SỔ TAY

HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIAO ĐẤT CẤP XÃ CÓ NGƯỜI DÂN THAM GIA

DỰ ÁN | Quản lý rừng cộng đồng vì mục tiêu giảm nghèo

Hà Nội, 7/2010

Oxfam

SỔ TAY

HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIAO ĐẤT CẤP XÃ CÓ NGƯỜI DÂN THAM GIA

DỰ ÁN | Quản lý rừng cộng đồng vì mục tiêu giảm nghèo

Hà Nội, 7/2010

MỤC LỤC

NHỮNG TỪ VIẾT TẮT 5

Lời giới thiệu **6**

1. NHỮNG NGUYÊN TẮC CHUNG 8

1.1. Thực hiện đúng những quy định của Nhà nước 8
1.1.1. Quy hoạch sử dụng đất 8
1.1.2. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11

1.2. Sự tham gia của người dân 11
1.2.1. Quan niệm về sự tham gia 11
1.2.2. Các hình thức tham gia của người dân 14
1.2.3. Sự cần thiết có người dân tham gia 15
1.2.4. Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân 16

2. CÁC BƯỚC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ 18

2.1. Công tác chuẩn bị (Bước 1) 18
2.1.1. Tập huấn phương pháp thực hiện và phổ biến chính sách 18
2.1.2. Xây dựng dự án đầu tư lập quy hoạch sử dụng đất 20
2.1.2.1. Thu thập các thông tin, tài liệu 20
2.1.2.2. Xây dựng Dự án đầu tư 21
2.1.3. Hội thảo, trình duyệt dự án đầu tư 23

2.2. Điều tra thu thập thông tin (Bước 2) 23
2.2.1. Nội nghiệp 23
2.2.1.1. Điều tra, thu thập các loại thông tin 23
2.2.1.2. Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu 24
2.2.1.3. Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa 24
2.2.1.4. Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung 24
2.2.2. Ngoại nghiệp 26
2.2.2.1. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung 26
2.2.2.2. Chỉnh lý bổ sung thông tin, bản đồ ở thực địa 26
2.2.3. Tổng hợp xử lý các tài liệu nội và ngoại nghiệp 26
2.2.4. Lập báo cáo đánh giá các thông tin đã thu thập 27
2.2.5. Hội thảo 27
2.2.6. Đánh giá, nghiệm thu kết quả 27

2.3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, KT-XH và tiềm năng đất đai (Bước 3) 28
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội 28
2.3.1.1. Đánh giá đặc điểm tự nhiên, các nguồn tài nguyên 28
2.3.1.2. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội 29
2.3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai 30
2.3.2.1. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được và tồn tại 30
2.3.2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất 30
2.3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất 31
2.3.2.4. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất 32
2.3.2.5. Đánh giá tổng hợp việc quản lý, sử dụng đất 32
2.3.3. Đánh giá tiềm năng đất đai 33
2.3.3.1. Xác định, lựa chọn chỉ tiêu và nội dung đánh giá 33
2.3.3.2. Đánh giá khái quát chung về tiềm năng đất đai 33
2.3.3.3. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng mục đích sử dụng 33
2.3.4. Xây dựng báo cáo chuyên đề 33
2.3.5. Xử lý và hoàn thiện các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan 33
2.3.6. Chuẩn bị tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh báo cáo 34
2.3.7. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 3 34

2.4. Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất (Bước 4) 35
2.4.1. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết 35
2.4.1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 35
2.4.1.2. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất 36
2.4.1.3. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết 36
2.4.2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất 37
2.4.2.1. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết 37
2.4.2.2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý 38
2.4.3. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất 38
2.4.3.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết 38
2.4.3.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp 38
2.4.3.3. Xây dựng các biểu đồ minh họa 38
2.4.4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 38
2.4.4.1. Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất 38
2.4.4.2. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết 38
2.4.4.3. Lập hệ thống biểu phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 39

2.4.5. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất 39
2.4.5.1. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường 39
2.4.5.2. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết 40
2.4.6. Xây dựng báo cáo chuyên đề 40
2.4.7. Thông qua phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết 40
2.4.8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả 41

2.5. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất (Bước 5) 42
2.5.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 42
2.5.2. Xác định và cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất 43
2.5.3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai 43
2.5.4. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu 43
2.5.5. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất 43
2.5.6. Xây dựng báo cáo chuyên đề 43
2.5.7. Thông qua báo cáo chuyên đề 43
2.5.8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả 43

