây dựng chuyên ngành

➤ *Khái niệm*

Quy hoạch xây dựng chuyên ngành gồm:

- Quy hoạch xây dựng chuyên ngành do các ngành kinh tế kỹ thuật hoặc các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành lập để định hướng phát triển hệ thống các công trình xây dựng chuyên ngành trong phạm vi cả nước hoặc vùng kinh tế nhằm thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong thời hạn từ 10 năm đến 20 năm.
- Quy hoạch xây dựng chuyên ngành nằm trong thành phần quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn, thể hiện cụ thể mạng lưới các công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình sản xuất, dịch vụ chuyên ngành để phát triển đồng bộ khi xây dựng vùng, đô thị, nông thôn.

➤ *Yêu cầu của quy hoạch xây dựng chuyên ngành*

Quy hoạch chuyên ngành được duyệt phải được thể hiện trong quy hoạch xây dựng vùng và phải được cụ thể hoá trong quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn. Các yêu cầu cụ thể như sau:

- Định hướng tổ chức hệ thống mạng lưới các công trình xây dựng chuyên ngành kèm theo các giải pháp kinh tế kỹ thuật.
- Xác định nội dung xây dựng đợt đầu.
- Quy định việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## 4. THỰC TRẠNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG Ở NƯỚC TA

Mặc dù trong thời gian gần đây, quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng diễn ra ở hầu hết các tỉnh thành với nhiều dự án lớn nhỏ với nhiều nguồn vốn khác nhau, trong đó có quy hoạch vùng, song quy hoạch vùng nước ta nhìn chung còn trong tình trạng :

- Quy hoạch manh mún, chưa đồng bộ, chưa hoàn chỉnh
- Nhận thức về vai trò của quy hoạch vùng chưa được toàn diện
- Có sự mất cân đối giữa các đô thị và khu vực nông thôn trong vùng
- Nghiên cứu về quy hoạch xây dựng nói chung và quy hoạch xây dựng vùng nói riêng còn mỏng, cả về phương diện chiến lược, tầm nhìn, kỹ thuật và pháp lý.

---

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- Luật xây dựng 2003 (Điều 11 – Điều 18).
- Nghị định 08/2005/NĐ-CP (24/01/2005) về Quy hoạch xây dựng (thay thế Nghị định 91-CP (17/08/1994) của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị).
- Thông tư 07/BXD/TT-BXD Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng (07/4/2008).
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

---

### **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. Phân biệt giữa quy hoạch xây dựng vùng và quy hoạch xây dựng chuyên ngành.
2. Mối quan hệ giữa các loại quy hoạch. Quy hoạch xây dựng vùng phải dựa trên quy hoạch nào hay không?

## **Bài 3: QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

### **1. TỔNG QUAN VỀ ĐÔ THỊ**

#### **1.1 Khái niệm và đặc điểm chung của đô thị**

- ❖ Đô thị được hiểu trước hết là trung tâm kinh tế xã hội trên một địa bàn, địa phương. Đó là nơi tập trung đông đúc dân cư, chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, sống và làm việc theo phong cách, lối sống đô thị. Lối sống đô thị được đặc trưng bởi những đặc điểm: có nhu cầu về tinh thần cao, tiếp thu nền văn minh nhân loại nhanh chóng, có đầu tư xây dựng và phát triển mạng lưới cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Đô thị ở Việt Nam gồm các thành phố, thị xã, thị trấn là trung tâm của cấp hành chính tương ứng như cấp tỉnh (tỉnh và cấp tương đương: thành phố trực thuộc trung ương), và cấp huyện. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đô thị có các đặc điểm sau:
  - Chức năng là trung tâm tổng hợp hay chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước hoặc một vùng lãnh thổ nhất định;
  - Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 65% trở lên trong tổng số lao động;
  - Có cơ sở hạ tầng phục vụ các hoạt động dân cư tối thiểu phải đạt 70% mức tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định đối với từng loại đô thị;
  - Quy mô dân số ít nhất là 4.000 người.
  - Mật độ dân số phù hợp với quy mô, tính chất và đặc điểm của từng loại đô thị.
- ❖ Đô thị thường là trung tâm của một địa giới hành chính trung ương hoặc địa phương. Tuy nhiên, một địa giới hành chính có thể có nhiều đô thị. Trên thực tế, đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập.

#### **1.2 Phân loại đô thị**

##### **1.2.1 Phân loại đô thị trên thế giới**

- ❖ Phân loại theo quy mô dân số
  - + Đô thị nhỏ có số dân từ 5000 đến 20.000 người
  - + Đô thị trung bình có số dân từ 20.000 đến 100.000 người
  - + Đô thị lớn có số dân trên 100.000 đến 500.000 người
  - + Đô thị cực lớn có số dân trên 500.000 đến 1.000.000 người



- + Siêu đô thị có số dân trên 1 triệu người
- ❖ Phân loại theo tính chất hành chính - chính trị (do chức năng hành chính - chính trị của đô thị).
- + Thủ đô (Quốc gia hay Liên bang)
- + Thành phố là trung tâm của quốc gia hoặc của các bang thành viên (trong quốc gia liên bang).
- + Thành phố hoặc các đô thị khác là trung tâm tỉnh lỵ
- + Các đô thị trung bình hoặc nhỏ là trung tâm của huyện lỵ

Đô thị phân định ra thành nội thành, nội thị và ngoại ô. Các đơn vị hành chính của nội thị gọi là quận, phường; của ngoại ô là huyện, xã. Ngoại thị là vành đai chịu ảnh hưởng và bị tác động trực tiếp của nội thị và nằm trong địa giới hành chính của đô thị.

## ***1.2.2 Phân loại đô thị ở nước ta***

### **❖ Mục đích**

Việc phân loại đô thị không phải là một “món quà” ban tặng cho đô thị ấy, mà là sự công nhận về mặt pháp lý về cấp độ phát triển để từ đó mà phân cấp, quản lý cho phù hợp, sát thực. Việc phân loại đô thị và cách xác định đô thị nhằm:

- Tổ chức, sắp xếp và phát triển hệ thống đô thị trong vùng, trong cả nước;
  - Phân cấp quản lý đô thị;
  - Lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;
  - Xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, các tiêu chuẩn, các chính sách và cơ chế quản lý phát triển đô thị.
- ❖ Tùy theo mức độ phát triển về nhiều lĩnh vực và mức độ tập trung về dân số của các đô thị để phân loại đô thị. Do sự phát triển của đất nước trong nền kinh tế thị trường có sự quản lý của nhà nước, có một số ít đô thị được xem như là trung tâm của cả vùng, cả nước, giữ vai trò tích cực trong việc tạo đòn bẩy phát triển kinh tế, trong việc điều chỉnh, quản lý kinh tế xã hội ở tầm vĩ mô để bảo đảm phát triển đúng định hướng. Với vai trò đặc biệt, các đô thị này được gọi là “đô thị đặc biệt”. Khác với Quyết định số 132/HĐBT (05/05/1990) trước đây, Nghị định 72/2001/NĐ-CP (05/10/2001) của Chính phủ quy định thêm loại đô thị đặc biệt. Vì vậy, hiện nay đô thị nước ta được phân thành 6 loại như sau:

### ***1. Đô thị loại đặc biệt***

- Là thủ đô hoặc đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong cả nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 90% trở lên trong tổng số lao động trở lên.
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng về cơ bản đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 1.5 triệu người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 15.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

## **2. Đô thị loại I**

- Là đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong cả nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc cả nước.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 85% trở lên trong tổng số lao động trở lên;
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng nhiều mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 50 vạn người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 12.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

## **3. Đô thị loại II**

- Là đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong vùng tỉnh, vùng liên tỉnh hoặc cả nước, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với cả nước.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 80% trở lên trong tổng số lao động trở lên;
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng nhiều mặt tiến tới tương đối đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 25 vạn người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 10.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

## **4. Đô thị loại III**

- Là đô thị với chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong tỉnh hoặc vùng liên tỉnh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với vùng liên tỉnh.

- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 75% trở lên trong tổng số lao động trở lên;
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 10 vạn người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 8.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### **5. Đô thị loại IV**

- Là đô thị với chức năng là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành về chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, đầu mối giao thông, giao lưu trong tỉnh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một tỉnh hoặc một số vùng trong tỉnh.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 70% trở lên trong tổng số lao động trở lên;
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng đã hoặc đang được xây dựng từng mặt đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 5 vạn người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 6.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

#### **6. Đô thị loại V**

- Là đô thị với chức năng là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành về chính trị, kinh tế, văn hoá và dịch vụ, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một huyện hoặc một cụm xã.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 65% trở lên trong tổng số lao động trở lên;
- Có cơ sở hạ tầng được xây dựng đã hoặc đang được xây dựng nhưng chưa đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Dân số từ 4.000 người trở lên;
- Mật độ dân số bình quân từ 2.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.

❖ Ngoại lệ: (áp dụng cho một số đô thị loại III, loại IV và loại V)

- Đối với các đô thị miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa và hải đảo thì các tiêu chuẩn quy định cho từng loại đô thị có thể thấp hơn nhưng phải đảm bảo mức tối thiểu bằng 70% mức tiêu chuẩn quy định đối với các loại đô thị tương ứng nêu trên.
- Đối với các đô thị có chức năng nghỉ mát, du lịch, điều dưỡng, các đô thị nghiên cứu khoa học, đào tạo thì tiêu chuẩn quy mô dân số thường trú có thể thấp hơn, nhưng phải đạt 70% so với mức quy định; riêng tiêu chuẩn mật độ dân số bình quân của các đô thị

ngủ mát, du lịch và điều dưỡng cho phép thấp hơn, nhưng tối thiểu phải đạt 50% so với mức quy định của các loại đô thị tương ứng nêu trên.

❖ Ranh giới phạm vi của một đô thị

- Thành phố được chia thành: nội thành và ngoại thành
- Thị xã được chia thành: nội thị và ngoại thị
- Thị trấn không có vùng ngoại thị trấn.

### 1.3 Mối quan hệ giữa cấp hành chính và đô thị

Bộ máy hành chính nhà nước được phân thành 4 cấp: Trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã. Trong đó

- Cấp tỉnh bao gồm: tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Cấp huyện bao gồm: quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
- Cấp xã bao gồm: xã, phường, thị trấn.

Trong đó, chỉ có thành phố (thuộc trung ương hoặc thuộc tỉnh), thị xã, và thị trấn là đô thị. Tỉnh, huyện, xã là các đơn vị hành chính các cấp. Riêng quận và phường không phải là đô thị độc lập, đó là những bộ phận thuộc đô thị hay còn gọi là các phân hợp thành nội ô đô thị.

## 2. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

### 2.1 Phân cấp quản lý hành chính cho đô thị

- Thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt, hoặc loại I và do cấp trung ương quản lý;
- Các thành phố trực thuộc tỉnh, phải là đô thị loại II hoặc đô thị loại III, chủ yếu do cấp tỉnh quản lý;
- Các thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc Trung ương phải là đô thị loại III hoặc IV, do cấp tỉnh hoặc thị xã quản lý;
- Các thị trấn thuộc huyện phải là đô thị loại IV, hoặc đô thị loại V, chủ yếu do huyện quản lý.

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, việc phân cấp quản lý hành chính về đô thị gắn liền với yếu tố “vượt cấp”. Trong đó chủ thể quản lý hành chính thường là cơ quan cấp trên trực tiếp của cấp hành chính đô thị đó. Điều này có tác dụng tích cực trong việc tăng cường tính “tập trung” trong quản lý hành chính nhà nước, định hướng về những dự án lớn, góp phần quan trọng trong các dự án quy hoạch tổng thể của quốc gia. Tuy nhiên, đứng về

phương diện khoa học pháp lý, đối với một số loại đô thị, thực tế quản lý đòi hỏi phải giao công tác quy hoạch địa phương cho địa phương cấp đó. Trên thực tế, việc quản lý về đô thị đã có những bước chuyển biến rất rõ nét khi TTCP đã có quyết định mới vào tháng 12 năm 2001 giao một số việc quản lý đô thị cho UBND TP HCM. Tuy nhiên, thực tế của Thành phố Hồ Chí Minh đòi hỏi phải có một cơ chế “giao quyền tự chủ” thông thoáng hơn nữa.

So với các quy định về phân cấp quản lý hành chính đô thị trên đây, ta thấy có những sự khác biệt giữa quy định và thực tế. Ví dụ: Từ tháng 01 năm 2004 đến nay (tháng 2 năm 2009), thành phố Cần Thơ<sup>1</sup> được công nhận là thành phố trực thuộc trung ương nhưng vẫn là đô thị loại 2. Mặt khác, Huế<sup>2</sup> và Vinh<sup>3</sup> tuy là thành phố thuộc tỉnh nhưng lại là đô thị loại 1.

## 2.2 Quan hệ giữa phân loại đô thị và phân cấp quản lý

Nguyên tắc chung là dựa vào kết quả của phân loại đô thị để phân cấp quản lý. Tuy nhiên, có những trường hợp đô thị được phân cấp quản lý không cùng với cấp hành chính (trường hợp phổ biến là cấp quản lý cao hơn một cấp) được giải thích bằng những lý do sau đây:

- Vai trò trung tâm chính trị
- Quá trình hình thành và phát triển của đô thị đã trải qua nhiều thời kỳ khác nhau
- Trình độ phát triển kinh tế xã hội và đô thị hoá từng vùng khác nhau dẫn đến vị trí, vai trò và tính chất đô thị đối với từng vùng lãnh thổ cũng khác nhau.

## 2.3 Thực trạng về quản lý nhà nước ở đô thị ở nước ta

Trong quản lý nhà nước ở đô thị, có rất nhiều hoạt động được thực hiện trên các lĩnh vực khác nhau. Tuy nhiên, khi nói đến quy hoạch trong xây dựng đô thị, có một số điểm thường xuyên được nhắc đến:

- Quản lý đô thị ở nước ta có hiện tượng vừa bị chia cắt theo từng mảng, vừa bị giới hạn theo địa giới hành chính và thường tập trung quản lý theo ngành, hoạt động chồng chéo, thiếu sự phối hợp giữa các ban ngành.
- Sự phân công trách nhiệm cho các cấp, các ngành đô thị không rõ ràng. Trong một chừng mực nào đó, vẫn còn thiếu kiến thức cơ bản và kinh nghiệm quản lý đối với việc

---

<sup>1</sup> Nghị quyết số 22/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 về việc chia và điều chỉnh địa giới hành chính một số tỉnh (trong đó có Cần Thơ).

<sup>2</sup> Quyết định của TTCP số 209/2005/QĐ-TTg ngày 24 tháng 8 năm 2005 về việc công nhận thành phố Huế là đô thị loại I thuộc tỉnh Thừa Thiên Huế.

<sup>3</sup> Quyết định số 1210/QĐ-TTg (5/9/2008) của Thủ tướng Chính phủ công nhận thành phố Vinh là đô thị loại I thuộc tỉnh Nghệ An.

lập và thực hiện các chiến lược, mục tiêu trong quy hoạch xây dựng đô thị.

- Sự phân công, phân cấp và quyền hạn trong quản lý nhà nước ở đô thị giữa các cơ quan nhà nước chuyên môn ở địa phương như: các sở, ban, ngành và cơ quan HCNN có thẩm quyền chung (UBND các cấp) còn chưa rõ ràng, đôi chỗ bất hợp lý.
- Chính quyền thành phố, thị xã thuộc tỉnh được hình thành với mục đích thừa hành việc quản lý đô thị. Trách nhiệm rất nặng nề nhưng quyền lực rất hạn chế. Nhìn chung, chính quyền thành phố, thị xã thuộc tỉnh chỉ có tính chất giúp việc cho UBND Tỉnh.

Như vậy, phải nhìn nhận đô thị là chủ thể có tính độc lập tương đối. Một mặt, việc phân cấp đòi hỏi phải có sự khác nhau giữa thành thị và nông thôn. Nếu vẫn xem việc quản lý đô thị cũng như nông thôn thì sẽ gặp nhiều vướng mắc trong việc phát triển đô thị. Mặt khác, các quy định về quản lý hành chính cho đơn vị hành chính là tỉnh, huyện, xã, gần như không khác mấy so với các đơn vị hành chính thành phố, thị xã, thị trấn. Thực tế đòi hỏi phải thay đổi từ nhận thức về sự khác nhau giữa các đô thị và tỉnh, huyện, xã.

### **3. THÀNH LẬP ĐÔ THỊ MỚI**

#### **3.1 Quyết định điều chỉnh đơn vị hành chính**

Quyết định điều chỉnh địa giới hành chính là việc quy định cơ quan nào có thẩm quyền thành lập mới, nhập, tách, điều chỉnh địa giới hành chính trong phạm vi quốc gia. Việc thay đổi địa giới hành chính thông thường “gắn liền” với việc nâng cấp đô thị dẫn đến việc thay đổi chủ thể quản lý cho đô thị, vì vậy cũng được nghiên cứu trong phần này. Theo Hiến pháp 1992 (K8, Đ84 và K10, Đ112) thì:

- Chính phủ trình *Quốc hội quyết định* việc thành lập mới, nhập, chia, điều chỉnh địa giới tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, việc thành lập hoặc giải thể đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt.
- Chính phủ quyết định việc thành lập nhập, chia, điều chỉnh địa giới hành chính dưới cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (cấp huyện và cấp xã).

#### **3.2 Các bước tiến hành thành lập mới đô thị mới**

##### *3.2.1 Các trường hợp áp dụng quy định thành lập mới đô thị mới:*

Theo Thông tư 02/2002-TTLT-BXD-TCCBCP ngày 08 tháng 03 năm 2002, việc thành lập đô thị mới áp dụng đối với các trường hợp:

a/ Một khu dân cư hoặc một đô thị mới được đầu tư xây dựng đã đảm bảo được các yếu tố cơ bản phân loại đô thị theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 72/2001/NĐ-CP.

b/ Đô thị hình thành trên cơ sở tách, nhập, giải thể đô thị và các đơn vị hành chính có liên quan.

### 3.2.2 Trình tự thành lập mới đô thị:

Trình tự thành lập mới đô thị thực hiện theo các bước sau:

a/ Bước 1: Lập, xét duyệt quy hoạch chung đô thị dự kiến thành lập mới.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhu cầu thành lập mới đô thị tổ chức lập quy hoạch chung đô thị dự kiến thành lập mới trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật.

b/ Bước 2: Lập đề án phân loại đô thị trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thoả thuận về việc xếp loại đô thị.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhu cầu thành lập mới đô thị tổ chức lập đề án phân loại đô thị trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, trên cơ sở đó có văn bản thoả thuận về xếp loại đô thị dự kiến thành lập mới.

c/ Bước 3: Lập hồ sơ đề án xin thành lập đô thị mới

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhu cầu xin thành lập mới đô thị có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ đề án trình Chính phủ (qua Ban Tổ chức Cán bộ - Chính phủ để thẩm định) xem xét quyết định với nội dung như sau:

- Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xin Chính phủ cho thành lập mới đô thị;

- Đề án thành lập mới đô thị với nội dung sau:

+ Lý do và sự cần thiết thành lập mới đô thị;

+ Phân tích các yếu tố cơ bản phân loại đô thị;

+ Tóm tắt nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

+ Phương án tách, nhập, giải thể hoặc điều chỉnh địa giới hành chính và đơn vị hành chính có liên quan đến việc thành lập mới đô thị bao gồm thuyết minh và hai bản đồ cùng một tỷ lệ được sao chụp từ "bản đồ 364/CT có tỷ lệ 1/2000 đến 1/50.000" được lập theo Chỉ

thị số 364/CT ngày 6 tháng 11 năm 1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính, hoặc in ra từ "bản đồ 364/CT" dạng số gồm : một bản đồ thể hiện đường địa giới hành chính hiện trạng của các đơn vị hành chính cấp xã (nếu là cấp huyện thì phải thể hiện thêm đường địa giới của các đơn vị hành chính cấp xã); một bản đồ thể hiện đường địa giới hành chính dự kiến sẽ được thành lập mới, nhập, chia, điều chỉnh địa giới theo đề án trình;

- + Kiến nghị và tổ chức thực hiện;
- + Các bản vẽ, phụ lục và biểu bảng minh họa kèm theo;
- Các văn bản xét duyệt đề án thành lập mới đô thị có liên quan gồm:
  - + Tờ trình Chính phủ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
  - + Nghị quyết và trích biên bản kỳ họp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;
  - + Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
  - + Nghị quyết và trích biên bản kỳ họp Hội đồng nhân dân cấp huyện;
  - + Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện;
  - + Nghị quyết và trích biên bản kỳ họp Hội đồng nhân dân cấp xã;
  - + Bản tổng hợp ý kiến nhân dân;
  - + Ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch cấp tỉnh (Kiến trúc sư trưởng đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại) và Ban Tổ chức chính quyền tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
  - + Ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về quy hoạch chung và tiêu chuẩn phân loại đô thị đối với trường hợp dự kiến là đô thị từ loại IV trở lên;
  - + Ý kiến của các Bộ, ngành Trung ương khác có liên quan (nếu xét thấy cần thiết).