2.6. Xây dựng báo cáo thuyết minh, duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Bước 6) 44
2.6.1. Xây dựng các tài liệu quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất 44
2.6.2. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất 45
2.6.2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị 45
2.6.3. Đánh giá, nghiệm thu 46
2.6.3.1. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án 46
2.6.3.2. Giao nộp sản phẩm Dự án 46
2.6.4. Công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất 46
2.6.4.1. Chuẩn bị tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố 46
2.6.4.2. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất 46

3. GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 48
3.1. Trình tự đăng ký giao đất cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính 48
3.2. Trình tự đăng ký giao đất cấp đổi GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính 50
3.3. Viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 51
3.4. Sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ 51
3.5. Lập các bảng biểu 52

TÀI LIỆU THAM KHẢO 54

NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

Bộ TN&MT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BQLRPH	Ban quản lý rừng phòng hộ
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KT-XH	Kinh tế - xã hội
LSNG	Lâm sản ngoài gỗ
PRA	Đánh giá nông thôn có sự tham gia
PA	Phương án
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
QHSDĐ&GĐ	Quy hoạch sử dụng đất và giao đất
RVNA60	Dự án Quản lý rừng cộng đồng vì mục tiêu giảm nghèo
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân

Lời giới thiệu

Dự án "Quản lý rừng cộng đồng vì mục tiêu giảm nghèo" (RVNA60) do Tổ chức Oxfam Anh tài trợ được thực hiện tại 5 xã là Sa Pả, Bản Hồ và Lao Chải của huyện Sa Pa tỉnh Lào Cai và xã Phước Tân, Phước Tiến thuộc huyện Bác Ái tỉnh Ninh Thuận từ tháng 10/2007 đến tháng 8/2010. Một trong những kết quả mong đợi của dự án là nâng cao khả năng tiếp cận và quản lý các nguồn tài nguyên rừng đối với các dân tộc thiểu số nghèo thông qua hoạt động quy hoạch sử dụng đất và giao đất. Từ đó, dự án đã hợp tác và hỗ trợ các cơ quan tài nguyên môi trường và lâm nghiệp của hai tỉnh xây dựng phương pháp Quy hoạch sử dụng đất và giao đất có sự tham gia của người dân. Điểm nổi bật của cách làm này là không chỉ tuân theo quy trình, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bộ TN&MT) [8, 9]; Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn [10] mà còn huy động được sự tham gia của người dân vào quá trình này. Nhờ đó, hoạt động quy hoạch sử dụng đất và giao đất đã đem lại thành công đáng khích lệ. Tất cả các xã tham gia dự án đã lập được quy hoạch sử dụng đất kỳ đầu hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; phần lớn đất nông nghiệp tập trung hoặc xen kẽ với đất lâm nghiệp đã được giao cho các hộ gia đình. Người dân địa phương, nhất là đồng bào dân tộc thiểu số và phụ nữ đã có cơ hội tiếp cận, kiểm soát và quản lý các nguồn tài nguyên đất và rừng, tổ chức lại sản xuất, góp phần cải thiện đời sống.

Nhằm giúp các cán bộ kỹ thuật ngoài việc nắm chắc trình tự và nội dung trong việc điều tra, đo đạc, lập bản đồ quy hoạch và giao đất còn có thêm kiến thức và kỹ năng để huy động sự tham gia của người dân, Oxfam Anh đã cho biên soạn Sổ tay Hướng dẫn quy hoạch sử dụng đất và giao đất cấp xã có người dân tham gia. Cơ sở của cuốn Sổ tay là Quy trình hướng dẫn kỹ thuật của Bộ TN&MT [7, 9] kết hợp với những kinh nghiệm thực tế của Dự án và những minh họa về sự tham gia của người dân trong quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất tại các xã tham gia dự án.

Sổ tay do TS. Vũ Văn Mễ biên soạn với sự hợp tác và giúp đỡ của các đối tác dự án ở hai tỉnh Lào Cai và Ninh Thuận như: Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Lâm nghiệp, Chi cục Kiểm lâm, Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Sa Pa, Công ty lâm nghiệp Tân Tiến; Ủy Ban Nhân Dân (UBND) Huyện Sa Pa và Bác Ái, UBND các xã và người dân tham gia dự án. Cán bộ Oxfam Anh đã có các ý kiến đóng góp trong quá trình xây dựng sổ tay này. Tuy vậy, mọi ý kiến nhận định trong sổ tay này hoàn toàn thuộc về tác giả, mà không nhất thiết phản ánh quan điểm hay ý kiến của Oxfam Anh.

Nội dung cuốn Sổ tay gồm 3 phần chính:

Phần 1: Trình bày những nguyên tắc chủ đạo khi phát triển phương pháp.

Phần 2: Mô tả tóm tắt trình tự, nội dung các bước thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp xã; hướng dẫn để tăng cường sự tham gia của người dân địa phương vào quá trình này.