#### d/ Bước 4: Quyết định công nhận loại đô thị thành lập mới

Căn cứ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập mới đô thị, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (nơi có nhu cầu xin thành lập mới đô



thị) có trách nhiệm chỉ đạo hoàn chỉnh hồ sơ xin phân loại đô thị để quyết định theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị.

### 3.3 Thẩm quyền quyết định công nhận loại đô thị

Khi có điều kiện đủ để thành lập mới một đô thị, UBND cấp Tỉnh của đô thị đó phải chủ động lập hồ sơ thành lập mới đô thị. Trong đó, có phương án tách, nhập, giải thể hoặc điều chỉnh địa giới hành chính đô thị có liên quan đến việc thành lập mới được HĐND cấp Tỉnh thông qua để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Việc công nhận loại đô thị thành lập mới được tiến hành sau khi có quyết định thành lập mới đô thị của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể như sau:

<i>Loại đô thị</i>	<i>Đề nghị</i>	<i>Quyết định công nhận</i>
Đặc biệt	Bộ trưởng Bộ Xây dựng Và UBND cấp Tỉnh	Chính phủ
Loại I, II	Bộ trưởng Bộ Xây dựng Và UBND cấp Tỉnh	Thủ tướng Chính phủ
Loại III, IV	UBND cấp Tỉnh	Bộ trưởng Bộ Xây dựng
Loại V	UBND cấp Huyện	UBND cấp Tỉnh <sup>4</sup>

## 4. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

### 4.1 Khái niệm

Là việc định hướng chiến lược dài hạn và ngắn hạn về việc sử dụng đất xây dựng trong ranh giới của đô thị, phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội và quy hoạch xây dựng vùng; có xem xét đến các quy hoạch xây dựng nông thôn, chuyên ngành và

---

<sup>4</sup> Đối với đô thị loại V, UBND cấp Tỉnh có quyết định công nhận sau khi đã phê duyệt quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển đô thị đối với vùng dân cư hoặc xã được đề nghị thành lập thị trấn.

quy hoạch xây dựng các đô thị lân cận, liền kề, làm tiền đề để phát triển đô thị, đáp ứng tốt nhất các nhu cầu của cư dân đô thị.

#### **4.2 Vai trò của quy hoạch xây dựng đô thị**

Quy hoạch đô thị có nhiệm vụ cụ thể hóa chiến lược ổn định và phát triển kinh tế xã hội của Đảng và Nhà nước, chiến lược phát triển đô thị quốc gia. Đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được phê duyệt là cơ sở pháp lý để:

- Quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch;
- Bảo vệ cảnh quan môi trường;
- Sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng đô thị.

Vì vậy, đô thị được xây dựng và phát triển theo quy hoạch trên cơ sở pháp luật là tiền đề phục vụ mục tiêu kinh tế, chính trị, văn hóa và khoa học kỹ thuật của một quốc gia. Trong đó, đồ án quy hoạch xây dựng là tiền đề quản lý việc sử dụng đất đai đô thị. Đồ án quy hoạch được xác lập là triển khai các dự án đầu tư xây dựng cơ bản. Điều này đòi hỏi đồ án quy hoạch đô thị phải có tính khả thi. Trong quy hoạch xây dựng đô thị, một trong những yêu cầu bắt buộc phải được thực hiện trước tiên là lựa chọn và để phân khu chức năng đô thị.

#### **4.3 Những nguyên tắc cơ bản để lựa chọn và để phân khu chức năng đô thị**

##### *❖ Khái niệm khu chức năng đô thị*

Khu chức năng đô thị là một địa bàn khu vực nằm trong đô thị được phân chia dựa trên yếu tố chính yếu là mục đích sử dụng khu vực ấy. Theo luật Việt Nam hiện hành, khu chức năng đô thị được chia làm 2 loại:

##### **a. Các khu thuộc khu vực dân dụng**

- Khu ở;
- Khu cơ quan, trường học không thuộc quản lý hành chính của đô thị;
- Khu trung tâm, khu phục vụ công cộng;
- Khu nghỉ ngơi, giải trí, cây xanh.

##### **b. Các khu nằm ngoài khu vực dân dụng:**

- Khu công nghiệp, khu kho tàng;
- Khu công trình giao thông đối ngoại;

- Các khu công trình đầu mối của hệ thống kỹ thuật đô thị, bao gồm: điện, nước, phòng chống cháy;
- Khu vực cần được cách ly như: lò mổ gia súc, nghĩa trang, bãi rác;
- Khu vực đặc biệt, như khu quân sự, khu hải quan, khu có liên quan đến chính trị;
- Các khu vực cây xanh đặc biệt: vườn ươm, cây xanh cách ly, cây xanh nghiên cứu, mặt nước;
- Đất dự phòng phát triển đô thị và các loại đất khác.

❖ *Các nguyên tắc để phân khu chức năng*

- Các khu chức năng phải ở vị trí phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy và phải được đảm bảo có thể liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý an toàn. Theo nhu cầu phát triển kinh tế, các hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông cũng được kết hợp thực hiện.

- Phân khu chức năng đô thị phải triệt để tận dụng địa hình thiên nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị, bố trí hệ thống kỹ thuật hạ tầng hợp lý, hạn chế tối đa việc sử dụng các biện pháp kỹ thuật đất tiền, lãng phí trong xây dựng.

## **5. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

### **5.1 Đồ án quy hoạch đô thị**

Đồ án quy hoạch đô thị được hiểu là một loại đồ án chứa đựng kế hoạch và các dự kiến về xây dựng trong một hệ thống tổng thể, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, theo trình tự, thủ tục chặt chẽ cho một phạm vi địa bàn đất đai đô thị, hoặc toàn bộ khu đô thị. Đồ án quy hoạch đô thị trước hết nhằm phục vụ những quyền và lợi ích hợp pháp của công dân trên địa bàn đô thị, đồng thời đảm bảo các mục tiêu chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn đô thị nói riêng cũng như cả vùng, cả nước nói chung. Theo pháp luật nước ta, tất cả các đô thị đều phải có quy hoạch xây dựng mới hoặc quy hoạch cải tạo

### **5.2 Những yêu cầu cơ bản của một đồ án quy hoạch đô thị**

- Phải là một đồ án đảm bảo về mặt kỹ thuật. Đồ án không chỉ là những số liệu, những kế hoạch được viết ra mà còn phải đi kèm với những sơ đồ, lược đồ theo đúng các quy trình kỹ thuật do luật định. Để đạt được điều này, đồ án quy hoạch không chỉ được lập bởi cán bộ hành chính có thẩm quyền, mà phải có sự đóng góp của các chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng, đặc biệt là các chuyên gia có kinh nghiệm, kể cả những chuyên gia "nằm ngoài" hệ thống cán bộ công chức.

- Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đây là cơ sở pháp lý để quản lý đô thị, tiến hành mọi hoạt động xây dựng, lập các kế hoạch cải tạo ngắn hạn và dài hạn thuộc các ngành và địa phương. Tùy theo từng loại đề án và loại đô thị sẽ có các cơ quan có thẩm quyền tương ứng, sẽ được trình bày rõ ở phần sau.
- Phải đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của công dân đô thị.
- Phải đảm bảo các mục tiêu về chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn đô thị nói riêng cũng như cả vùng, cả nước nói chung. Đây có thể xem là "tính chính trị" của một đề án quy hoạch.

### 5.3 Phân loại đề án quy hoạch đô thị

#### 5.3.1 Đề án quy hoạch chung

##### ▪ *Khái niệm*

Đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị là đề án xác định phương hướng phát triển không gian đô thị và xây dựng cơ sở hạ tầng, có tính đến việc mở rộng phát triển đô thị, bảo đảm hài hoà việc phát triển cơ cấu ngành nghề (nông, lâm nghiệp), cũng như an ninh quốc phòng và các hoạt động kinh tế khác.

##### ▪ *Yêu cầu về mặt kỹ thuật*

- Được lập trên bản đồ địa hình có tỉ lệ 1/2000 - 1/25000 tùy theo loại đô thị
- Được lập riêng biệt cho từng đô thị có tính đến các mối liên hệ với các đô thị lân cận khác.
- Các bản đồ gốc dùng để lập đề án quy hoạch chung phải bảo đảm chính xác rõ ràng.
- Hồ sơ gồm: phần bản vẽ, phần thuyết minh, và dự thảo điều lệ quản lý xây dựng đô thị.

##### ▪ *Yêu cầu về mặt pháp lý*

- Phải có ý kiến của HĐND cấp tương ứng và các ngành có liên quan trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Phải tiến hành trưng bày và lấy ý kiến nhân dân đô thị công khai.
- Được thể hiện bằng sơ đồ định hướng phát triển đô thị.
- Quy hoạch và phát triển đô thị ở Việt Nam phải phòng ngừa các sự cố cháy nổ, thiên tai, sự cố công nghệ.
- Bảo đảm bảo tồn di tích lịch sử và các giá trị văn hoá khác.

### 5.3.2 Đồ án quy hoạch chi tiết

#### ▪ *Khái niệm*

Quy hoạch chi tiết là quy hoạch cho từng phần lãnh thổ hoặc từng khu chức năng đô thị được phân định từ quy hoạch chung, nhằm cụ thể hoá và làm chính xác hoá các quy định của đồ án quy hoạch chung.

#### ▪ *Yêu cầu về mặt kỹ thuật*

- Lập mặt bằng sử dụng đất đai, phân chia các lô đất và quy định việc sử dụng các lô đất;
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đề xuất định hướng kiến trúc, các biện pháp bảo vệ cảnh quan, môi trường đô thị;
- Đề xuất giải pháp xây dựng, cải tạo hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Được lập trên cơ sở bản đồ địa hình và địa chính tỷ lệ 1/500 - 1/2000.

#### ▪ *Yêu cầu về mặt pháp lý*

- Được lập cho khu đất có yêu cầu cải tạo và xây dựng, nằm trong giới hạn thời gian của sơ đồ định hướng phát triển đô thị chung.
- Đồ án quy hoạch được duyệt là căn cứ để lập các dự án đầu tư, lựa chọn, xét duyệt địa điểm và cấp chứng chỉ quy hoạch quyết định giao đất...

#### ▪ *Phân loại*

1. Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai: được lập ở 2 mức độ

- Đối với khu đất trên 200 ha:
  - + Áp dụng bản đồ tỉ lệ 1/2000 - 1/5000, nhằm cụ thể hoá và làm chính xác đồ án quy hoạch chung.
  - + Định hướng kiến trúc cho mỗi khu đất có quy mô từ 4 đến 20 ha.
- Đối với khu đất từ 20 - 200 ha:
  - + Áp dụng bản đồ 1/1000 - 1/2000 nhằm cụ thể hoá và chính xác các quy định của đồ án quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất có liên quan
  - + Xác định rõ mục tiêu, chế độ quản lý sử dụng đất, các yêu cầu về bố cục quy hoạch kiến trúc và các cơ sở hạ tầng, chỉ tiêu về mặt kỹ thuật, vệ sinh môi trường cho từng khu đất tương ứng với các cụm công trình hoặc một công trình lớn.

## 2. Đồ án quy hoạch chia lô

- Được lập trên khu đất có diện tích dưới 20 ha, có tỷ lệ 1/200 - 1/500
- Nhằm quy định chế độ quản lý và sử dụng đất, các yêu cầu cải tạo và xây dựng các công trình tại từng lô đất.
- Các bản đồ gốc sử dụng để lập các đồ án quy hoạch chi tiết phải bảo đảm rõ ràng, chính xác, phản ánh nội dung cập nhật về địa hình và thực trạng khu đất.

## 6. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 13- Điều 20 NB 08)

### 6.1 Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị

1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, loại 4, loại 5, các quận của thành phố trực thuộc Trung ương, các đô thị mới liên tỉnh, đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 5 trở lên, các khu công nghệ cao và khu kinh tế có chức năng đặc biệt.

2. Quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho giai đoạn ngắn hạn là 05 năm, 10 năm; giai đoạn dài hạn là 20 năm.

3. Thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị như sau:

a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian lập không quá 18 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;

b) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thời gian lập không quá 12 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

### 6.2 Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị

1. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị bao gồm:

a) Xác định tính chất của đô thị, quy mô dân số đô thị, định hướng phát triển không gian đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đô thị theo các giai đoạn 05 năm, 10 năm và dự báo hướng phát triển của đô thị đến 20 năm;

b) Đối với quy hoạch chung xây dựng cải tạo đô thị, còn phải xác định những khu vực phải giải toả, những khu vực được giữ lại để chỉnh trang, những khu vực phải được bảo vệ và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng đô thị.

2. Bản vẽ sơ đồ vị trí, ranh giới và mối quan hệ vùng; tỷ lệ 1/25.000 – 1/100.000.

3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị như sau:

a) Đối với nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của

Thủ tướng Chính phủ, thời gian lập không quá 04 tháng kể từ ngày chính thức được giao nhiệm vụ;

b) Đối với nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thời gian lập không quá 03 tháng kể từ ngày chính thức được giao nhiệm vụ;

### **6.3 Căn cứ lập đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

1. Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, của tỉnh và các quy hoạch chuyên ngành.

3. Quy hoạch xây dựng vùng.

4. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

5. Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, hải văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

6. Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

### **6.4 Nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Tùy theo đặc điểm, quy mô của từng đô thị, quy hoạch chung xây dựng đô thị bao gồm những nội dung sau đây:

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị.

2. Xác định tiềm năng, động lực hình thành và phát triển đô thị; tính chất, quy mô dân số, lao động và quy mô đất đai xây dựng đô thị; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển đô thị.

3. Định hướng phát triển không gian đô thị bao gồm nội thị và ngoại thị:

a) Dự kiến sử dụng đất của đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch;

b) Xác định hệ thống các trung tâm; vị trí, phạm vi, quy mô các khu chức năng trong đô thị; các khu hiện có phát triển ổn định; các khu cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp; các khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; các khu quy hoạch xây dựng mới; các khu cấm xây dựng và các khu vực dự kiến phát triển mở rộng đô thị; dự kiến các khu vực

xây dựng các công trình ngầm dưới mặt đất trong đô thị;

c) Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ dân cư, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng đô thị.

4. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm:

a) Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng đô thị; xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực, toàn đô thị và các trục giao thông chính đô thị;

b) Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông như: cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, đầu mối giao thông, thủy lợi; tổ chức giao thông công cộng cho các đô thị loại III trở lên; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị;

c) Lựa chọn nguồn; xác định quy mô, vị trí, công suất của các công trình đầu mối; mạng lưới truyền tải và phân phối chính của các hệ thống cấp nước, cấp điện; mạng lưới đường công thoát nước; các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn; nghĩa trang và các công trình khác.

5. Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

6. Thiết kế đô thị: nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch chung xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Nghị định 08/CP.

7. Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.

## **6.5 Hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

1. Bản vẽ gồm :

- Sơ đồ vị trí và mối quan hệ vùng; tỷ lệ 1/50.000 - 1/250.000;
- Các bản đồ hiện trạng phục vụ cho việc thiết kế quy hoạch chung xây dựng đô thị; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;
- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị; tỷ lệ 1/5.000- 1/25.000;
- Các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ các trục đường chính, cốt khống chế xây dựng đô thị; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;



- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật các tuyến đường xây dựng mới; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Điều 30 của Nghị định 08/CP.

2. Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị.

3. Đối với đô thị loại 5, các bản đồ hiện trạng, bản đồ quy hoạch được lập trên tỷ lệ 1/2.000.

### **6.6 Quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Trên cơ sở nội dung bản vẽ, thuyết minh của đề án quy hoạch, các kiến nghị, giải pháp thực hiện quy hoạch chung xây dựng đô thị, người có thẩm quyền phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị ban hành các quy định để thực hiện quy hoạch gồm những nội dung sau đây:

1. Quy định về bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc, khu danh lam thắng cảnh, khu di sản văn hoá, khu di tích lịch sử - văn hoá trong đô thị.

2. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị và các biện pháp bảo vệ môi trường.

3. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị, các khu vực cấm xây dựng.

4. Quy định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng đô thị.

5. Phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng của các cấp chính quyền đô thị trong việc thực hiện và quản lý quy hoạch chung xây dựng đô thị.

### **6.7 Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

1. Đối với các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, các đô thị mới liên tỉnh, các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên, các khu công nghệ cao và các khu kinh tế đặc thù:

a) Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ, đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định;

b) Bộ Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định.

2. Đối với đô thị loại 3, loại 4, loại 5, các quận của thành phố trực thuộc Trung ương và các đô thị mới có quy mô tương đương:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định;

b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định, trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

## **6.8 Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị**

1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động lớn như sụt lún, lũ lụt, động đất và các yếu tố khác; thay đổi ranh giới hành chính, thay đổi định hướng phát triển kinh tế - xã hội; thay đổi các yếu tố ảnh hưởng lớn tới sự phát triển của đô thị như vai trò, chức năng của đô thị, động lực phát triển, quy mô dân số thì điều chỉnh tổng thể;

b) Trường hợp để thu hút các nguồn vốn đầu tư xây dựng đô thị và đáp ứng các mục tiêu khác mà không làm thay đổi lớn đến định hướng phát triển đô thị thì điều chỉnh cục bộ.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung xây dựng đô thị phải dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá tình hình thực hiện đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đó, xác định những yếu tố ảnh hưởng đến việc điều chỉnh quy hoạch; phải đảm bảo tính kế thừa và chỉ điều chỉnh những nội dung thay đổi.

3. Người có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ, quy hoạch chung xây dựng đô thị thì phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị. Trường hợp điều chỉnh cục bộ đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch điều chỉnh cục bộ sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

## **7. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Điều 21- Điều 29, NĐ 08)**

### **7.1 Đối tượng và thời gian lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được lập cho các khu chức năng trong đô thị và các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, khu bảo tồn, di sản văn hoá, khu du lịch, nghỉ mát hoặc các khu khác đã được xác định; cải tạo chỉnh trang các khu hiện trạng của đô thị.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị như sau:

a) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500, thời gian lập theo yêu cầu của dự án;

b) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2.000, thời gian lập không quá 09 tháng.

## **7.2 Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm:

a) Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực để thiết kế quy hoạch chi tiết;

b) Xác định danh mục các công trình cần đầu tư xây dựng bao gồm: các công trình xây dựng mới, các công trình cần chỉnh trang, cải tạo, bảo tồn, tôn tạo trong khu vực quy hoạch;

c) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến của nhân dân về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thông qua đại diện tổ dân phố và ủy ban nhân dân cấp xã trong khu vực quy hoạch bằng văn bản hoặc tổ chức các cuộc họp.

3. Bản vẽ sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực thiết kế trích từ quy hoạch chung xây dựng đô thị, tỉ lệ 1/5.000 – 1/10.000.

4. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị không quá 02 tháng.

## **7.3 Căn cứ lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

2. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

3. Kết quả điều tra, khảo sát, và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, hải văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

4. Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

## **7.4 Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử - văn hoá, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

2. Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế; nội dung cải tạo và xây dựng mới.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm;

b) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

c) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

d) Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

5. Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

6. Thiết kế đô thị: nội dung của thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định 08/CP.

7. Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

### **7.5 Lấy ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tổ chức tư vấn thiết kế quy hoạch phải phối hợp với chính quyền địa phương để lấy ý kiến nhân dân trong khu vực quy hoạch về các nội dung có liên quan đến đồ án quy hoạch xây dựng.

2. Hình thức lấy ý kiến: trưng bày sơ đồ, bản vẽ các phương án quy hoạch; lấy ý kiến bằng phiếu. Người được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời trong thời gian 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến; sau thời hạn quy định, nếu không trả lời thì coi như đồng ý.

3. Trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tổ chức tư vấn có trách nhiệm báo cáo với cơ quan phê duyệt về kết quả lấy ý kiến, làm cơ sở cho việc phê duyệt.

## 7.6 Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

### 1. Bản vẽ gồm:

#### a) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000:

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000;
- Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng; tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tỷ lệ 1/2.000;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;
- Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;
- Lập mô hình; tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ thích hợp.

#### b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

- Các bản đồ được quy định như đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 nhưng được thể hiện đến từng công trình theo tỷ lệ 1/500;
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Điều 31 của Nghị định 08/CP;
- Lập mô hình; tỷ lệ 1/500.

2. Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

## 7.7 Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng

1. Tùy từng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cụ thể, người có thẩm quyền phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng ban hành Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng gồm những nội dung sau đây:

#### a) Quy định ranh giới, phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng;

b) Quy định về vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực thiết kế; các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, cốt xây dựng đối với

tầng lô đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với tầng tuyến đường; phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Quy định về vị trí, quy mô và phạm vi, hành lang bảo vệ đối với các công trình xây dựng ngầm, trên mặt đất và trên cao;

d) Quy định về bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử - văn hoá, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường sinh thái;

đ) Các quy định về thiết kế đô thị quy định tại Điều 31 của Nghị định 08/CP;

e) Phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

2. Đối với quy chế quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/500, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có trách nhiệm lấy ý kiến của đại diện nhân dân trong khu vực quy hoạch trước khi phê duyệt.

### **7.8 Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng**

1. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, các khu công nghệ cao và các khu kinh tế đặc thù:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định. Tùy theo vị trí, quy mô của đồ án quy hoạch xây dựng, ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể uỷ quyền cho ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định.

2. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 các đô thị loại 4, loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định;

b) Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định.

3. Người có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt theo đúng thời gian quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, phê duyệt.

## **7.9 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được xem xét điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh toàn bộ hoặc điều chỉnh cục bộ có ảnh hưởng tới khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng;

b) Cần khuyến khích thu hút đầu tư nhưng phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị về phân khu chức năng;

c) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, trong thời gian 03 năm không triển khai thực hiện được.

2. Khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, người có thẩm quyền phê duyệt phải lấy ý kiến của nhân dân thông qua phiếu xin ý kiến hoặc tổ chức họp đại diện tổ dân phố và ủy ban nhân dân phường trong khu vực liên quan đến quy hoạch điều chỉnh.

3. Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

## **8. THỰC TRẠNG VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

### **8.1 Đánh giá chung về đô thị và quy hoạch đô thị**

Trong những năm qua, các đô thị ở nước ta phát triển khá nhanh chóng ở những mức độ khác nhau trên mọi miền đất nước. Quá trình đô thị hoá cũng khá nhanh, mạnh cùng nhiều điểm dân cư mang hình thái mới - hình thái đô thị đã xuất hiện. Quá trình đô thị hoá phát triển nhanh như vậy thể hiện:

- Dân số các đô thị tăng nhanh đáng kể.
- Nhiều đô thị được quy hoạch mở rộng và được nâng cấp. Ví dụ: từ thành phố loại 3 chuyển thành thành phố loại 2, từ thị trấn lên thị xã...
- Công nghiệp và dịch vụ phát triển trên quy mô lớn.
- Khối lượng xây dựng các khu công nghiệp, nhà ở, chợ, khách sạn, văn phòng tăng lên nhanh.
- Cơ sở hạ tầng từng bước được cải tiến, mở rộng.
- Tiêu thụ năng lượng tăng lên mạnh, chiếu sáng công cộng được đầu tư nhiều hơn.
- Mạng lưới thông tin trong nước và quốc tế được mở rộng, mạng lưới truyền hình được phủ sóng khắp các đô thị trong cả nước.

- Việc cung cấp nước máy ở các đô thị được cải thiện.
- Hệ thống thoát nước và các phế thải rắn đã được giải quyết tốt hơn.

Với thực trạng trên, đặt ra các vấn đề cần lưu ý sau đây:

- Bổ sung những nhận thức rõ vị trí chiến lược của đô thị nói chung và “theo kịp” các tiến độ phát triển của các đô thị để có sự đánh giá đúng, xác thực tế.
- Đổi mới công tác quy hoạch và tăng cường quản lý xây dựng đô thị.
- Gấp rút bổ sung, sửa đổi về xây dựng mới pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị.
- Huy động các nguồn tài chính vào việc phát triển đô thị, không bao cấp tràn lan nhưng phải bảo đảm các chính sách xã hội.
- Tăng cường quyền hạn và trách nhiệm của các cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương. Trước hết việc này nên thí điểm ở các thành phố lớn thuộc trung ương hoặc thị xã thuộc tỉnh bởi đây là những đô thị trung tâm trong một địa bàn, phát triển khá nhanh, mạnh và phát sinh nhiều tình huống mới đòi hỏi phải khẩn trương và kịp thời trong quản lý xây dựng. Điều này, vừa bảo đảm sự tản quyền hợp lý, phát huy tính chủ động sáng tạo của địa phương, vừa đảm bảo giải quyết nhanh, đúng hướng những yếu tố mới phát sinh từ quy hoạch đô thị.

## **8.2 Những bất cập công tác quy hoạch và quy hoạch đô thị hiện nay**

### **8.2.1 Quy hoạch không được công bố**

Theo các điều lệ về quản lý đầu tư và xây dựng, đặc biệt là Nghị định 52-CP (1999) đang có hiệu lực thi hành đều quy định: Các dự án quy hoạch phải được công bố và nhân dân địa phương có quyền được biết. Tuy nhiên trên các điều lệ lại không quy định các biện pháp chế tài khi các cán bộ nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không công bố hoặc công bố không đầy đủ, không chi tiết các bản quy hoạch. Người dân của vùng quy hoạch vì vậy, cũng chỉ biết mơ hồ là bất động sản của mình nằm trong diện quy hoạch nhưng không biết bao giờ. Kết quả là: nhà xuống cấp không dám sửa, không dám xây mới, thậm chí do thuộc sở hữu nhà nước quy hoạch trên bất động sản nên nhà trên đất cũng không được bán.

Có một trường hợp khá phổ biến khác là có công bố vạch lộ giới, còn các khu quy hoạch thì không được công bố. Quy hoạch được duyệt theo pháp luật cần phải được công bố chuẩn xác và hướng dẫn việc thực hiện, có điều lệ quản lý quy hoạch đi kèm.

### **8.2.2 Quy hoạch không khả thi**

Có rất nhiều nguyên do dễ dẫn đến những quy hoạch không khả thi. Ngoài các yếu tố kỹ thuật, quy chuẩn, quy định, một số bản quy hoạch chưa đi sâu vào các yếu tố kinh tế- xã hội, kiến trúc và môi trường. Kết quả là có khá nhiều quy hoạch rất xa rời thực tế, khó thực



hiện hoặc không thể thực hiện trong những điều kiện nhất định

### **8.2.3 Quản lý quy hoạch lũng túng, yếu kém**

Các nguyên nhân trên về quy hoạch có tác dụng tiêu cực đến quá trình quản lý quy hoạch. Có nơi tình trạng quy hoạch bị buông lỏng, để mặc cho việc mua bán đất phát sinh mà chủ yếu là vì lợi nhuận. Có một thực tế là đa số các cá nhân được chuyển nhượng đất xây dựng không phải là những người có nhu cầu về nhà ở và nơi định cư.

Các dự án quy hoạch khác, có chủ đầu tư nhưng không có người thực hiện kiểm tra quy hoạch. Nhiều khu tự quy hoạch phân lô nền nhà ở riêng lẻ. Nơi duyệt quy hoạch chỉ duyệt xong là bỏ mặc cho chủ đầu tư bán đất cho dân mà không hề có một quy chuẩn tối thiểu nào nghiệm thu trước khi thực hiện chuyển nhượng để bảo đảm đúng quy hoạch được duyệt. Việc quản lý cũng thể hiện yếu kém khi có những khu đất là công viên, cây xanh công cộng, công trình phúc lợi xã hội, việc quản lý lại thả nổi kéo dài làm cho tình trạng đất quy hoạch bị dân tự phát lấn chiếm xây dựng nhà ở hoặc tùy tiện chuyển sang hoạt động kinh doanh dịch vụ...

---

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- ❑ Hiến pháp 1992 (Điều 84, Điều 112).
- ❑ Luật xây dựng 2003 (Điều 19 – Điều 27).
- ❑ Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị 2008.
- ❑ Nghị định 72/2001/NĐ-CP (05/10/2001) của Chính phủ (thay thế cho Quyết định 132/HĐBT (05/05/1990) của HĐBT).
- ❑ Nghị định số 93/2001 (12/12/2001), Chính phủ phân cấp cho Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❑ Nghị định 08/2005/NĐ-CP (24/01/2005) về Quy hoạch xây dựng (thay thế Nghị định 91-CP (17/08/1994) của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị).
- ❑ Thông tư 07/BXD/TT-BXD Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng (07/4/2008).
- ❑ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

---

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Thế nào là một đô thị, nêu các điều kiện và thủ tục thành lập một đô thị?
2. Phân cấp quản lý hành chính cho đô thị. Nêu mối quan hệ giữa phân loại đô thị và phân cấp quản lý.
3. Những yêu cầu cơ bản của một đồ án quy hoạch đô thị. Theo anh (chị), yêu cầu nào là cơ bản nhất?
4. Thẩm quyền lập và xét duyệt các đồ án quy hoạch đô thị. Việc kiểm tra, giám sát đối với hoạt động này.

## **Bài 4: QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN**

### **1. KHÁI NIỆM KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN, ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN**

#### **1.1 Theo quy chuẩn xây dựng**

- ❖ Khu dân cư nông thôn (theo Quy chuẩn xây dựng được ban hành kèm theo quyết định số 682/BXD ngày 14/2/1996 của Bộ xây dựng)

Nông thôn là khu vực dân cư tập trung chủ yếu làm nghề nông; phân biệt với thành thị. Ngoài các đơn vị hành chính đồng thời là các đô thị như: thành phố thuộc Trung ương, Thành phố thuộc tỉnh, thị xã và thị trấn, và các khu công nghiệp tập trung...các đơn vị hành chính xã được xác định là các khu dân cư nông thôn. Thông qua việc xác định đô thị, có thể xác định khu dân cư nông thôn qua các đặc điểm sau:

- Là trung tâm của đơn vị hành chính xã hoặc liên xã.
  - Chủ yếu tập trung lao động là nông nghiệp.
  - Bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng.
  - Chủ yếu do cấp huyện quản lý (huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, ngoại trừ “quận”).
- ❖ Quy hoạch khu dân cư nông thôn

Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn là quy hoạch được tạo lập cho các đơn vị hành chính xã (trong một số trường hợp là liên xã, ví dụ: điều kiện phát triển của các xã còn khó khăn, các xã mới thành lập...) nhằm tạo lập môi trường sống tốt, phù hợp với phong tục tập quán địa phương, sử dụng tốt đất đai tài nguyên để phát triển kinh tế- xã hội của địa phương.

Khác với quy hoạch đô thị, quy hoạch khu dân cư nông thôn tập trung trước hết vấn đề chỗ ở và nơi định cư cho các khu vực sống của nhân dân xã.

#### **1.2 Theo Luật xây dựng 2003**

Luật xây dựng 2003 không dùng khái niệm khu dân cư nông thôn, mà thay vào đó là khái niệm điểm dân cư nông thôn, được định nghĩa như sau: là nơi cư trú tập trung của nhiều hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định bao gồm trung tâm xã, thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum sóc (sau đây gọi là thôn) được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa, phong tục tập quán và các yếu tố khác.

So sánh giữa 2 khái niệm trên, có thể đưa ra 2 cách hiểu như sau :

Thứ nhất, điểm dân cư nông chính là khu dân cư tập trung, thường được lập ở trung tâm xã, liên xã ;

Thứ hai, điểm dân cư nông thôn là khái niệm mở, có thể bao gồm (1) khu dân cư nông thôn tập trung ở trung tâm xã ; hoặc (2) các tuyến dân cư, các cụm dân cư tập trung khác ở thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc (là địa bàn nhỏ hơn xã, trong phạm vi một xã).

## **2. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN (LUẬT XÂY DỰNG 2003)**

### **2.1 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm:

a) Dự báo quy mô tăng dân số điểm dân cư nông thôn theo từng giai đoạn;

b) Tổ chức không gian các cơ sở sản xuất, tiêu thụ công nghiệp, làng nghề truyền thống trong điểm dân cư nông thôn;

c) Định hướng phát triển các điểm dân cư.

### **2.2 Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

1. Xác định các khu chức năng, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng phát triển cho từng điểm dân cư, thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán cho từng vùng để hướng dẫn nhân dân xây dựng.

2. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã phải xác định vị trí, diện tích xây dựng của các công trình: trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức, các công trình giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ và các công trình khác.

3. Đối với những điểm dân cư nông thôn đang tồn tại ổn định lâu dài, khi thực hiện quy hoạch xây dựng thì phải thiết kế cải tạo, chỉnh trang các khu chức năng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### **2.3 Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

## **2.4 Điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

1. Quy hoạch điểm dân cư nông thôn được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương được điều chỉnh;
- b) Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh;
- c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch xây dựng điều chỉnh đối với các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

## **3. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN**

### **3.1 Yêu cầu**

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn phải phù hợp với sản xuất nông-lâm-ngư nghiệp, công nghiệp địa phương, quy hoạch xây dựng đô thị và các khu dân cư nông thôn lân cận.

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn được lập cho thời hạn 10 năm đến 20 năm và quy hoạch chi tiết đợt đầu 5 năm.

### **3.2 Mục tiêu**

Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn nhằm bảo đảm việc cải tạo phát triển các khu dân cư nông thôn nhằm đạt hiệu quả cao thông qua các mục tiêu sau:

- ❖ Tạo lập được môi trường sống tốt cho con người, giảm thiểu các tác động xấu đến môi trường do các hoạt động sản xuất, dịch vụ.
- ❖ Sử dụng hợp lý đất đai, tài nguyên, sức lao động.
- ❖ Đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất và dịch vụ theo quy hoạch phát triển kinh tế của địa phương, ổn định, nâng cao đời sống nhân dân.
- ❖ Giảm bớt sự di dân tự phát đến đô thị, tạo sự cân bằng tương đối trong dân cư giữa thành thị và nông thôn.
- ❖ Thực hiện chiến lược đô thị hóa nông thôn, giúp người nông dân định hướng cơ sở để có thể định cư ngay trên mảnh đất mình, quê hương mình để phát triển và trưởng thành.

### **3.3 Đất xây dựng khu dân cư nông thôn**

Việc xây dựng khu dân cư nông thôn phải chú ý đến đất xây dựng. Đất để xây dựng

và mở rộng các khu dân cư phải:

- ❖ Không nằm trong các khu vực mà môi trường bị ô nhiễm do chất thải công nghiệp, hoặc không đảm bảo vệ sinh, dễ phát sinh dịch bệnh.
- ❖ Không nằm trong khu vực có khí hậu xấu như sườn đồi phía tây nơi gió quần, gió xoáy
- ❖ Không nằm trong khu vực có tài nguyên cần khai thác hoặc trong khu vực khảo cổ, trong khu vực cấm xây dựng như phạm vi bảo vệ các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, thắng cảnh, bảo vệ công trình quốc phòng.
- ❖ Không nằm trong khu vực thường xuyên bị ngập lụt quá sâu, sạt lở, lũ quét.
- ❖ Không nằm trong phạm vi cách ly của sân bay, đường cao tốc. Đối với quốc lộ, tỉnh lộ khoảng cách an toàn tương ứng là 20m, 10m<sup>5</sup>

Chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng các khu dân cư nông thôn phải phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Hạn chế sử dụng đất canh tác, tận dụng đồi núi, đất có năng suất trồng trọt kém.

Khi lập dự án quy hoạch được phép vận dụng các chỉ tiêu trong sử dụng đất ở khu dân cư nông thôn như sau:

<i>Loại đất</i>	<i>Chỉ tiêu sử dụng đất m<sup>2</sup>/người</i>	
	<i>Khu vực</i>	<i>Diện tích cho một hộ</i>
❖ Đất ở (các khu đất ở gia đình)	❖ Vùng đồng bằng Bắc bộ và đồng bằng bắc Trung bộ;	200-350
	❖ <i>Vùng đồng bằng sông Cửu long;</i>	400-800
	❖ Vùng Trung du Bắc bộ;	500-1.000
	❖ <i>Vùng Tây nguyên;</i>	500-800

<sup>5</sup> Cách tính: 20m (quốc lộ) và 10m (tỉnh lộ) tính từ mép chân ta luy đắp hay đỉnh ta luy đào của nền đường hay từ mép ngoài rãnh dọc hay rãnh đỉnh, trích Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD ngày 14/2/1996 của Bộ xây dựng.

	❖ Vùng cao và miền núi;	300-500
	❖ <i>Vùng ven biển và hải đảo.</i>	200-350
❖ Đất xây dựng công trình công cộng.	6-10	
❖ <i>Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật.</i>	6-10	
❖ Cây xanh công cộng	2-3	

## 4. PHÂN KHU CHỨC NĂNG DÂN CƯ TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN

### 4.1 Khái niệm

Phân khu chức năng dân cư là việc bố trí khu chức năng chủ yếu như: khu ở; khu trung tâm xã; các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất; các công trình kỹ thuật hạ tầng xã trên các phạm vi địa bàn nông thôn nhằm đảm bảo các yêu cầu đặt ra cho quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn

Khi quy hoạch xây dựng điểm dân cư phải bố trí các khu chức năng chủ yếu sau đây:

- ❖ Khu ở: gồm các xóm nhà và các công trình phục vụ.
- ❖ Khu trung tâm xã.
- ❖ Các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.
- ❖ Các công trình kỹ thuật hạ tầng xã.

### 4.2 Yêu cầu về phân khu chức năng

Việc phân khu chức năng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- ❖ Tiết kiệm đất canh tác. Tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất ở những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất

nông nghiệp<sup>6</sup>.

- ❖ Thuận tiện cho giao thông đi lại, sản xuất, ăn ở, nghỉ ngơi, giải trí, sinh hoạt công cộng và thuận tiện cho việc quản lý xã hội.
- ❖ Bảo vệ môi trường sống, tận dụng địa hình cảnh quan thiên nhiên để tạo nên bố cục không gian kiến trúc đẹp, mang bản sắc từng vùng.
- ❖ Phù hợp với các đặc điểm cụ thể của khu vực về:
  - Vị trí và tính chất: vùng ven đô hay vùng sâu, vùng xa; khu dân cư lâu năm hay khu kinh tế mới.
  - Ngành kinh tế của địa phương.
  - Phong tục tập quán, tín ngưỡng.
  - Ngoài ra việc quy hoạch trồng cây ở các điểm dân cư phải:
    - Kết hợp chặt chẽ giữa lợi ích kinh tế với các yêu cầu cải thiện môi trường, sinh thái, quốc phòng.
    - Kết hợp với việc quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã. Mỗi xã cần bố trí một vườn ươm cây. Vị trí vườn ươm phải gần nơi có nước tưới, không bị úng lụt, đất tốt thuận tiện cho việc chăm sóc cây và chuyên chở cây giống đến nơi trồng.

## 5. CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN

Khu chức năng bao gồm 4 loại sau đây:

- ❖ Khu ở: gồm các xóm nhà và các công trình phục vụ.
- ❖ Khu trung tâm xã.
- ❖ Các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.
- ❖ Các công trình kỹ thuật hạ tầng xã.

Do đặc thù của việc nghiên cứu dưới góc độ pháp lý, quy hoạch các khu được định hướng nghiên cứu bằng các yêu cầu cụ thể.

### 5.1 Khu ở: gồm các xóm nhà và các công trình phục vụ

*Khu ở bao gồm xóm nhà ở và các công trình phục vụ cho mỗi hộ gia đình, hoặc phục vụ cho*

---

<sup>6</sup> Xem Điều 53 Luật đất đai năm 1993.



*cả xóm nhà ở.*

*Yêu cầu:*

- *Quy hoạch khu ở bao gồm: quy hoạch mới hoặc quy hoạch cải tạo.*
- *Những công trình được xem là “công trình phục vụ”.*
- *Diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình đòi hỏi phải phù hợp với Luật đất đai.*

**1.1.1 Quy hoạch khu ở mới**

- Lựa chọn khu đất xây dựng nhà ở cần:
  1. Kế thừa hiện trạng phân bố dân cư.
  2. Tập trung được một lượng dân cư thích hợp, thuận lợi cho tổ chức các công trình công cộng cần thiết như nhà trẻ, trường tiểu học, cửa hàng:
  3. Phù hợp với đất đai, địa hình, có thể dựa vào địa hình, địa vật tự nhiên như đường sá, ao hồ, kênh mương, đồi núi, dải đất để phân định ranh giới.
- Quy hoạch diện tích ở cho mỗi hộ gia đình phải phù hợp với quy định của Luật đất đai về mức đất ở được giao cho mỗi hộ gia đình cho từng vùng.
- Khu vực xây dựng nhà ở được quy hoạch trên cơ sở các lô đất gia đình.
  1. Mỗi lô đất gia đình gồm đất dành cho:
    - a. Nhà chính và nhà phụ (bếp, kho, nơi làm kinh tế phụ )
    - b. Các công trình phụ như chuồng chăn nuôi, nhà tắm nhà xí, giếng nước, bể nước.
    - c. Lối đi, sân, chỗ để rơm rạ, củi, rác, hàng rào.
    - d. Đất vườn, đất ao
  2. Khi lập quy hoạch xây dựng khu ở mới, được phép vận dụng tiêu chuẩn diện tích cho một hộ như sau:

Lưu ý: Diện tích đất quy hoạch cho một hộ dân cư, bao gồm đất ở, vườn, ao, chuồng

Khu vực	<i>Diện tích cho một hộ (m<sup>2</sup>/ hộ)</i>
• Đồng bằng bắc bộ và trung bộ	200 - 350
• Đồng bằng sông Cửu Long	400 - 800
• Trung du bắc bộ	500 - 1000
• Tây nguyên	500 - 800
• Vùng cao và miền núi	300 - 500
• Ven biển, hải đảo	200 - 350

Bộ cục các thành phần trong lô đất phải đảm bảo thuận tiện cho sinh hoạt và sản xuất của hộ gia đình. Các công trình xây dựng trong lô đất như nhà chính, bếp, sân, giếng, bể chứa nước, nhà tắm cần bố trí gọn vào một góc của lô đất gần đường đi chung để thuận tiện cho việc đi lại, sinh hoạt, đồng thời tạo bộ mặt kiến trúc cho thôn xóm. Chuồng chăn nuôi, nhà xí cần đặt cuối hướng gió so với nhà chính và bố trí ở nơi kín đáo. Nên bố trí cạnh ngõ của lô đất giáp với đường đi chung để giảm diện tích đường đi và tiết kiệm đường ống kỹ thuật.

### **1.1.2 Cải tạo khu ở cũ**

Việc cải tạo các điểm dân cư cũ bao gồm các nội dung sau:

1. Tổ chức lại hoặc điều chỉnh khu chức năng trong các xóm nhà ở. Điều chỉnh lại mạng lưới công trình công cộng, nâng cao chất lượng và tiện nghi phục vụ các công trình, xây thêm hoặc mở rộng một số công trình.
2. Tổ chức lại hoặc điều chỉnh mạng lưới giao thông, bỏ bớt các đường cụt, đường hẻm, mở thêm các đoạn đường mới.
3. Cải tạo hoặc bổ sung thêm các công trình kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước.
4. Cải thiện điều kiện vệ sinh như lấp hoặc khơi thông các ao tù nước đọng, xây dựng nhà tắm, cải thiện hố xí.
5. Khuyến khích việc xây dựng nhà ở 2,3 tầng.
6. Tăng thêm diện tích cây xanh trong khu ở và ven đường.

## 5.2 Khu trung tâm xã

### Yêu cầu:

- Các loại công trình chính trong trung tâm xã.
- Diện tích dành cho từng loại công trình.
- Khoảng cách giữa nghĩa trang và khu ở.
- Mỗi xã cần được quy hoạch một khu trung tâm. (Xã có quy mô lớn về dân số, diện tích có thể có một trung tâm chính và một trung tâm phụ).

Tại khu trung tâm bố trí các công trình quan trọng đồng người thường xuyên lui tới để giao dịch hành chính, mua bán, nghỉ ngơi, giải trí như:

1. Trụ sở các cơ quan xã: Hội đồng nhân dân xã, ủy ban nhân dân xã, Đảng ủy, Công an, xã đội, trụ sở Hợp tác xã, các đoàn thể (Hội nông dân, Hội phụ nữ, Hội phụ lão, Đoàn thanh niên, Hội cựu chiến binh, Mặt trận tổ quốc).
  2. Các công trình công cộng của toàn xã: nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, trường tiểu học (cấp 1). Trường trung học cơ sở (cấp 2), sân thể thao, chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, bưu điện.
- Khi lập dự án quy hoạch có thể vận dụng những giải pháp dưới đây:
    1. Trụ sở các cơ quan xã:
      - a. Trụ sở Hội đồng nhân dân xã, ủy ban nhân dân xã và các cơ quan, trực thuộc, trụ sở Đảng ủy xã và các đoàn thể quần chúng cần được bố trí tập trung ( để thuận lợi cho giao dịch và tiết kiệm đất)
      - b. Diện tích đất tổng cộng khoảng 1.200 - 1.500 m<sup>2</sup>. Nên xây dựng nhà 2, 3 tầng và dành đất trồng cây, làm vườn hoa.
    2. Trường học

Mỗi xã phải quy hoạch trường tiểu học, trường trung học cơ sở, bố trí nơi gần khu dân cư, yên tĩnh có điều kiện vệ sinh tốt, bảo đảm học sinh đi lại được an toàn và thuận tiện.
    3. Nhà trẻ, trường mẫu giáo:

Nhà trẻ, trường mẫu giáo cần được bố trí ngay trong hoặc gần khu nhà ở và được thiết kế theo tiêu chuẩn quy định.
    4. Trạm y tế

- a. Mỗi xã phải có một trạm y tế với các bộ phận: kế hoạch hóa gia đình, y tế cộng đồng, sản, khám bệnh, điều trị, nghiệp vụ (xét nghiệm đơn giản, pha chế thuốc nam, phát bán thuốc). Vườn thuốc nam hoặc vườn cây.
  - b. Trạm y tế cần đặt tại nơi yên tĩnh, cao ráo, thoáng mát, có nguồn nước tốt và liên hệ thuận tiện với khu ở. Diện tích khu đất xây dựng trạm y tế 500 - 700m<sup>2</sup> (không có vườn thuốc) 1000 -1200 m<sup>2</sup> (có vườn thuốc).
5. Công trình văn hóa thể thao
- a. Các công trình văn hóa thể thao xã gồm:
    - i) Nhà văn hóa, câu lạc bộ.
    - ii) Phòng truyền thống, triển lãm, thông tin.
    - iii) Thư viện.
    - iv) Hội trường.
    - v) Đài truyền thanh.
    - vi) Sân bãi thể thao.
  - b. Nhà văn hóa có các bộ phận vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời, nơi luyện tập sinh hoạt văn nghệ (ca múa, nhạc, kịch, chèo, cải lương). Diện tích cho khu nhà văn hóa: khoảng 2000m<sup>2</sup>
  - c. Phòng truyền thống, triển lãm trưng bày lịch sử và thành tích chiến đấu, sản xuất của địa phương: diện tích xây dựng khoảng 200 -250 m<sup>2</sup>.
  - d. Thư viện: có phòng đọc 15-20 chỗ ngồi, diện tích xây dựng khoảng 200-250 m<sup>2</sup>.
  - e. Hội trường, nơi hội họp xem biểu diễn văn nghệ: quy mô 200-300 chỗ ngồi.
  - f. Sân bãi thể thao: nên kết hợp đồng thời sân thể thao của xã với sân thể thao của trường phổ thông cơ sở và bãi chiếu bóng ngoài trời để tiết kiệm đất. Diện tích khu thể thao khoảng 4.000-5.000 m<sup>2</sup>. Tận dụng sông ngòi, ao hồ sẵn có để cải tạo làm nơi bơi lội, vui chơi.
6. Chợ, cửa hàng dịch vụ
- a. Mỗi xã cần tổ chức một chợ quy mô nhỏ.
  - b. Chợ cần bố trí ở vị trí thuận tiện đường giao thông đi lại, trên khu đất cao, dễ thoát nước.

- c. Chợ phải có chỗ để xe đạp, xe máy, nơi thải rác và nhà vệ sinh công cộng với hai khu nam nữ có lối ra vào phân biệt.
  - d. Ngoài các cửa hàng dịch vụ tư nhân, cửa hàng dịch vụ do xã tổ chức cần được bố trí ở khu trung tâm xã.
7. Nghĩa trang
- a. Nghĩa trang phải đặt cách khu ở ít nhất 500m, ở vị trí yên tĩnh cao ráo, không ngập lụt, không sụt lở.
  - b. Cần tận dụng đất gò, đồi, đất canh tác xấu để làm nghĩa trang.
  - c. Nghĩa trang cần được thiết kế quy hoạch đường đi, cây xanh quanh vùng, ngăn rào thích hợp.
  - d. Nghĩa trang liệt sĩ, đài tưởng niệm cần có địa điểm và thiết kế trang trọng, tôn nghiêm.

### 5.3 Quy hoạch các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất

#### Yêu cầu:

- Bao gồm quy hoạch khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp.
  - Các công trình này có bao gồm xí nghiệp, công nghiệp lớn.
- ❖ Quy hoạch xây dựng các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất phải phù hợp với tiềm năng phát triển sản xuất của xã như:
- a. Tiềm năng về đất đai (sản xuất lúa đặc sản, hoa màu, cây ăn quả), nuôi trồng thủy sản.
  - b. Tiềm năng phát triển ngành nghề nhất là ngành nghề truyền thống sản xuất hàng xuất khẩu, hàng tiêu dùng;
  - c. Tiềm năng phát triển công nghiệp vật liệu xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi... chế biến lương thực, thực phẩm, cơ khí nhỏ;
  - d. Các điều kiện cần cho sản xuất: thị trường tiêu thụ, khả năng huy động vốn, các công nghệ có thể áp dụng, hạ tầng kỹ thuật: giao thông vận tải, cấp điện, cấp nước, thoát nước.

Ghi chú: Quy hoạch các xí nghiệp công nghiệp lớn đặt tại nông thôn và quy hoạch sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp không thuộc phạm vi quy định về quy hoạch các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.

- ❖ **Bố trí các công trình sản xuất:** Khi lập các dự án quy hoạch được phép vận dụng các giải pháp dưới đây
  - Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp quy mô nhỏ có thể được bố trí trong các khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình nhưng không được để nước thải và tiếng ồn gây ô nhiễm.
  - Các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất có tác động xấu đến môi trường phải bố trí gần khu ở, gần đầu mỗi giao thông thành các cụm sản xuất.
  - Giữa khu sản xuất và khu ở yêu cầu phải có khoảng cách ly với chiều rộng phụ thuộc vào đặc điểm, quy mô của công trình sản xuất nhưng tối thiểu là 50m.

#### **5.4 Các công trình kỹ thuật hạ tầng xã**

##### Yêu cầu:

- *Xác định các công trình kỹ thuật hạ tầng xã.*
- *Cách xử lý phân, rác ở khu dân cư nông thôn.*
- *Những yêu cầu về việc trồng cây xanh.*

##### **5.4.1 Hệ thống giao thông:**

Quy hoạch mạng lưới giao thông ở xã phải:

- ❖ Phù hợp với các quy định chung ở địa phương (huyện, tỉnh), thừa kế và phát triển mạng lưới đường hiện có cho phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và tương lai.
- ❖ Kết hợp với quy hoạch mạng lưới thủy nông, quy hoạch dân cư và các công trình kiến thiết đồng ruộng, xây dựng nông thôn.
- ❖ Phù hợp với các phương tiện vận chuyển, chú ý các phương tiện vận chuyển thô sơ, đồng thời tính đến sự phát triển các phương tiện cơ giới.
- ❖ Đảm bảo liên hệ thuận tiện trong mạng lưới đường trong huyện, tỉnh tạo thành một mạng lưới hoàn chỉnh.
- ❖ Đảm bảo liên hệ trực tiếp, thuận lợi giữa khu trung tâm với các khu dân cư, nối liền khu dân cư với các khu sản xuất và giữa các khu dân cư với nhau.
- ❖ Tuyến đường phải phù hợp với địa hình để giảm thiểu khối lượng đào đắp và số lượng công trình phải xây dựng trên đường (cầu, cống) .
- ❖ Kết cấu mặt đường, chiều rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện kinh tế từng xã

và tiêu chuẩn kỹ thuật đường nông thôn. Cần dành đất cho phát triển đường xã trong tương lai. Kết cấu mặt đường phải đảm bảo xe, trâu, bò đi lại thuận tiện cả khi mưa gió, thoát nước tốt và có rãnh thoát nước.

- ❖ Ở những vùng có nhiều sông ngòi, kênh rạch cần quy hoạch mạng lưới đường thủy vận chuyên hàng hóa.

#### **5.4.2 Hệ thống cung cấp điện:**

- ❖ Hệ thống cung cấp điện cho các điểm dân cư xã được thiết kế căn cứ vào khả năng điện khí hóa của từng vùng. Cần tận dụng các nguồn năng lượng khác như: năng lượng mặt trời, gió, đặc biệt là thủy điện nhỏ.
- ❖ Quy hoạch tuyến điện trong điểm dân cư xã phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch giao thông và kiến trúc. Không được để đường dân đi qua nơi chứa chất dễ cháy, dễ nổ.
- ❖ Khi lập dự án quy hoạch, phải chú ý các giải pháp dưới đây:
  - Nhu cầu điện năng phục vụ sinh hoạt khu dân cư xã có thể lấy bằng 60%-80% của đô thị loại V, tùy thuộc vào mức độ điện khí hóa của từng vùng, từng xã. Tính toán nhu cầu sử dụng năng lượng điện cho sản xuất phải dựa theo yêu cầu cụ thể của cơ sở sản xuất.
  - Trạm điện thế phải đặt ở trung độ các hộ dùng điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt. Trường hợp trạm hạ thế ở nơi có nhiều cây cối phải tạo một khoảng trống xung quanh (để khi cây đổ không làm ảnh hưởng đến các thiết bị), cách tường rào bảo vệ trạm ít nhất 2m.
  - Đường dây 6, 10, 15, 20 KV cần bám theo các trục đường bộ, ít chỗ vượt ao, hồ đường giao thông lớn, khu ở và tránh vượt qua các công trình công cộng, công trình sản xuất và nhà ở. Nếu đi qua kênh mương, ruộng...phải có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc đất sụt lở.

#### **5.4.3 Cấp nước:**

- ❖ Nhu cầu cấp nước:
  - Nước cấp trong các điểm dân cư xã bao gồm các loại sau đây:
    - Nước dùng trong sinh hoạt, ăn uống cho người dân sống trong các điểm dân cư bao gồm cả nước dùng cho các công trình phục vụ công cộng như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, trụ sở...
    - Nước dùng cho các trại chăn nuôi, gia cầm, gia súc.
    - Nước dùng cho các cơ sở sản xuất, chế biến nông sản và các công nghiệp khác.

- Tiêu chuẩn nước dùng cho sinh hoạt, ăn uống:

Trong các dự án quy hoạch cấp nước tập trung, được phép dùng các chỉ tiêu nước dùng sinh hoạt, ăn uống như sau:

- Nhà có thiết bị vệ sinh và đường ống cấp thoát nước: 100-200 lít/người/ngày.
- Nhà chỉ có đường ống dẫn đến và vòi nước gia đình: 60-80 lít/người/ngày.
- Lấy nước ở vòi công cộng: 40 lít/người/ngày.

❖ Nguồn nước:

- Cần tận dụng các nguồn nước khác nhau: nước ngầm mạch nông, mạch sâu, nước mưa, nước mặt (sông, suối, giếng ngầm).
- Khi chất lượng nước nguồn không đảm bảo yêu cầu tiêu chuẩn vệ sinh của nước cấp cho sinh hoạt như đã nêu trên, phải có biện pháp xử lý nước đơn giản, phù hợp với nông thôn.

❖ Bảo vệ vệ sinh nguồn nước:

- Đối với nguồn nước ngầm:
  - + Trong khu đất có bán kính 20m tính từ giếng ra không được xây các công trình làm nhiễm bẩn nguồn nước.
  - + Giếng nước dùng cho các hộ gia đình cần bố trí gần nhà tắm, nhà bếp và phải cách xa nhà xí, nơi chăn nuôi.
  - + Đối với các giếng nước công cộng phải chọn nơi có nguồn nước tốt, xây thành giếng cao và lát xung quanh.
- Đối với nguồn nước mặt:

Trong khoảng 200m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100m về phía hạ lưu không được xây các công trình gây ô nhiễm.

#### **5.4.4 Thoát nước và vệ sinh:**

- Trong các điểm dân cư ở xã phải có hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn sinh hoạt. Cần tận dụng thoát nước tự nhiên bằng các ao hồ, kênh, rạch. Các ao hồ này phải thông với nhau để tiêu nước tù đọng.
- Phải có biện pháp xử lý nước thải sản xuất bị nhiễm bẩn và gây độc hại trước khi xả vào ao hồ, kênh rạch.



- Xử lý phân, rác:
  - Phải sử dụng nhà xí hợp vệ sinh.
  - Không được làm nhà cầu xả phân thẳng xuống hồ ao (hầm cá).
  - Chuồng, trại chăn nuôi gia súc không được xả trực tiếp phân tiểu ra ao hồ, kênh mương. Có thể sử dụng bể khí sinh vật để ủ phân lấy khí đốt.
- Nhà xí (trừ khi có bể tự hoại) chuồng chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m và có cây xanh che chắn.
- Khoảng cách ly vệ sinh
  - Phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh từ các cơ sở chăn nuôi, sản xuất tới khu dân cư.

#### **5.4.5 Cây xanh, khoảng cách ly bảo vệ môi trường:**

- Quy hoạch trồng cây ở các điểm dân cư phải:
  - Kết hợp chặt chẽ giữa lợi ích kinh tế với các yêu cầu cải thiện môi trường sinh thái, quốc phòng.
  - Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã.
- Việc trồng cây cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:
  - Tạo thành vườn hoa ở khu trung tâm và trước các công trình văn hóa, lịch sử, tôn giáo.
  - Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi, muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo; cần trồng những loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí (long não, bạch đàn...).
  - Trong khu đất trạm y tế cần trồng các loại cây thuốc. Trong trường học chú ý trồng các loại cây phục vụ cho giảng dạy và học tập.
  - Xung quanh khu sản xuất tập trung và xung quanh các công trình sản xuất gây bụi, có mùi hôi hoặc phát ra tiếng ồn phải có dải cách ly bằng cây xanh.
- Mỗi xã cần bố trí một vườn ươm cây. Vị trí đặt vườn ươm cây cần ở nơi thường xuyên có nước tưới, không bị úng lụt, đất phì nhiêu, không bị rợp, thuận tiện cho việc chăm sóc cây và chuyên chở cây giống tới nơi trồng.

## **6. THỰC TIỄN VỀ QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN**

Sự tập trung cho những vấn đề cấp thiết và bức xúc của quy hoạch đô thị làm cho những quy

hoạch nông thôn gần như bị “bỏ quên”.

### **6.1 Mối liên hệ giữa quy hoạch đô thị và nông thôn**

+ Sự phát triển kinh tế tương đối cân bằng giữa các vùng đáp ứng những nhu cầu tối thiểu của người dân.

+ Thu hẹp khoảng cách về văn hóa, xã hội, thông tin của người dân nông thôn đối với người dân thành thị.

+ Hạn chế việc di dân tự phát ảnh hưởng tiêu cực đến mọi mặt của đời sống xã hội, mà gần nhất và trước nhất là các lĩnh vực đất đai, nhà ở, giấy phép xây dựng...

+ Phát triển tổng thể kinh tế của đất nước, đồng thời giữ gìn những giá trị truyền thống quý báu còn được lưu giữ nhiều ở khu vực nông thôn: làng nghề sản xuất truyền thống, nét văn hóa miệt vườn sông nước, chợ nổi miền Tây Nam Bộ...

### **6.2 Những hạn chế của quy hoạch khu dân cư nông thôn hiện nay**

Quy hoạch nông thôn hiện nay đặt ra các vấn đề sau:

+ Thiếu hẳn những cơ sở pháp luật và chính sách cho sự phát triển. Nếu có đó chỉ là sự chấp vá, giải quyết tạm thời.

+ Chưa thật sự có những khu quy hoạch nông thôn, các khu dân cư gần như là tự phát theo tập quán sinh sống và theo điều kiện sinh nhai.

Ví dụ: Các tuyến lộ giới ở các đại lộ và quốc lộ bao giờ cũng tập trung dân cư, nhóm chợ ở hai bên đường (đặc biệt là những nơi gần cầu), vừa gây mất thẩm mỹ vừa tuyệt đối không an toàn (đặc biệt là an toàn giao thông).

+ Cần chú ý đầu tư các khu dân cư nông thôn trong sự cân bằng tương đối với việc đầu tư quy hoạch đô thị và các khu công nghiệp trong phạm vi địa bàn địa phương huyện, tỉnh.

---

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- ❑ Luật xây dựng 2003 (Điều 28 – Điều 31).
- ❑ Nghị định 08/2005/NĐ-CP (24/01/2005) về Quy hoạch xây dựng (thay thế Nghị định 91-CP (17/08/1994) của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị).
- ❑ Quyết định số 682/BXD ngày 14/2/1996 của Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng (trong đó có Quy chuẩn quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn).

- Thông tư 07/BXD/TT-BXD Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng (07/4/2008)
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

---

### **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. So sánh giữa quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn. Mối quan hệ giữa hai loại quy hoạch này.
2. Phân tích các yêu cầu của việc lập khu quy hoạch dân cư nông thôn. Yêu cầu nào hiện nay đang bị vi phạm nhiều nhất?
3. Thực tiễn về quy hoạch nông thôn ở nước ta trong quá khứ và hiện tại?

## CHƯƠNG II: THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### Bài 5: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THU HỒI ĐẤT TRONG QUY HOẠCH XÂY DỰNG

#### 1. Các khái niệm cơ bản

- *Thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng*

Thu hồi đất là việc chuyển đổi quyền sử dụng đất từ một chủ thể đang sử dụng sang một chủ thể khác. Việc thu hồi đất có thể có rất nhiều lý do, ví dụ như người sử dụng đất vi phạm các quy tắc về quản lý và sử dụng đất đai (thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai), hoặc do chiến tranh, thiên tai, dịch họa (trung mua, trung dụng). Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của môn học, ta chỉ tập trung vào các trường hợp thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng. Tức là việc thu hồi đất không phải do vi phạm pháp luật đất đai, cũng không phải do chiến tranh, thiên tai, dịch họa mà do thực hiện quy hoạch xây dựng công cộng, mà cần đất để phục vụ các mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh hoặc để phát triển kinh tế theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do vậy, thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng có một số đặc điểm:

- Vì mục đích công cộng hoặc phát triển kinh tế;
- Theo quy hoạch xây dựng đã được duyệt;
- Do cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền tiến hành;
- Theo những trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật;
- Việc thu hồi đất gắn với việc đền bù.

- *Đền bù*

Là khái niệm dùng để chỉ sự “đền đáp” lại những thiệt hại do một hoạt động của một chủ thể gây ra. Trong quy hoạch xây dựng, chính sách đền bù là khái niệm chung, dùng để chỉ tập hợp các chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- *Bồi hoàn*

Là sự “hoàn trả” lại những gì đã “mượn đi”, “lấy đi”. Đây là khái niệm gắn với các mốc lịch sử của thời bao cấp khi mà việc bồi thường về đất đai chưa đặt thành một vấn đề trong quy hoạch xây dựng. Khác với “bồi thường”, khái niệm “bồi hoàn” không đòi hỏi mức độ chính xác tuyệt đối giữa “tài sản lấy đi” và “tài sản hoàn lại”. Có một thời gian, trong quan hệ đất đai, khái niệm này được hiểu song song với khái niệm “hoán đổi đất” – điều kiện “đại khái” sau khi thu hồi để chủ sử dụng có thể tái lập cuộc sống tối thiểu. Hiện nay, nhìn chung các

văn bản của trung ương không còn sử dụng khái niệm này để điều chỉnh các mối quan hệ liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong quy hoạch xây dựng.

- ***Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư***

Bồi thường là sự “đền trả lại” tất cả những thiệt hại mà chủ thể gây ra một cách tương xứng. Trong quy hoạch xây dựng, thiệt hại gây ra có thể là thiệt hại vật chất hoặc thiệt hại phi vật chất. Trong giải phóng mặt bằng, cùng với các quy định về “bồi thường” là các quy định về hỗ trợ, tái định cư nhằm trợ giúp thêm cho người bị thu hồi đất để tái lập cuộc sống mới, để chuyển đổi nghề nghiệp, để giải quyết khó khăn về mặt kinh tế. Riêng tái định cư đặt ra với các chủ thể không còn đất ở sau khi bị thu hồi nhằm tái lập nơi ở mới “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. Đây là những khái niệm được dùng trong các quy định pháp luật hiện hành.

## **2. Những quy định của pháp luật liên quan đến thu hồi đất qua các giai đoạn lịch sử**

Đền bù và giải phóng mặt bằng thực sự chỉ đặt thành vấn đề trên thực tế khi nhà nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường. Mặc dù Luật đất đai phát triển qua nhiều giai đoạn, song đề tài đền bù và giải phóng mặt bằng có thể tạm chia thành 2 giai đoạn.

### ***Giai đoạn 1. Trước Luật đất đai 1993***

Nhìn chung giai đoạn này công tác GPMB còn đơn giản, mang phong cách “huy động thời chiến”, đặt lợi ích xã hội, cộng đồng lên trên lợi ích cá nhân một cách mạnh mẽ. Hơn nữa, người sử dụng đất trước năm 1993 chỉ có những quyền năng rất hạn chế, đất đai lại không được xem là một loại tài sản lưu thông trên thị trường nên nếu có “giải tỏa” cho những dự án công cộng thì tài sản trên đất được bồi hoàn cho chủ sở hữu tài sản, nhưng đất đai thì chủ yếu là hoán đổi. Do đất đai không xem là tài sản “có giá” nên sử dụng hoán đổi mang tính chất tượng trưng, cung cấp những điều kiện “hoán đổi” để người sử dụng đất có thể “sống được”. Điều này dựa trên cơ sở lý luận: đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, do nhà nước quản lý; người sử dụng đất được nhà nước giao, nên khi cần thì nhà nước có thể “lấy lại” và “giao lại” một thửa đất khác.

### ***Giai đoạn 2. Từ Luật đất đai 1993 đến nay***

Thể chế hóa Nghị quyết VI (1986) của Ban Chấp Hành Trung ương Đảng, trên cơ sở Hiến pháp 1992, Luật đất đai năm 1993 bắt ghi nhận quyền năng của người sử dụng đất trong một nền kinh tế thị trường. Đất đai có giá và vì vậy phải được bồi thường tương xứng khi nhà nước thu hồi vào mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia.

Nghị định 22/CP năm 1998 (thay thế cho Nghị định 90/CP năm 1994) là văn bản pháp quy cụ thể hóa các quy phạm liên quan đến thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ, tái định cư. Nhiều vấn đề căn cơ về bồi thường được đặt ra, điều kiện để được bồi thường về đất, về tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, đây cũng là thời kỳ mà đền bù và giải phóng mặt bằng trở thành một vấn đề “nóng trong xã hội. Sự không “bắt kịp” về giá đất trong quy định so với thực tế, nhận thức

chưa đầy đủ của một bộ phận cán bộ thực thi công tác này, sự chuyển biến giá cả nhanh chóng trong các cơn “sốt” đất đã dẫn đến bù và giải phóng mặt bằng trở thành vấn đề khiếu nại, khiếu kiện với số lượng nhiều nhất, với nhiều mức độ gay gắt nhất.

Cụ thể hóa Luật đất đai 2003, Nghị định 197/CP năm 2004 ra đời để “bổ khuyết” những điểm còn hạn chế của Nghị định 22/CP khẳng định thêm về các khái niệm thị trường bất động sản, về giá đất. Đặc biệt, Nghị định 197/CP ghi nhận mục đích thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế. Song song đó Nghị định 181/CP năm 2004 không chỉ quy định chi tiết Luật đất đai 2003, mà còn tạo các cơ sở pháp lý chi tiết về các mục đích thu hồi đất, hướng dẫn cách thức giải quyết khiếu nại, khiếu kiện phát sinh trong quá trình thu hồi đất. Tuy vậy, Tiếp theo đó, Nghị định 84/CP năm 2007 cũng dành nhiều quy phạm để hướng dẫn trình tự, thủ tục thu hồi đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

### **3. Cơ sở pháp lý hiện hành liên quan đến thu hồi đất**

- ***Trung mua, trung dụng – một hình thức thu hồi đất***

**Điều 23:** “Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức không bị quốc hữu hóa. Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước trung mua hoặc trung dụng có bồi thường tài sản của cá nhân hoặc tổ chức theo thời giá thị trường”.

Cơ sở hiến định về thu hồi đất trên đây, mặc dù cũng vì lý do quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, nhưng chỉ điều chỉnh việc thu hồi đất khi có chiến tranh, thiên tai, địch họa. Điều này không liên quan đến công tác đền bù và giải phóng mặt bằng theo nội dung nghiên cứu của môn học.

- ***Thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng***

Mặc dù Hiến pháp có quy định “Đất đai...cùng các tài sản khác mà pháp luật qui định là của nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân”, “Nhà nước giao đất cho các tổ chức cá nhân sử dụng vào mục đích lâu dài” (Điều 17), tuy nhiên lại không có quy định nào về thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng. Cơ sở pháp lý cao nhất là Điều 38 Luật đất đai (Khoản 1), và được cụ thể hóa thành Điều 39, Điều 40 Luật đất đai. Hướng dẫn thi hành và cụ thể hóa cho Luật đất đai là các Nghị định 181/CP năm 2004, Nghị định 197/CP năm 2004, và Nghị định 84/CP năm 2007. Tuy nhiên, nhìn tổng thể Luật đất đai 2003 và các Nghị định nêu trên đều vẫn còn những hạn chế nhất định.

Thứ nhất, trước khi có đặt vấn đề về đền bù và giải phóng mặt bằng, một thời gian dài, Luật đất đai Việt Nam loay hoay với việc giải quyết các tranh chấp đất đai do nhiều nguyên nhân, trong đó có những nguyên nhân lịch sử để lại. Khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, đặt các quy phạm liên quan đến vấn đề đền bù và giải phóng mặt bằng trong Luật này, khiến tình hình càng trở nên khó giải quyết.

Thứ hai, chúng ta cần có một cơ sở pháp lý vững chắc cho việc thu hồi đất và giải phóng mặt bằng- điều mà Hiến pháp chưa ghi nhận và vẫn chưa có một đạo luật nào điều chỉnh trực tiếp.

Thứ ba, chúng ta cần có một trình tự thủ tục để ngăn chặn sự tùy tiện trong áp dụng, cần có một hệ thống định giá để đảm bảo tương xứng trong đền bù và trên hết là có sự nhận thức đầy đủ về bản chất của đền bù và giải phóng mặt bằng.

Thứ tư, phải có các chủ thể thứ ba, độc lập với các chủ thể còn lại về tư cách và địa vị pháp lý, tổ chức đưa ra giá tham khảo trong khuôn khổ các tiêu chuẩn về định giá được nhà nước ban hành; tòa hành chính thực sự vào cuộc khi có khiếu kiện về đền bù và giải phóng mặt bằng. Điều này, đòi hỏi phải có những bước đi thích hợp, căn cơ, mà trước hết là từ những cơ sở pháp lý.

Tóm lại, thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng – một công đoạn của thực hiện quy hoạch xây dựng là nội dung nghiên cứu chủ yếu trong khuôn khổ môn học này.

#### **4. Các nguyên tắc trong thu hồi đất**

Tất cả các cơ sở pháp lý hiện hành khẳng định một số điểm sau đây:

- Đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do nhà nước quản lý.
- Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, trong đó có cả quyền được tiếp tục nhận đất giao khi thực hiện đúng những yêu cầu của pháp luật, quyền được sử dụng đất để khai thác đúng mục đích cho phép.
- Việc thu hồi nêu trên phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, theo những trình tự luật định chặt chẽ. Bằng chứng là chỉ chủ thể có thẩm quyền giao đất nào thì mới có thẩm quyền thu hồi đất đó theo luật định.
- Trong trường hợp thật cần thiết (mục đích quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia; lợi ích công cộng và mục đích phát triển kinh tế), Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng.
- Việc thu hồi nêu trên phải đi kèm với việc đền bù, thông qua các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### **5. Đối tượng thu hồi và các đối tượng chịu ảnh hưởng**

- Đối tượng thu hồi trong giải phóng mặt bằng trong quy hoạch xây dựng là đất và các tài sản gắn liền với đất (chủ yếu là bất động sản). Trong đó, tính pháp lý của đất không chỉ quyết định đến giá trị bồi thường của đất, mà trong nhiều trường hợp còn quyết định mức bồi thường đối với đất và các tài sản khác (Điều 20 NĐ197/CP).
- Trong quá trình thu hồi đất, có những tài sản không trực tiếp bị thu hồi nhưng vẫn có những ảnh hưởng nhất định và có thể gây ra những thiệt hại. Nhìn chung, theo pháp luật Việt Nam hiện hành, việc đền bù chỉ đặt ra khi có tài sản bị thu hồi, ngoại trừ một số trường hợp ảnh hưởng lợi ích phi vật chất như lưới điện (Xem Thông tư

106/2002/TTLT/BTC-BCN ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp).

## 6. Chủ thể trong thu hồi đất và chủ thể có đất bị thu hồi

- Theo Điều 44 Luật đất đai 2003 chỉ có 2 cơ quan hành chính nhà nước địa phương là UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất. Hơn nữa, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất này không được uỷ quyền
  - Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện).
  - Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Điều này phù hợp với thẩm quyền giao đất được quy định tại Điều 37 của Luật đất đai theo nguyên tắc: cơ quan có thẩm quyền giao đất nào thì cũng đồng thời có thẩm quyền thu hồi đất đó.

- Chủ thể có đất bị thu hồi là cá nhân, tổ chức hộ gia đình đang sử dụng đất đó dưới mọi hình thức. Các chủ thể này có thể là chủ sử dụng đất hợp pháp hoặc có thể là các chủ thể được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất từ ngân sách nhà nước. Tuy nhiên tất cả các chủ thể này đều có điểm chung là họ chỉ có quyền sử dụng đất mà không có quyền sở hữu đất đai như sở hữu các loại tài sản khác theo luật.

## 7. Mục đích của thu hồi đất

Mục đích của việc thu hồi đất lý giải câu hỏi tại sao đất lại bị thu hồi trong khi người sử dụng đất hợp pháp không vi phạm các nguyên tắc về sử dụng đất. Theo pháp luật hiện hành (Điều 39, Điều 40 Luật đất đai 2003), việc thu hồi đất trong quy hoạch xây dựng được tiến hành với 2 nhóm lý do chính. Thứ nhất, đất thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Thứ hai, đất thu hồi vì mục đích phát triển kinh tế. Đối với trường hợp thứ hai, việc thu hồi đất được chia thành hai loại: do nhà nước thu hồi và không do nhà nước thu hồi.

- ***Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:***

a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;



- c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;
- e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;
- h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

• ***Các trường hợp đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế do nhà nước thu hồi:***

- a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;
- b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);
- c) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Ngoài ra, Nghị định 84/CP (Điều 34, Điều 35) còn quy định một số trường hợp do nhà nước thu hồi như sau:

*a. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn*

1. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng trong các trường hợp sau đây:

- a) Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;
- b) Dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

- a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

b) Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*b. Thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất*

1. Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 90 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

b) Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);

c) Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

d) Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

2. Khu kinh doanh quy định trên đây phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tất cả các trường hợp thu hồi đất trên đây đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Diện tích đất đã thu hồi quy định tại điểm d và điểm đ của hai trường hợp nêu trên<sup>7</sup> được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà

---

<sup>7</sup> Đó là các trường hợp:

- Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;
- Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn.

chưa có dự án đầu tư; giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với trường hợp đã có dự án đầu tư, chủ đầu tư phải sử dụng đất đúng mục đích được giao hoặc thuê.

- ***Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế không do nhà nước thu hồi:***

Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc quy định nêu trên hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật (khoản 1 Điều 36 của Luật Đất đai) hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai. Riêng trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, không được chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở.

---

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luật khiếu nại tố cáo (01/01/1999) và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật đất đai 2003.
- Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính 1998 và Pháp lệnh bổ sung năm 2006.
- Pháp lệnh xử lý VPHC 01/10/2002 và các Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung năm 2007, 2008.
- Nghị định 90-CP (17/8/1994) (đã bị thay thế bằng Nghị định 22/1998/NĐ-CP).
- Nghị định 22/1998/NĐ-CP (24/4/98) Đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế NĐ 22)
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (thay thế NĐ 38)

- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Nghị định 197
- Nghị định 84/CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 Quy định bổ sung về cấp GCN QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.
- Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
- Thông tư liên tịch số 106 ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp.

---

### **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. Phân biệt các khái niệm bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hỗ trợ trong quy hoạch xây dựng.
2. Nhận xét sự chuyển biến trong các quy định của pháp luật về đền bù và giải phóng mặt bằng qua các thời kỳ lịch sử.
3. Nêu các mục đích của việc thu hồi đất theo Nghị định 97/CP. Các mục đích này có khác với mục đích thu hồi đất theo Luật đất đai 2003 và Luật trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008 không?

## **Bài 6: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT**

### **1. MỤC ĐÍCH, Ý NGHĨA CỦA TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT**

Trình tự thủ tục thu hồi đất không chỉ là các bước thực hiện nhằm tạo điều kiện cho việc thu hồi đất được tiến hành thuận lợi, nhanh chóng, mà còn có nhiều mục đích ý nghĩa lớn về phương diện pháp lý

Thứ nhất, trong quá trình chuyển quyền sử dụng đất không mong muốn từ phía người sử dụng đất hợp pháp sang nhà nước, thông qua các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, trình tự thủ tục là ranh giới, phạm vi để thực hiện quy trình này một cách công bằng, bình đẳng giữa các chủ thể trong một xã hội dân sự.

Thứ hai, trình tự, thủ tục là điều kiện chuẩn, là căn cứ để các chủ thể có thẩm quyền giám sát, kiểm tra việc thực thi pháp luật trong suốt quá trình thu hồi đất và giải quyết các hệ quả sau này.

Thứ ba, trình tự, thủ tục góp phần bảo đảm cho việc đền bù được công bằng, tương xứng. Các thời điểm thực hiện việc thu hồi, đền bù luôn có những ảnh hưởng nhất định đến giá trị đền bù.

Cuối cùng, trình tự thủ tục bảo đảm cho các mục đích thu hồi đất được thực hiện đúng ý nghĩa bản chất. Trình tự này định ra từ giai đoạn chuẩn bị thu hồi, đến khi giai đoạn giao đất cho chủ đầu tư sử dụng và các thời hạn thực hiện giải quyết khiếu nại, thắc mắc.

### **2. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN TRONG THU HỒI ĐẤT (Điều 49 - Điều 61, NĐ 84/CP)**

#### **2.1 Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất (Điều 49)**

1. Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định

theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư - điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

c) Các trường hợp thu hồi đất thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế (theo Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

C1. Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

C2. Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hoá, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ”. (Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP).

C3. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng trong các trường hợp sau đây:

- + Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;
- + Dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

h. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

C4. Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

C5. Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

C6. Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

C7. Thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 40 (đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế) và khoản 1 Điều 90 của Luật Đất đai (đất khu công nghiệp) bao gồm:

- Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;
- Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);
- Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;
- Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.
- Khu kinh doanh trên đây phải có đủ các điều kiện sau đây:
  - + Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
  - + Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
  - + Không bố trí đất ở, nhà ở; không bố trí xen lẫn với đất ở, nhà ở.

C8. Dự án đầu tư các khu kinh doanh trên đây thuộc diện thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng các khu kinh doanh tập trung trên đây được thực hiện như đối với khu công nghiệp theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (đất khu công nghiệp) và khoản 7 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP (Đơn vị sự nghiệp kinh tế tự đảm bảo chi phí hoạt động thường xuyên được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng). (Trích Điều 34 và Điều 35 Nghị định 84/CP).

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh).

## **2.2 Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi (Điều 50)**

1. Căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư đã nêu trên đây, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a) Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b) Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính) để gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

2. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

3. Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

## **2.3 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 51)**

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư) lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính (gọi chung là cơ quan Tài chính) để thẩm định. Phương án tổng thể có các nội dung chính sau:

a) Các căn cứ để lập phương án;

b) Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ



bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;

c) Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;

d) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;

đ) Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;

e) Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;

g) Số lượng mồ mả phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;

h) Dự toán kinh phí thực hiện phương án;

i) Nguồn kinh phí thực hiện phương án;

k) Tiến độ thực hiện phương án.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt.

3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân đã có chủ trương thu hồi đất hoặc chấp thuận về địa điểm đầu tư có trách nhiệm xem xét, ký quyết định xét duyệt phương án tổng thể.

## **2.4 Thông báo về việc thu hồi đất (Điều 52)**

1. Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

2. Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại khoản 1 Điều 52 Nghị định 84/CP.

## **2.5 Quyết định thu hồi đất (Điều 53)**

1. Việc ra quyết định thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Sau hai mươi (20) ngày, kể từ ngày thông báo về việc thu hồi đất, cơ quan Tài

nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp, Ủy ban nhân dân có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

c) Trường hợp khu đất bị thu hồi vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất trên khu đất và ra quyết định thu hồi đối với từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình;

d) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

## 2. Quyết định thu hồi đất bao gồm:

a) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành về việc thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất của khu đất có nội dung bao gồm tổng diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người sử dụng đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi;

b) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng).

3. Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

## 2.6 kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai (Điều 55)

Sau khi có quyết định thu hồi đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất,

sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh); nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

d) Số lượng mồ mả phải di dời.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

a) Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất đối với trường hợp có mâu thuẫn, khiếu nại về số liệu diện tích; kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

## **2.7 Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 56)**

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư và đại diện của những hộ có đất bị thu hồi) có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

- Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;

- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

- Việc bố trí tái định cư;

- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;

- Việc di dời mồ mả.

2. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan Tài chính để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan Tài chính thẩm định.

4. Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Trường hợp cần tiếp tục hoàn chỉnh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hoàn thiện phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan Tài chính. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường, cơ quan Tài chính có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

b) Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất.

## **2.8 Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 57)**

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## **2.9 Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư (Điều 58)**

1. Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất

tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

- ***Phát sinh về giá đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:***

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

b) Trường hợp do chậm chi trả hoặc chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

c) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

## **2.10 Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi (Điều 59)**

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## **2.11 Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng**

### ***1. Điều kiện cưỡng chế (Điều 60 Nghị định 84/CP)***

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên;

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 59 Nghị định 84/CP mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

## **2. Thẩm quyền cưỡng chế (Điều 47 NĐ 197/CP)**

1. Ủy ban nhân dân các cấp phối hợp với các tổ chức chính trị, chính trị – xã hội, tổ chức đoàn thể vận động người bị thu hồi đất tự giác thực hiện quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế

## **3. THỰC TRẠNG VỀ VIỆC THỰC HIỆN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT**

Mặc dù các khiếu nại về đền bù và giải phóng mặt bằng hiện nay liên quan chủ yếu đến giá bồi thường (đặc biệt là giá đất) và chế độ hỗ trợ, tái định cư. Song, có nhiều vấn đề là hậu quả của việc “bỏ sót” các bước trong trình tự thủ tục hoặc không chủ động trong việc áp dụng trình tự thủ tục dẫn đến bị động, áp dụng có tính hình thức. Thật ra, trình tự thủ tục, như đã nêu, có vai trò rất quan trọng để cho quy trình thu hồi đất được thực hiện khẩn trương, đạt được sự đồng thuận cao trong nhân dân. Để đạt được điều đó, một số nội dung cần lưu ý như sau.

Một là, các địa phương cần có quy hoạch tổng thể về kinh tế - xã hội đi trước một bước, bảo đảm kết cấu hạ tầng sau đó thực hiện đồng bộ việc quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch công nghiệp, đô thị, quy hoạch nông nghiệp chuyển đổi cơ cấu cây trồng nhằm bảo đảm phát triển đồng bộ, tránh lãng phí đất, ổn định cuộc sống người dân.

Hai là, cần thực hiện nghiêm túc, đầy đủ quy trình bồi thường, tái định cư, giải phóng mặt bằng, công khai đến người dân có đất bị thu hồi, tránh tình trạng thu hồi đất không có kế hoạch, người dân bị động trước việc giải phóng mặt bằng.

Ba là, trong quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng cần quy định rõ việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân – những người có đất sẽ bị thu hồi ngay từ khi có chủ trương xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, đặc biệt là những khu vực nhạy cảm, ảnh hưởng đến nhiều hộ gia đình nông dân, lấy nhiều đất trồng lúa, đất tốt cho sản xuất nông nghiệp, khắc phục việc lấy ý kiến người dân chỉ là hình thức.

Bốn là, phải có cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy trình, việc lấy ý kiến người dân. Cần nghiên cứu sửa đổi đề quy trình thực sự “dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra”, trong đó có những quy định về kiểm tra giám sát việc thực hiện công đoạn công khai với người dân vùng quy hoạch.

Cuối cùng, cần có những chế tài cho việc thực hiện sát sao quy trình. Điều này phải được đưa vào các nội dung tố cáo, khiếu nại, khiếu kiện nhằm tăng cường trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện một hệ thống trình tự, thủ tục có liên quan trực tiếp đến đời sống người dân.

---

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- Luật khiếu nại tố cáo (01/01/1999) và các văn bản hướng dẫn thi hành.
  - Luật đất đai 2003.
  - Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính 1998 và Pháp lệnh bổ sung năm 2006.
  - Pháp lệnh xử lý VPHC 01/10/2002 và các Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung năm 2007, 2008.
  - Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế NĐ 22)
  - Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Nghị định 197
  - Nghị định 84/CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 Quy định bổ sung về cấp GCN QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.
  - Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
  - Thông tư liên tịch số 106 ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp.
  - Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định của Chính phủ số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế TT 145)
  - Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 sửa đổi, bổ sung TT 116
-



## **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. Nêu mục đích, ý nghĩa của các bước thực hiện trình tự thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
2. Nhận xét về trình tự thủ tục quy định nêu trên so với thực tế thi hành các trình tự, thủ tục.

## **Bài 7: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

### **1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG**

#### **1.1 Phạm vi áp dụng**

- Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chỉ áp dụng trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế. Trường hợp cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ không thuộc phạm vi áp dụng.

- Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định tại quy định này thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

- Trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định tại quy định này thì áp dụng theo quy định của Điều ước quốc tế đó.

#### **1.2 Đối tượng áp dụng**

- Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).
- Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, được bồi thường đất, tài sản, được hỗ trợ và bố trí tái định cư.
- Nhà nước khuyến khích người có đất, tài sản thuộc phạm vi thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc vì mục đích phát triển kinh tế tự nguyện hiến, tặng một phần hoặc toàn bộ đất, tài sản cho Nhà nước.

#### **1.3 Trường hợp áp dụng**

##### **1.3.1 Bồi thường**

- Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.
- Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

##### **1.3.2 Hỗ trợ**

- Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất .
- Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

### **1.3.3 Tái định cư**

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức sau:

- Bồi thường bằng nhà ở.
- Bồi thường bằng giao đất ở mới.
- Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới

## **1.4 Các nguyên tắc thu hồi đất, bồi thường, tái định cư**

1. Thu hồi đất đúng mục đích
2. Thu hồi đất gắn với việc bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản
3. Tái định cư chỉ áp dụng khi người có đất bị thu hồi phải di chuyển chỗ ở

## **2. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT**

### **2.1 Nguyên tắc bồi thường**

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 NĐ197/CP thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét để hỗ trợ.

2. Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phân chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

### **2.2 Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường**

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện được bồi thường (xem mục 3 phần này).

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Đất bị thu hồi được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, hoặc do vi phạm pháp luật về sử dụng đất đai.<sup>8</sup>

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi trường hợp nói trên được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

#### 4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

---

<sup>8</sup> Ví dụ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 như sau:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;
- Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;
- Người sử dụng đất có ý hủy hoại đất;
- Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:
  - + Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
  - + Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- Người sử dụng đất có ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép

5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

### **2.3 Điều kiện để được bồi thường đất**

Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 8 NĐ197/CP mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 NĐ197/CP, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

7. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 NĐ197/CP nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

10. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

11. Tổ chức sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn từ ngân sách nhà nước;

c) Đất sử dụng có nguồn gốc hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân.

## **2.4 Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại**

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng.

2. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau:

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

b) Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng bao gồm: tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và một số chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất, mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

## **2.5 Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

2. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền; giá tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi thì bồi thường tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi.

4. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định trên đây thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định như sau:

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông

ngiệp;

Mức hỗ trợ bằng tiền cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm a trên đây, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

c) Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi, không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Nghị định 97/CP; nếu trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét để giao đất mới phù hợp điều kiện của địa phương.

7. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

## **2.6 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân**

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở đã được giao sử dụng ổn định lâu dài hoặc có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

## **2.7 Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức**

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại



không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. Cơ sở của tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

## **2.8 Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở**

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương; trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất của địa phương và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích của đất bị thu hồi.

## **2.9 Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở**

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của địa phương, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

### **Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc phân chia tiền bồi thường đất ở của nhà chung cư cho các đối tượng đồng quyền sử dụng tại địa phương mình.

## **2.10 Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn**

1. Khi Nhà nước thu hồi đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định 97/CP.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất;

b) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng của đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường thiệt hại thực tế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể;

c) Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế.

## **2.11 Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường**

Tổ chức bị thu hồi đất mà không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định 97/CP; nếu phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

## **3. BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI TÀI SẢN**

### **3.1 Nguyên tắc bồi thường tài sản**

1. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại, thì được bồi thường.

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ tài sản.

3. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường.

6. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tế ở địa phương.

### 3.2 Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 trên đây được bồi thường theo mức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức bồi} \\ \text{thường nhà,} \\ \text{công trình} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị hiện có của} \\ \text{nhà, công trình bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ} \\ \text{phần trăm theo giá trị hiện có} \\ \text{của nhà, công trình} \end{array}$$

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành.

Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4,

6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai<sup>9</sup> thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003<sup>10</sup> thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Khoản 4, 6, 7, 10 Điều 38 Luật đất đai:

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;
- Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:
  - a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
  - b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

<sup>10</sup> Khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12, Điều 38 Luật đất đai:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;
- Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;
- Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép

<sup>11</sup> Điều 35 Nghị định 181:

Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

### 3.3 Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

---

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 Nghị định 181.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định 181/CP.

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 8 của Nghị định 97/CP thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định 97/CP.

2. Nhà, công trình khác không được giấy phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà và công trình được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 97/CP thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định 97/CP;

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 97/CP, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất nêu ở mục trên;

c) Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 97/CP, mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc thì không được bồi thường; trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

3. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 97/CP, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

### **3.4 Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước**

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

### **3.5 Bồi thường về di chuyển mồ mả**

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể về mồ mả cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

### **3.6 Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu**

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường cho việc di chuyển các di tích lịch sử, công trình văn hoá, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do trung ương quản lý, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

### **3.7 Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi**

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

2. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

4. Cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho các tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định cho phù hợp với thực tế.

### **3.8 Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước**

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do nhà nước giao quản lý sử

dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### 3.9 Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động<sup>12</sup>; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 của Bộ luật Lao động<sup>13</sup>; thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất kinh doanh, nhưng tối đa không quá 6 tháng.

## 4. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Hỗ trợ (còn gọi là hộ trợ) là việc nhà nước thực hiện chính sách trợ cấp đối với các đối tượng bị thu hồi đất nhằm giúp đỡ người dân ổn định cuộc sống, việc làm, khắc phục những khó khăn – mà những khó khăn đó có nguồn gốc trực tiếp hoặc gián tiếp từ việc thu hồi đất.

---

<sup>12</sup> Khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động ngày 5/7/1994 như sau:

Nếu vì sự cố về điện, nước mà không do lỗi của người sử dụng lao động hoặc vì những nguyên nhân bất khả kháng, thì tiền lương do hai bên thoả thuận, nhưng không được thấp hơn mức lương tối thiểu.

<sup>13</sup> Điều 27 Bộ Luật lao động ngày 5/7/1994 đã được sửa đổi sung ngày 2/4 năm 2002 như sau:

1. Hợp đồng lao động phải được giao kết theo một trong các loại sau đây:

a) Hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

Hợp đồng lao động không xác định thời hạn là hợp đồng mà trong đó hai bên không xác định thời hạn, thời điểm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng;

b) Hợp đồng lao động xác định thời hạn.

Hợp đồng lao động xác định thời hạn là hợp đồng mà trong đó hai bên xác định thời hạn, thời điểm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng trong khoảng thời gian từ đủ 12 tháng đến 36 tháng;

c) Hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc theo một công việc nhất định có thời hạn dưới 12 tháng.

2. Khi hợp đồng lao động quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 27 Bộ Luật lao động hết hạn mà người lao động vẫn tiếp tục làm việc thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hợp đồng lao động hết hạn, hai bên phải ký kết hợp đồng lao động mới; nếu không ký kết hợp đồng lao động mới, hợp đồng đã giao kết trở thành hợp đồng lao động không xác định thời hạn. Trường hợp hai bên ký kết hợp đồng lao động mới là hợp đồng xác định thời hạn thì cũng chỉ được ký thêm một thời hạn, sau đó nếu người lao động vẫn tiếp tục làm việc thì phải ký kết hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

3. Không được giao kết hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc theo một công việc nhất định mà thời hạn dưới 12 tháng để làm những công việc có tính chất thường xuyên từ 12 tháng trở lên, trừ trường hợp phải tạm thời thay thế người lao động đi làm nghĩa vụ quân sự, nghỉ theo chế độ thai sản hoặc nghỉ việc có tính chất tạm thời khác.



Khác với bồi thường – có bản chất “tương xứng”, hộ trợ có bản chất “giúp đỡ” nên mang nặng tính “chính sách.”

#### **4.1 Hộ trợ di chuyển**

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi tỉnh, thành phố được hộ trợ mỗi hộ cao nhất 3.000.000 đồng; di chuyển sang tỉnh khác được hộ trợ mỗi hộ cao nhất 5.000.000 đồng; mức hộ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở, được hộ trợ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt.

3. Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bố trí vào khu tái định cư), được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hộ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hộ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

#### **4.2 Hộ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất**

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao, được hộ trợ ổn định đời sống trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hộ trợ là 12 tháng. Mức hộ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30 kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hộ trợ cao nhất bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận; mức hộ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

#### **4.3 Hộ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm**

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hộ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động; mức hộ trợ và số lao động cụ thể được hộ trợ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Việc hộ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức cho đi học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

#### **4.4 Hộ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển theo mức “hỗ trợ di chuyển”.

2. Căn cứ vào thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

#### **4.5 Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn**

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

#### **4.5 Hỗ trợ khác**

Ngoài việc hỗ trợ nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

### **5. TÁI ĐỊNH CƯ**

#### **5.1 Lập và thực hiện dự án tái định cư**

1. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập và thực hiện các dự án tái định cư để bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

2. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

#### **5.2 Bố trí tái định cư**

1. Cơ quan (tổ chức) được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo gồm:

a) Địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư;

b) Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư, ưu

tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách.

3. Tạo điều kiện cho các hộ vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí quy định tại khoản 1 Điều 34, NĐ97/CP.

### **5.3 Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư**

1. Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

2. Khu tái định cư phải được sử dụng chung cho nhiều dự án.

3. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo đủ điều kiện cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

### **5.4 Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư**

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ cụ thể để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư, bao gồm:

1. Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

2. Hỗ trợ để tạo lập một số nghề tại khu tái định cư phù hợp cho những người lao động, đặc biệt là lao động nữ.

### **5.5 Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở**

1. Quyền:

a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

- a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;
- c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## **5.6 Tái định cư đối với dự án đặc biệt**

Đối với dự án do Chính phủ, Quốc hội quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hoá của cộng đồng thì tùy từng trường hợp cụ thể, Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc trình Chính phủ xem xét quyết định chính sách tái định cư đặc biệt với mức hỗ trợ cao nhất được áp dụng là hỗ trợ toàn bộ chi phí lập khu tái định cư mới, xây dựng nhà ở, cải tạo đồng ruộng, xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và hỗ trợ khác.

## **6. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC THI VIỆC GIẢI TỎA**

### **6.1 Nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là cấp huyện);
- Tổ chức phát triển quỹ đất.

### **6.2 Cơ cấu tổ chức và trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

#### **❖ Cơ cấu tổ chức**

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do Lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch, các thành viên gồm:

- Đại diện cơ quan Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Chủ đầu tư - Ủy viên thường trực;
- Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường - Ủy viên;
- Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi - Ủy viên;
- Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;

Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

### ❖ **Trách nhiệm của Hội đồng**

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

a) Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bảo đảm đầy đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

d) Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

### **6.3 Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án**

1. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp:

a) Thu hồi đất có liên quan từ 2 quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Nội dung thẩm định gồm:

a) Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của dự án;

b) Việc áp giá đất, giá tài sản để tính bồi thường;

c) Phương án bố trí tái định cư.

3. Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Sở Tài chính chủ

trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cho phù hợp với đặc điểm tính chất của từng dự án;

Trường hợp cần thiết, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định do Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng.

4. Thời gian thẩm định tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án; sau thời hạn trên, nếu cơ quan thẩm định không có ý kiến, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định 97/CP thì không phải thẩm định.

6. Sau khi có ý kiến của cơ quan thẩm định, chủ đầu tư giúp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

3. Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ

#### **6.4 Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ**

Trường hợp người được giao đất, được thuê đất hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thoả thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định 97/CP thì thực hiện theo sự thoả thuận đó; Nhà nước không tổ chức, thực hiện bồi thường, hỗ trợ

##### **6.4.1 Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 48, NĐ 197)**

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa hoặc không có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

6.4.2 Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; mức cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương và tùy theo quy mô, tính chất, đặc điểm của từng loại dự án; việc chi tiêu, thanh quyết toán được thực hiện theo quy định của pháp luật.

## **6.5 Chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 3, NĐ 197)**

1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định 97/CP được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định 97/CP và được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

## **7. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN HỮU QUAN**

### **7.1 Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường**

1. Trách nhiệm của Bộ Tài chính :

- a) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- b) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn xử lý những vướng mắc về việc xác định giá đất, giá tài sản và chính sách bồi thường, hỗ trợ trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: Hướng dẫn và kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng.

3. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

- a) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định tính hợp pháp của nhà, các công trình xây dựng khác để tính bồi thường; hướng dẫn việc lập quy hoạch xây dựng khu tái định cư, tiêu chuẩn nhà công trình xây dựng tại khu tái định cư;
- b) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định giá nhà, công trình xây dựng khác để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phạm vi quyền hạn được giao.

4. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cụ thể của từng dự án đầu tư; xác định người sử dụng đất thuộc đối tượng được bồi thường, được hỗ trợ hoặc không được bồi thường làm cơ sở cho việc tính bồi thường, hỗ trợ; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người tái định cư;

b) Quy định và hướng dẫn về quản lý đất đai trong khu tái định cư.

## **7.2 Trách nhiệm của UBND các cấp**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Chỉ đạo các sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Lập dự án tái định cư, khu tái định cư để phục vụ cho việc thu hồi đất;

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền.

c) Phê duyệt hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Phê duyệt giá đất; ban hành bảng giá tài sản tính bồi thường, quy định các mức hỗ trợ và các biện pháp hỗ trợ theo thẩm quyền; phương án bố trí tái định cư, phương án đào tạo chuyển đổi nghề theo thẩm quyền được giao;

đ) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện việc giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền pháp luật quy định;

e) Bảo đảm sự khách quan, công bằng khi xem xét và quyết định việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại Nghị định 97/CP;

g) Quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo thẩm quyền;

h) Chỉ đạo kiểm tra và xử lý vi phạm trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ



trợ và tái định cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi.

c) Phối hợp và tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng.

### **7.3 Trách nhiệm của sở, ban, ngành tỉnh**

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Chủ trì việc thẩm định theo quy định tại Điều 41 của Nghị định 97/CP;

c) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại địa phương.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### 4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, hạng đất và điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Hướng dẫn việc xác định quy mô diện tích đất thuộc đối tượng được bồi thường hoặc không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng người sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

### **7.4 Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ thực thi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

### **8. KHIẾU NẠI, KHIẾU KIỆN TRONG ĐÈN BÙ, GPMB**

Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định (Điều 49, ND 197).

Việc giải quyết khiếu nại về thu hồi đất trong trường hợp vì mục đích công cộng và mục đích phát triển kinh tế nêu trên, theo Nghị định 197, được giải quyết trước hết theo quy định của Luật đất đai (Điều 138) và Nghị định 181 (Điều 162); Nghị định 84/CP (Điều 63, 64, 65); nếu ngoài các trường hợp nêu trên thì mới áp dụng Luật khiếu nại, tố cáo 1998 (sửa đổi, bổ sung năm 2004, 2005).

## 8.1 Đối tượng khiếu nại

Bao gồm các quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại

1. Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:

- a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;
- c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều 162 Nghị định 181/CP.

## 8.2 Trình tự giải quyết khiếu nại

*8.2.1 Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện*

1. Trong thời hạn không quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định giải quyết lần hai,

phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

### *8.2.2. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

### *8.2.3 Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai không thuộc trường hợp quy định trên đây:*

Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường và quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không thuộc trường hợp quy định trên đây thì được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

---

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luật khiếu nại tố cáo (01/01/1999) và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật đất đai 2003.
- Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính 1998 và Pháp lệnh bổ sung năm 2006.
- Pháp lệnh xử lý VPHC 01/10/2002 và các Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung năm 2007, 2008.
- dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế NĐ 22)
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (thay thế NĐ 38)
- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Nghị định 197
- Nghị định 84/CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 Quy định bổ sung về cấp GCN QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.
- Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
- Thông tư liên tịch số 106 ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp.
- Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định của Chính phủ số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế TT 145)
- Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 sửa đổi, bổ sung TT 116

---

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Vai trò của việc đền bù và giải phóng mặt bằng trong quy hoạch xây dựng và trong đời sống.

2. Các nguyên tắc trong việc đền bù và giải phóng mặt bằng
3. Nêu các điều kiện được và không được đền bù thiệt hại về đất
4. Nhận định sau đây đúng hay sai?
  - a. Chỉ thực hiện đền bù, hỗ trợ cho các chủ thể có công trình trên đất hợp pháp.
  - b. Bồi thường cho tất cả các loại đất hợp pháp bị giải toả
  - b. Việc bồi thường đất bằng đất mới hay bằng tiền do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định
  - c. Buộc các chủ thể phải di dời nếu diện tích đất còn lại nhỏ hơn diện tích của một nơi ở thông thường theo quy định tương ứng với đất đô thị, đất nông thôn.
  - d. Khu tái định cư phải bảo đảm tối thiểu là tương đương với diện tích đất khu bị giải toả.

## **Bài 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN TRONG ĐỀN BÙ, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

### **1. KHÁI QUÁT CHUNG**

Căn cứ vào vị trí, vai trò, mức độ tham gia vào các quan hệ trong hoạt động qui hoạch, xây dựng, chủ thể của quan hệ pháp luật xây dựng bao gồm:

- *Các cơ quan cán bộ nhà nước có thẩm quyền quản lý Nhà nước về xây dựng.*
- *Chủ thể có đất “bị” qui hoạch và phải chịu giải tỏa.*
- *Các chủ thể khác có liên quan trong quá trình xây dựng (tạm gọi là chủ thể trung gian)*
  - + Các chủ đầu tư.
  - + Các doanh nghiệp xây dựng.
  - + Các kiến trúc sư, kỹ sư tư vấn.
  - + Các viện nghiên cứu, quy hoạch ...

*Trong đó, cần giải quyết thỏa đáng mối quan hệ giữa 3 bên:*

- + Nhà nước mà đại diện là cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- + Chủ đầu tư.
- + Công dân vùng qui hoạch

Đây là vấn đề có ý nghĩa quyết định đối với thành công của một dự án, đồ án, ảnh hưởng trực tiếp đến tất cả các chủ thể khác trong qui hoạch xây dựng. Tuy nhiên, muốn tìm hiểu mối quan hệ giữa các loại chủ thể nêu trên, trước hết cần nghiên cứu, phân tích “quyền và nghĩa vụ của công dân đô thị”- chủ thể mà qui hoạch xây dựng gắn bó chặt chẽ và thể hiện rõ ràng.

### **2. QUYỀN CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ**

Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam khẳng định: “Nhà nước CHXHCN Việt Nam là nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của dân, do dân và vì dân” (Điều 2 Hiến pháp 1992, đã được sửa đổi bổ sung năm 2001) và “Nhân dân có quyền và nghĩa vụ của tham gia vào việc quản lý nhà nước, quản lý xã hội” (Điều 53 Hiến pháp). Trên cơ sở đó, ta xây dựng nhà nước Việt Nam theo nền tảng: quyền lực nhà nước bắt nguồn từ nhân dân. Công dân Việt Nam- chứ không bất kỳ ai khác là chủ thể trao những quyền lực ấy cho các cơ quan quyền lực nhà nước- Quốc hội và HĐND ba cấp thông qua lá phiếu bầu cử của mình. Từ đó, Quốc

hội giao chức năng tương ứng cho các cơ quan: thực hiện chức năng hành pháp giao về Chính phủ và UBND ba cấp, chức năng kiểm sát giao về VKSND tối cao và VKSND hai cấp, chức năng xét xử cho TAND tối cao và TAND hai cấp... Và chủ thể nắm giữ quyền lực của nhà nước ấy- công dân có thể và có khả năng để giám sát những chủ thể được trao quyền, đồng thời có thể tham gia vào công việc quản lý nhà nước.

Đối với công dân sống trong đô thị - tạm gọi là công dân đô thị, ngoài những quyền và nghĩa vụ của cơ bản của công dân, công dân đô thị còn có những quyền và nghĩa vụ mà khi thực hiện những quyền và nghĩa vụ ấy, công dân đã trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia vào quá trình quản lý nhà nước, quản lý xã hội của chính mình. Dĩ nhiên, khi đặt ra vấn đề quyền và nghĩa vụ của công dân, luật pháp không giới hạn về mặt pháp lý những quyền và nghĩa vụ của các công dân ngoài đô thị. Tuy nhiên, căn cứ trên thực tế, chủ yếu chỉ có công dân đô thị mới thực sự là chủ thể có đủ các điều kiện cần thiết để thực hiện những quyền và nghĩa vụ của ấy bởi vì đó là những công dân chịu ảnh hưởng trực tiếp từ qui hoạch xây dựng đô thị. Hiện nay, khi người nước ngoài được phép thuê đất ở Việt Nam, đồng bào Việt kiều được phép nhận chuyên quyền sử dụng đất thì quyền và nghĩa vụ này vẫn có thể là quyền và nghĩa vụ của của người dân đô thị nói chung kể cả chủ thể là người nước ngoài, Việt kiều, người không quốc tịch. Tập hợp các đối tượng này là những chủ thể mà pháp luật bảo vệ trong qui hoạch xây dựng đô thị. Tuy nhiên, trong bài viết này, chỉ giới hạn việc đề cập tới quyền và nghĩa vụ của công dân đô thị- chủ thể cơ bản và chủ yếu mà qui hoạch xây dựng đô thị hướng tới.

*Tóm lại, quyền và nghĩa vụ của công dân trong qui hoạch xây dựng đô thị là tập hợp tất cả các quyền và nghĩa vụ của công dân được qui định trong Hiến pháp và pháp luật trong được áp dụng trong lĩnh vực qui hoạch xây dựng đô thị, thể hiện các quyền lợi ích hợp pháp của công dân nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho qui hoạch xây dựng được thực hiện và đáp ứng nhu cầu của nhà nước và công dân đô thị.*

## **2.1 Quyền của công dân trong quy hoạch xây dựng**

Quyền của công dân trong qui hoạch xây dựng đô thị thể hiện một cách cơ bản và cụ thể nhằm bảo đảm cho việc thực hiện tốt các yêu cầu của đồ án qui hoạch xây dựng đô thị. Qui hoạch trước hết phải đảm bảo các yếu tố về kỹ thuật, pháp lý, nhưng phải chú trọng và bảo đảm lợi ích con người- công dân đô thị. Có thể khái quát các quyền công dân đô thị như sau:

### **1. Quyền bảo đảm lợi ích hợp pháp của công dân**

Mỗi đồ án qui hoạch đô thị được lập ra phải tính đến vấn đề quyền lợi của con người trong khung cảnh chung của lợi ích nhà nước, tập thể. Nếu một phương án qui hoạch xây dựng trái với lợi ích của đại đa số công dân đô thị thì đồ án đó không mang tính khả thi ngay từ khi được ban hành.

Ví dụ: Việc xây dựng chợ mới ở nơi người dân không bao giờ nhóm chợ; giải tỏa chợ ở nơi cũ mà chưa xây dựng cơ sở hạ tầng ở chợ mới, thậm chí chưa qui hoạch rõ ràng địa điểm chợ mới.



2. *Quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi giải tỏa*

Đây cũng là một trong những vấn đề hết sức thiết yếu trong việc thiết lập qui hoạch xây dựng đô thị. Theo Nghị định 197/NĐ-CP, việc đền bù đối với đất có thể bằng đất hoặc nhận số tiền tương ứng. Trong nhiều trường hợp về bồi thường và tái định cư, người được đền bù có quyền quyết định về cách nhận bồi thường, tái định cư đó (bằng nhà ở, bằng giao đất mới, bằng tiền).

3. *Quyền được biết qui hoạch xây dựng đô thị*

Để cụ thể hóa các nội dung về quyền thông tin, Nghị định 84/CP đã bổ sung và chi tiết hóa khá nhiều bước công khai trong trình tự thủ tục thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng, cụ thể như sau:

- Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất (Điều 49 Nghị định 84/CP)
- Thông báo về việc thu hồi đất (Điều 52 Nghị định 84/CP)
- Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 57 Nghị định 84/CP).

4. *Quyền đóng góp ý kiến trong qui hoạch xây dựng*

Ví dụ: Lấy ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (Điều 25 Nghị định 08/CP)

- Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tổ chức tư vấn thiết kế quy hoạch phải phối hợp với chính quyền địa phương để lấy ý kiến nhân dân trong khu vực quy hoạch về các nội dung có liên quan đến đồ án quy hoạch xây dựng.
- Hình thức lấy ý kiến: trưng bày sơ đồ, bản vẽ các phương án quy hoạch; lấy ý kiến bằng phiếu. Người được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời trong thời gian 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến; sau thời hạn quy định, nếu không trả lời thì coi như đồng ý.
- Trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tổ chức tư vấn có trách nhiệm báo cáo với cơ quan phê duyệt về kết quả lấy ý kiến, làm cơ sở cho việc phê duyệt.

5. *Quyền khiếu nại, tố cáo*

Khiếu nại, tố cáo là một quyền Hiến định. Luật khiếu nại tố cáo xác định: “Công dân có quyền khiếu nại quyết định hành chính của cơ quan hành chính Nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính Nhà nước khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình”

Trong các quy định chi tiết của Nghị định 97/CP, Nghị định 181/CP hoặc Nghị định 84/CP đều có quy định về quyền và cách thức tiến hành khiếu nại trong các trường hợp mà công dân cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Thứ nhất, dù

là văn bản dưới luật, nhưng Nghị định 197/CP định ra trình tự khiếu nại khác với Luật tố cáo như sau: “Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai” (Điều 49, Nghị định 197)

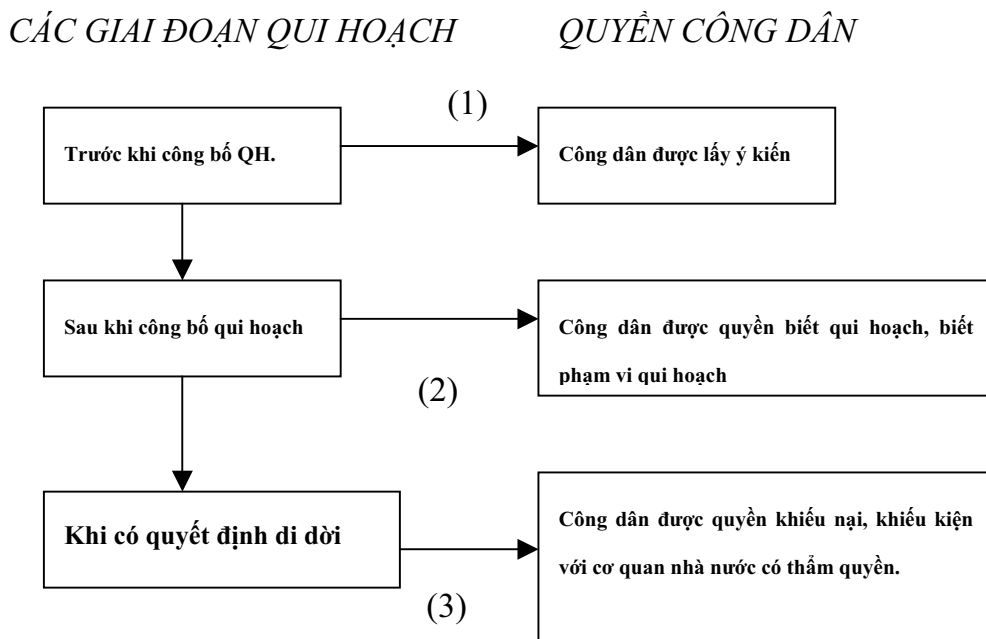
Thứ hai, để hạn chế việc một số công dân lạm dụng quyền này để trì hoãn các quyết định hành chính, Nghị định 97/CP quy định rõ: “Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định”. (Điều 49 Nghị định 197).

### 6. Quyền khiếu kiện

Theo Khoản 17, Điều 11 của Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính (ngày 5 tháng 4 năm 2006), các khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bao gồm: “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất...; bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư...”. Tuy nhiên, quyền này trên thực tế hầu như được sử dụng rất hạn chế.

## 2.2 Quyền của công dân trong việc giải phóng mặt bằng

Có thể nói, quyền công dân trong giải tỏa đền bù được thực hiện qua các giai đoạn sau:



Trong 3 giai đoạn trên ở giai đoạn (1) và (2) ta nhận thấy có những vướng mắc sau:

\* Giai đoạn (1): Pháp luật qui định công dân có quyền góp ý kiến đối với dự án qui hoạch. Theo chúng tôi là chưa khả thi, bởi vì nhân dân thì có nhiều trình độ khác nhau và hầu như ít ai có kiến thức chuyên môn về qui hoạch xây dựng. Do đó, nói là công dân có quyền góp ý đối với dự án qui hoạch là rất khó. Bởi vì họ không thể hiểu rõ dự án qui hoạch xây dựng đó thì làm sao góp ý? Và liệu những góp ý của họ có được quan tâm lắng nghe? Theo chúng tôi, pháp luật cũng cần qui định rõ, trước khi lấy ý kiến của nhân dân thì dự án qui hoạch phải được công bố rộng rãi trong nhân dân và phải được cán bộ có chuyên môn về qui hoạch xây dựng giải thích rõ về chính sách Nhà nước, ý tưởng, yêu cầu, mục đích của đồ án qui hoạch đó. Sau khi trưng cầu ý kiến của nhân dân thì phải có sự phản hồi từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ý kiến nào chấp nhận, ý kiến nào có thể chấp nhận và ý kiến nào không thể chấp nhận và phải giải thích rõ lý do tại sao không thể chấp nhận. Có như thế nhân dân mới thấy rằng sự góp ý của mình là có tác dụng và từ đó phát huy quyền dân chủ trong nhân dân.

\* Giai đoạn (2): Pháp luật qui định công dân được quyền biết qui hoạch và phạm vi qui hoạch. Như trên đã nói, do nhân dân ít có kiến thức chuyên môn về qui hoạch xây dựng nên cho dù qui hoạch xây dựng được công bố tại nơi công cộng thì nhân dân vẫn không thể hiểu rõ về bản đồ qui hoạch đó. Do đó, pháp luật cũng cần qui định rõ khi công bố qui hoạch xây dựng ở đâu thì phải có cán bộ chuyên môn có hiểu biết về qui hoạch xây dựng ở đó để khi nhân dân có thắc mắc thì có thể giải thích ngay.

Cũng có trường hợp qui hoạch đã được phê duyệt nhưng không được công bố, công bố chậm hoặc công bố không đầy đủ làm cho nhân dân sống trong một cảm giác không an tâm vì chỉ nghe phong phanh có qui hoạch mà không thấy qui hoạch được công bố. Thực tế, cũng có khá nhiều trường hợp “mù mờ” về qui hoạch xây dựng đô thị địa phương mình hoặc biết là mình “nằm” trong qui hoạch xây dựng nhưng không biết sẽ thực hiện ra sao, phải di dời vào bao nhiêu mét dù các phương án qui hoạch đô thị này đã được duyệt. Sự chờ đợi của công dân có khi kéo dài đến 5 năm, 10 năm. Nhà cửa xuống cấp đôi khi không thể sửa chữa và nâng cấp vì không biết khi nào phải di dời. Đây cũng là điều kiện tốt cho các tay “cò đất” hoạt động với cách thức “mua” đất đón đầu qui hoạch, đón đầu mặt tiền. Ngoài ra, cũng có những trường hợp qui hoạch đã được công bố nhưng không được thực hiện (qui hoạch treo) do chờ vốn hoặc chờ đầu tư. Nhân dân mặc dù biết rằng phải di chuyển chỗ ở, nhưng chưa có quyết định giải tỏa, đền bù nên họ chưa thể đi hoặc không dám xây cất, chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở...

Từ những thực trạng trên, chúng tôi có một nhận xét: trong bất kỳ hoàn cảnh nào nhân dân cũng là người đầu tiên chịu thiệt thòi bởi vì quá trình giải tỏa, đền bù theo thuật ngữ pháp lý là chống lại bên thứ 3- chủ thể đang sử dụng đất hợp pháp. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của nhân dân cần qui định rõ chế tài đối với những cá nhân vi phạm đồ án qui hoạch, nếu là cán bộ thì bị xử lý kỷ luật theo qui định tại Luật cán bộ, công chức và Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính. Trường hợp vi phạm nghiêm trọng thì có thể bị truy cứu

trách nhiệm hình sự theo qui định BLHS. Cơ quan Nhà nước cấp trên cũng cần kiểm tra xem qui hoạch được phê duyệt đã được công bố chưa để có cơ sở giải quyết khi có khiếu nại, tố cáo.

Cũng không loại trừ trường hợp, một số công dân đô thị “phát lên” nhờ qui hoạch. Ngoài những trường hợp “đầu cơ đất” bất hợp pháp, cũng có những trường hợp hợp pháp là do qui hoạch làm cho bất động sản của công dân trở thành đất mặt tiền, mặt phố, có giá trị cao. Một số công dân khác được bồi thường một phần đất bị giải tỏa bằng một số tiền khá khá vào cùng một lúc nên có thể xây cất, chỉnh tu lại nhà cửa, đời sống có vẻ “giàu” hẳn lên. Tuy nhiên, theo chúng tôi, điều đó chưa hẳn là công dân hưởng lợi bởi tính lâu dài và ổn định trong việc định công của khá nhiều công dân vùng qui hoạch. Nếu nói đến cái “lợi”, đó là nói đến việc công dân đô thị có cơ sở hạ tầng, đường sá, cầu cống bảo đảm, đời sống nhờ đó được đáp ứng tốt hơn, đô thị phát triển mạnh hơn.

\* Giai đoạn (3): Qua đó cũng cho thấy, công dân **chỉ có khả năng** khiếu nại, khiếu kiện khi có quyết định hành chính cá biệt thực hiện qui hoạch xây dựng xây dựng đô thị (Xem Luật khiếu nại, tố cáo và Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính). Khi còn là một bản đồ qui hoạch, dù biết là đồ án “không ổn”, công dân cũng không thể khiếu nại, khiếu kiện gì bởi vì không có cơ sở pháp lý cụ thể để thực hiện. Ta không thể loại trừ các trường hợp qui hoạch xây dựng bất hợp lý, ảnh hưởng trực tiếp nhiều mặt đến nhiều công dân đô thị. Nếu công dân có quyền khiếu nại ngay từ giai đoạn (1) và (2), việc giải quyết ở các giai đoạn sau dễ dàng, thuận tiện hơn rất nhiều. Giai đoạn sau (giai đoạn 3)- giai đoạn thực hiện giải tỏa, đền bù hiện nay cũng là chặng mà các cơ quan nhà nước không chỉ ở địa phương đang phải tập trung và khẩn trương để giải quyết những khiếu nại, tố cáo.

Hãy đặt ra một trường hợp đồ án qui hoạch xây dựng đô thị vi phạm một nguyên tắc nào đấy của Hiến pháp, của luật về quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. Vậy nên chăng phải qui định công dân có quyền khiếu nại ngay sau khi đồ án qui hoạch xây dựng đó được phê duyệt và công bố.

Dĩ nhiên sẽ có lý luận cho rằng: tại sao khi có phương án qui hoạch xây dựng đô thị lấy ý kiến (chưa phê duyệt) thì công dân không góp ý? Điều này cũng có thể giải thích bằng 2 trường hợp:

+ Công dân không phát hiện ra việc quyền của mình bị vi phạm cho đến khi phương án qui hoạch xây dựng đô thị đã được duyệt.

+ Trong giai đoạn dự thảo, công dân có góp ý nhưng không được ghi nhận bởi vì đó chỉ là sự góp ý kiến và chưa có cơ sở pháp lý bằng các văn bản hướng dẫn cụ thể để bảo đảm các ý kiến này được xem xét đến nơi, đến chốn.

Mặt khác, về trình tự thủ tục để công dân thực hiện quyền khiếu nại của mình được qui định trong các văn bản quy phạm pháp luật cũng có sự khác nhau giữa Luật khiếu nại, tố cáo và Nghị định 197/CP, Nghị định 181/CP. Nếu vì lý do tính chất đặc thù của vấn đề

giải tỏa, đền bù cần thực thi khẩn trương thì phải được quy định rõ trong Luật khiếu nại, tố cáo là thời hạn cho việc khiếu nại “quyết định đền bù thiệt hại” có ngắn hơn so với các loại quyết định hành chính khác. Quyết định thu hồi đất về quyết định bồi thường thiệt hại về bản chất là một quyết định hành chính. Tuy nhiên, quyết định này có chứa đựng các yếu tố dân sự.

### 2.3 Quyền của công dân trong đền bù khi giải tỏa

Quyền an sinh của nhân dân đặt trên cơ sở Hiến định và pháp định. Việc qui hoạch xây dựng đô thị bao giờ cũng phải xem xét đến quyền an sinh của người dân. Quá trình từ hoán, đổi, bồi hoàn, bồi thường như hiện nay là một sự chuyển biến lớn của quá trình nhận thức và sự cố gắng rất lớn của các cơ quan nhà nước trong việc đáp ứng quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

Đối với vấn đề giải phóng mặt bằng, mà theo ngôn từ pháp lý là “chống lại bên thứ ba - tức là người đang sử dụng đất (hai người trước là chính quyền và nhà đầu tư). “Khi giải phóng mặt bằng phải làm 3 việc:

1. Đền bù nhà cửa, hoa màu;
2. Di chuyển dân (và có khi cả công trình) đến nơi mới (tái định cư);
3. Tạo điều kiện cho dân kiếm sống sau khi giải phóng mặt bằng.

Lâu nay thường chú trọng việc thứ nhất, làm qua loa việc thứ hai và hứa hẹn suông việc thứ ba”<sup>14</sup>.

Kết quả dẫn đến là có những khu chung cư bỏ không bởi vì cơ sở hạ tầng kém và tập quán không quen sống trong chung cư của một bộ phận dân cư vùng đô thị mới. Đó là những khu chợ rất vắng vì không có khách hàng bởi người dân không có tập quán đi chợ nơi đó.

Mặt khác, đối với dân cư sinh sống, vẫn có những trường hợp phải tự tìm nơi mới để di dời bằng số tiền bồi thường mà đôi khi không thể tìm được một nơi khác bằng với nơi cũ. Cũng không phủ nhận một số hộ gia đình có trong tay một số tiền rất lớn nhờ qui hoạch. Một số tiền lớn tại một thời điểm chưa hẳn và chưa đủ để gọi là đền bù tương xứng và tạo dựng một cuộc sống thực sự ổn định. Nói nôm na “cho một con cá, sống được một ngày; cho một cần câu sống được một đời”. Vấn đề cốt lõi là phải tạo nơi định cư và nghề nghiệp ổn định, hoặc ít ra là tạo điều kiện thuận lợi để công dân có thể thực sự tái định cư, tái “định nghề” tại nơi mới một cách ổn định vững chắc.

---

<sup>14</sup> Xem “Quản lý Hành chính trên địa bàn đô thị khác với địa bàn nông thôn như thế nào?” - PTS. PHẠM SĨ LIÊM- Chủ tịch Hội Xây dựng Việt Nam . (Kỷ yếu của Hội Xây dựng Việt Nam, Huế 3/1999).

### 3. NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐÔ THỊ

Trên cơ sở Hiến định: “Quyền của công dân không tách rời với nghĩa vụ của công dân”<sup>15</sup>. Trong lĩnh vực qui hoạch xây dựng, ngoài những quyền được pháp định hóa, công dân còn phải có một số nghĩa vụ nhất định. Đó là nghĩa vụ phải tuân theo qui hoạch xây dựng, phải xin giấy phép xây dựng khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình (ngoại trừ các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo luật định). Ngoài ra, nếu vấn đề “quyền tiên mãi”<sup>16</sup> của các cơ quan nhà nước được đặt ra, chắc chắn công dân cũng phải có nghĩa vụ tôn trọng và bảo đảm thực thi quyền này.

#### 3.1 Tuân thủ qui hoạch xây dựng

Chính sách qui hoạch xây dựng và đồ án qui hoạch xây dựng đô thị bao giờ cũng phải hàm chứa sự hòa hợp giữa các lợi ích nhà nước, tập thể và nhân dân. Tuy quyền an sinh của công dân phải bảo đảm, nhưng trong các trường hợp nhất định “vì mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng”, nhà nước phải giải tỏa các công trình xây dựng, trong đó có cả nhà, các loại hoa màu cũng như các loại tài sản khác. Trên đà phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa ở nhiều nơi, việc phải giải tỏa để mở rộng đường sá, công trình công cộng là một tất yếu khách quan. Tuy nhiên chỉ chấp nhận giải tỏa khi đúng mục đích đã nêu ở Nghị định 197/CP. Các trường hợp quy hoạch để phân lô, bán lại nền nhà với mục đích kinh doanh, nằm ngoài những mục đích “an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng” cần phải được xem xét thận trọng và đối chiếu với các cơ sở pháp lý.

Bên cạnh quyền của mỗi công dân trong qui hoạch xây dựng, công dân trong đô thị qui hoạch xây dựng phải đảm bảo tuân thủ các nghĩa vụ của mình. Khi bản đồ án qui hoạch xây dựng được công bố và có hiệu lực, phải đảm bảo di dời khi đã được đền bù theo pháp luật, không cản trở việc thực hiện qui hoạch “Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu đất vẫn phải chấp hành di chuyển giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định”<sup>17</sup>. Nếu vi phạm các nghĩa vụ trong qui hoạch xây dựng, công dân phải chịu trách nhiệm hành chính theo Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành chính với hai hình thức xử phạt chính là: cảnh cáo và phạt. Ngoài ra, họ còn có thể bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả như: buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do hành vi vi phạm hành chính gây ra hoặc buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép vv. Đối với các trường hợp vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng, công dân có thể phải chịu trách nhiệm hình sự như các “Tội xâm phạm an toàn công cộng, trật tự công cộng” được qui định trong Bộ Luật Hình Sự.

---

<sup>15</sup> Điều 51 Hiến pháp 1992 và Hiến pháp sửa đổi bổ sung năm 2001.

<sup>16</sup> Xem “Quản lý Hành chính trên địa bàn đô thị khác với địa bàn nông thôn như thế nào?” - PTS. PHẠM SĨ LIÊM- Chủ tịch Hội Xây dựng Việt Nam . (Kỷ yếu của Hội Xây dựng Việt Nam, Huế 3/1999).

<sup>17</sup> Điều 49 Nghị định 197/CP.

### 3.2 Tôn trọng và bảo đảm “quyền tiên mãi”

- Theo luật Hà lan, nếu khi đồ án qui hoạch xây dựng đô thị công bố công khai, những đầu cơ đất (cò đất) có thể đẩy giá đất lên rất cao. Quyền tiên mãi (quyền chiếm trước- pre-emption rights) là thẩm quyền của chính quyền địa phương có thể mua đất trước các chủ đầu cơ đất. Đối với những nơi đất có qui hoạch, khi muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đất (người sử dụng đất) buộc phải thông báo việc đó cho chính quyền địa phương. Trong vòng 2 tháng, chính quyền địa phương sẽ quyết định có mua đất đó hay không. Giá cả mua đất này xác định theo giá thị trường trên cơ sở thỏa thuận hoặc phán quyết của tòa án<sup>18</sup>.

- Theo luật Pháp<sup>19</sup>, để tránh sự tăng giá đầu cơ ngay sau khi công bố đồ án qui hoạch xây dựng đô thị, luật định quyền ưu tiên mua của chính quyền đô thị. Đối với các chủ thể sử dụng đất, nếu có nhu cầu chuyển nhượng đất thì phải làm bản khai báo với chính quyền đô thị. Trong vòng 2 tháng, chính quyền đô thị sẽ xem xét cân nhắc có nên mua hay không. Giá được tham khảo là giá một năm trước khi công bố qui hoạch. Quyền tiên mãi này cũng là một biện pháp hữu hiệu chống lại mưu mẹo giảm giá bán trên hợp đồng để giảm thuế trước bạ.

- Đối với Việt Nam, việc các đối tượng đầu cơ đất đang đẩy giá đất nóng lên thành các cơn sốt đất là một thực trạng đang diễn ra ở hầu hết các đô thị Việt Nam, đặc biệt là hai đô thị lớn nhất nước ta là TP HCM và Hà Nội. Các địa phương đã có một số biện pháp, trong đó đa phần là những giải pháp có tính chất tình thế để hạn chế đối với hoạt động đầu cơ đất. Nhìn chung, luật qui hoạch xây dựng chưa đặt ra “quyền tiên mãi” này, có thể được giải thích bằng một số lý do sau đây:

1. Bản chất về quyền sở hữu đất đai ở nước ta có những nét đặc thù: đất đai chỉ có một chủ sở hữu duy nhất là của toàn dân dưới sự quản lý của Nhà nước.
2. Nhân dân chỉ có “quyền sử dụng đất” (thay vì quyền sở hữu đất), nên chỉ có thể chuyển quyền sử dụng đất, nên Nhà nước cũng không “mua” đất mà chỉ nhận chuyển quyền sử dụng đất đó. Vì vậy nếu áp dụng ở Việt Nam, thuật ngữ này có thể gọi là “quyền tiên dụng” hay “quyền chiếm dụng trước”.

Tuy nhiên, dù thế nào đi chăng nữa, thì giá cả chuyển nhượng đất phải trên cơ sở thỏa thuận thống nhất theo qui định của pháp luật và bảo đảm các quyền của công dân đô thị.

Trên thực tế, chính quyền địa phương (tỉnh, huyện) sẽ không đủ kinh phí hoặc không thể tập trung kinh phí quá lớn cho một dự án lớn để thực hiện “quyền tiên dụng” nêu trên.

<sup>18</sup> “Spatial planning in the Netherlands: Bodies and Instruments”- National Spatial Planning Agency, Ministry of Housing Spatial Planning and Environment, page 23.

<sup>19</sup> Xem “Quản lý Hành chính trên địa bàn đô thị khác với địa bàn nông thôn như thế nào?” - PTS. PHẠM SĨ LIÊM- Chủ tịch Hội Xây dựng Việt Nam. (Kỷ yếu của Hội Xây dựng Việt Nam, Huế 3/1999).

Vì vậy, vấn đề đặt ra là nên có sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải tỏa với các chủ đầu tư (thường là các công ty xây dựng). Sự liên kết thực hiện này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cả 3 bên: cơ quan nhà nước, chủ đầu tư và công dân chịu giải tỏa. Tuy nhiên, nhờ nắm giữ được phần lớn đất đai của dự án nên các cơ quan nhà nước hoàn toàn có thể điều tiết giá cả, tránh các cơn sốt đất và ngăn chặn được các “cò đất” đầu cơ trục lợi. Bởi vì, theo điều tra ở một số dự án ở Việt Nam, số lượng chủ thể “mua đất” mà không thực sự có nhu cầu sử dụng (không với mục đích sử dụng, mà với mục đích “kinh doanh”) là rất lớn, đôi khi cao hơn cả số lượng dân cư thật sự có nhu cầu sử dụng đất. Về lâu dài, thiết nghĩ phải đặt ra vấn đề “quyền tiên dụng” cũng như các biện pháp chống hiện tượng đầu cơ đất một cách qui củ. Khi đó, việc công khai và phổ biến các qui định này cho nhân dân là những việc làm hết sức cần thiết. Và ngược lại, công dân có nghĩa vụ phải chấp hành nghiêm chỉnh các qui định này.

---

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luật khiếu nại tố cáo (01/01/1999) và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật đất đai 2003.
- Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính 1998 và Pháp lệnh bổ sung năm 2006.
- Pháp lệnh xử lý VPHC 01/10/2002 và các Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung năm 2007, 2008.
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế NĐ 22)
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (thay thế NĐ 38)
- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Nghị định 197
- Nghị định 84/CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 Quy định bổ sung về cấp GCN QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.
- Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
- Thông tư liên tịch số 106 ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp.
- Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện



Nghị định của Chính phủ số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế TT 145)

- Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 sửa đổi, bổ sung TT 116

---

### **CÂU HỎI ÔN TẬP**

- 1) Nêu các loại chủ thể chính yếu tham gia vào qui hoạch xây dựng.
- 2) Nêu các quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân trong qui hoạch xây dựng.
- 3) Nêu, phân tích trình tự, thủ tục khiếu nại, khiếu kiện một quyết định hành chính liên quan đến qui hoạch xây dựng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### 1. Sách, tạp chí.

- Giáo trình Luật Hành chính Việt Nam phần I, Ts.Phan Trung Hiền, Đại học Cần Thơ, 2/2009.
- Giáo trình Luật xây dựng, LS.Lương Xuân Hùng, năm 1998 (trang 20-23).
- Giáo trình Pháp luật đại cương, Diệp Thành Nguyên, Thạc sỹ và Phan Trung Hiền, Tiến sỹ, Đại học Cần Thơ, 2/2009.
- Giáo trình Quy hoạch và phát triển nông thôn, Trường đại học kinh tế quốc dân, Bộ môn Kinh tế- Quản lý địa chính, NXB Chính trị quốc gia, Hà nội 2000 (trang 97-115).
- Planning Control in Western Europe, Departmet of the Environment, Lodon: Her Majesty's Stationary Office 1987 (trang 415 đến 417).
- PTS. Phạm Sỹ Liêm, Chủ tịch Hội Xây dựng Việt Nam, “Quản lý Hành chính trên địa bàn đô thị khác với địa bàn nông thôn như thế nào?”. (Kỷ yếu của Hội Xây dựng Việt Nam, Huế 3/1999).
- Quản lý nhà nước ở đô thị, Học viện hành chính quốc gia, NXB giáo dục 1997 (trang 6-27), (trang 45-67).
- Spatial planning Law in the Netherlands: Bodies and Instruments, National Spatial Planning Agency, Ministry of Housing, Spatial Planning and Environment, 2000 (trang 17 đến 23).
- TS.Phan Trung Hiền, “Cơ sở hiến định về thu hồi đất vì mục đích công cộng ở Việt Nam”, Tạp chí Nghiên Cứu Lập Pháp 8/2008.
- TS.Phan Trung Hiền, “Đôi điều về quyền và nghĩa vụ của công dân trong qui hoạch xây dựng đô thị” (Kỷ yếu Hội thảo:”Đền bù và giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng ở Việt Nam”, Hội xây dựng Việt Nam- Bộ xây dựng, Hà nội 9/2002).
- TS.Phan Trung Hiền, “Quyền và nghĩa vụ của công dân trong quy hoạch đô thị” – Tạp chí Khoa học pháp lý, ĐH Luật TP Hồ Chí Minh, 2003.
- TS.Phan Trung Hiền, tham luận: “Cơ chế bảo vệ quyền cho người sử dụng đất trong đền bù và giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng ở Việt Nam” (Speech: “The safeguards for land-users in Vietnam”), ASEASUK, Đại học Oxford, 15-17/9/2006.

- TS.Phan Trung Hiền, tham luận: “Mối quan hệ giữa Hiến pháp và Giải thích pháp luật”, Hội thảo quốc tế, Văn phòng Quốc hội và Jobso, Hà nội, 21-22/3/2008
- TS.Phan Trung Hiền, tham luận: “The Consistency of Viet Nam Constitution – Examples in Guaranteeing the Land –Use- Rights in Acquiring land for Public Purposes” (“Tính thống nhất của Hiến pháp Việt Nam – Kinh nghiệm từ việc bảo đảm quyền của người sử dụng đất thu hồi đất vì mục đích công”), Hội thảo quốc tế tại Hàn Quốc, 15-16/6/2008.

## 2. Văn bản

- Hiến pháp 1992, Hiến pháp sửa đổi bổ sung ngày 25/12/2001.
- Luật Tổ chức Quốc hội 25/12/2001.
- Luật Tổ chức Chính phủ 25/12/2001.
- Luật khiếu nại, tố cáo 2/12/1998.
- Luật xây dựng 2003
- Luật đất đai 2003.
- Dự thảo luật quy hoạch đô thị 2008
- Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án hành chính 1998 và các Pháp lệnh bổ sung.
- Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị.
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. (Nghị định 22/1998/NĐ-CP (24/4/98)).
- Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng (thay thế NĐ 91).
- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Nghị định 197/CP.
- Nghị định 108/CP ngày 22 tháng 09 năm 2006 hướng dẫn thi hành Luật Đầu Tư.
- Nghị định 84/CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 Quy định bổ sung về cấp GCN QSDĐ.

- Quyết định 51.TTg ngày 04/11/1992 của TTCP v/v công nhận TP Cần thơ thuộc tỉnh Cần thơ là đô thị loại II
  - Qui chuẩn xây dựng (ban hành kèm theo Quyết định 682/BXD-CSXD 14/12/1996)
  - Thông tư 02/2002-TTLT-BXD-TCCBCP hướng dẫn về phân loại đô thị và phân cấp đô thị (8/3/2002).
  - Thông tư liên tịch số 106 ngày 22 tháng 11 năm 2002 hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp.
  - Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định của Chính phủ số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (thay thế TT 145).
  - Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng (thay thế thông tư 05 ngày 19/8/2005).
  - Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 sửa đổi, bổ sung TT 116.
-