Phần 3: Giới thiệu trình tự, thủ tục đăng ký giao đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính đất nông, lâm nghiệp và đất ở nông thôn lần đầu.

Tổ chức Oxfam Anh xin chân thành cảm ơn các đối tác ở hai tỉnh Lào Cai và Ninh Thuận, Ban điều hành dự án, các cơ quan quản lý và cơ quan nghiên cứu, các chuyên gia trong và ngoài nước; cảm ơn sự hỗ trợ tài chính của Oxfam Úc và Cơ quan Phát triển Quốc tế Úc (AusAID) cho việc hoàn thành cuốn Sổ tay này.

Mặc dù đã hết sức cố gắng trong quá trình biên soạn, song tài liệu không tránh khỏi những thiếu sót nhất định, chúng tôi mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc.

Tổ chức Oxfam Anh

01
NHỮNG NGUYÊN TẮC CHUNG

Phương pháp được phát triển trên cơ sở những nguyên tắc cơ bản được trình bày trong các trang sau. Những nguyên tắc chung này cần được tuân theo trong suốt quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất và giao đất trên địa bàn xã; đặc biệt nguyên tắc về sự tham gia của người dân được vận dụng linh hoạt cho phù hợp với từng hoạt động và hoàn cảnh cụ thể, tập quán của cộng đồng dân cư địa phương.

1.1. Thực hiện đúng những quy định của Nhà nước

1.1.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất của xã tuân theo những quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đất đai của Nhà nước, như:

- Luật Đất đai năm 2003 [1]
- Luật Bảo vệ và phát triển rừng năm 2004 [2]
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai [3]
- Nghị định 23/2006/NĐ-CP ngày 3/3/2006 của Chính Phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng [4]
- Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 1/11/2004 của Bộ TN&MT về việc Hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất [5]

- Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30/6/2005 của Bộ TN&MT về Quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã [6]
- Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 2/11/2009 của Bộ TN&MT về Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất [10]
- Các văn bản hướng dẫn về quản lý đất đai của UBND tỉnh [11]
- Đối tượng lập quy hoạch sử dụng đất của xã là toàn bộ diện tích tự nhiên trong địa giới hành chính của xã.

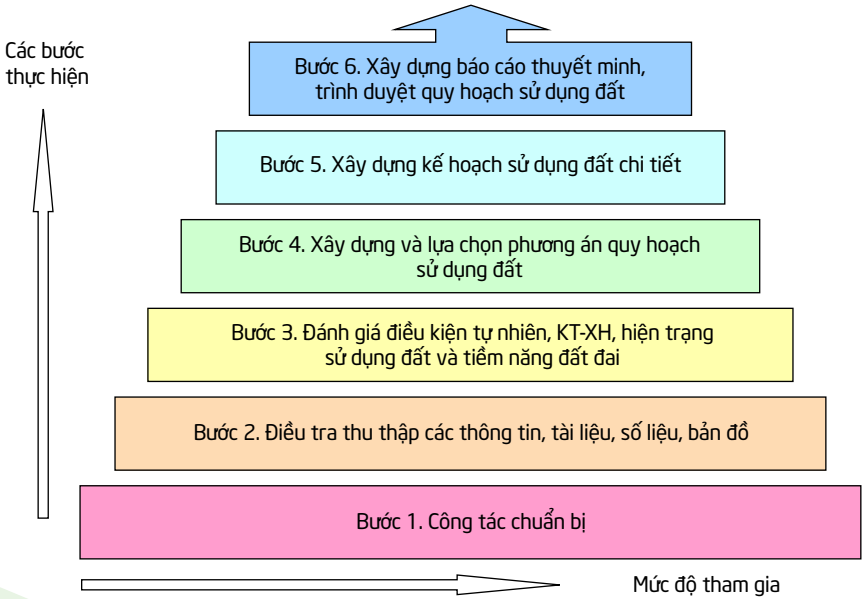
- Quy hoạch sử dụng đất của xã được lập theo kỳ 10 năm và được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

- Các loại đất theo mục đích sử dụng trong quy hoạch sử dụng đất của xã bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp:
  + Đất sản xuất nông nghiệp: Đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm
  + Đất lâm nghiệp: đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng
  + Đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác.
- Nhóm đất phi nông nghiệp:
  + Đất ở
  + Đất chuyên dùng: đất xây dựng, đất giao thông, thủy lợi...
  + Đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang; đất sông suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác
- Nhóm đất chưa sử dụng: đất bằng, đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây

- Quy hoạch sử dụng đất của xã được xét duyệt là căn cứ pháp lý để giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Sản phẩm lập quy hoạch sử dụng đất của xã, gồm:
  - Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất
  - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất
  - Bản đồ quy hoạch sử dụng đất
- Trình tự triển khai lập quy hoạch sử dụng đất của xã, gồm 6 bước:



17%	13%	30%	20%	15%	5%

Mức độ tham gia vào:

Bước 1: 17%
Bước 2: 13%
Bước 3: 30%
Bước 4: 20%
Bước 5: 15%
Bước 6: 5%

Người dân có thể tham gia vào tất cả các bước nêu trên, tuy nhiên do tính chất công việc nên sự tham gia có khác nhau. Người dân tham gia nhiều nhất (30%) vào các hoạt động đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai của xã (Bước 3). Sau đó đến các hoạt động về xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất đai của xã (Bước 4). Mức độ tham gia của người dân vào xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn chỉnh, trình duyệt và công bố quy hoạch sử dụng đất là ít nhất (5%) - Bước 6 của bước 6. Tỷ lệ về mức độ tham gia của người dân cũng phản ảnh thực tế là người dân chỉ tham gia vào những hoạt động mà họ có thể hiểu và làm được, đem lại lợi ích và tác dụng rõ rệt.

1.1.2. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo những quy định trong:

- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai [3].
- Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 về của Chính Phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất [7].
- Thông tư 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ TN&MT về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP [8].
- Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 2/8//2007 về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính [9].

1.2. Sự tham gia của người dân

1.2.1. Quan niệm về sự tham gia

Sự tham gia không có nghĩa là tất cả mọi người dân phải tham gia trực tiếp hay gián tiếp vào tất cả các hoạt động của quá trình quy hoạch sử dụng đất, mà có nghĩa là mọi cá nhân, nam giới và phụ nữ, không phân biệt thành phần dân tộc và vị trí xã hội trong cộng đồng cần phải được có cơ hội như nhau để cùng tham gia nếu họ mong muốn. Vì nhiều lý do văn hóa, xã hội và kinh tế khác nhau nên không phải tất cả mọi người trong cộng đồng đều có khả năng tham gia, truyền đạt như nhau. Do vậy, phải xác định các hoạt động cụ thể cần thiết có sự tham gia và mức độ tham gia để đảm bảo rằng các dân tộc thiểu số, phụ nữ và những người nghèo nhất và khó khăn nhất có thể bày tỏ được nhu cầu và nguyện vọng của họ, đóng góp những ý kiến và tham gia đầy đủ và quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất.

Sự tham gia cũng có nghĩa là hợp tác và phối hợp giữa các bên liên quan của các cấp tỉnh, huyện và xã. Đồng thời phải đảm bảo được sự phối hợp liên ngành, như nông nghiệp, lâm nghiệp, địa chính, tài nguyên & môi trường (TN&MT)... Bởi vì, trên cùng địa bàn xã có nhiều chủ sử dụng đất và rừng nên quá trình quy hoạch cần đưa ra các quy chế quản lý sử dụng đất giữa các hộ nông dân, cộng đồng, với các chủ quản lý rừng khác, như Nông trường, Công ty Lâm nghiệp, Ban quản lý rừng phòng hộ, Ban quản lý rừng đặc dụng v.v...

Sự tham gia không có nghĩa là mọi người dân cần phải tham gia trực tiếp và tích cực vào tất cả các hoạt động của quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất mà có nghĩa là mọi cá nhân, nam giới và nữ giới, không phân biệt thành phần dân tộc và vị trí xã hội trong cộng đồng cần phải có được cơ hội như nhau để cùng tham gia.

Do tập quán sinh hoạt, trình độ văn hóa và kinh tế khác nhau giữa các thành phần trong cộng đồng nên phải xác định các hoạt động cụ thể để đảm bảo rằng các dân tộc thiểu số, phụ nữ và những người nghèo nhất có thể trình bày được các nhu cầu và nguyện vọng của họ, đóng góp những kiến thức và tham gia đầy đủ vào quá trình QHSDĐ&GĐ.

Toàn bộ quá trình QHSDĐ&GĐ được coi là một diễn đàn mở để người dân thảo luận các vấn đề sử dụng và quản lý nguồn tài nguyên đất và rừng trong cộng đồng một cách hiệu quả và bền vững.

Phương pháp quy hoạch và giao đất có sự tham gia của người dân phải đảm bảo sự tiếp cận công bằng tới đất và tài nguyên rừng cho tất cả các bộ phận dân cư của xã và thôn bản. Đặc biệt quan tâm hơn tới các dân tộc thiểu số, những bộ phận dân cư kém may mắn khác thông qua phổ cập, đào tạo để họ có khả năng tham gia đầy đủ vào quá trình và được hưởng lợi từ đó.

Cần đặc biệt chú ý tới các dân tộc thiểu số nhằm đảm bảo họ có được quyền bình đẳng để hưởng những lợi ích do quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất mang lại.

Trong quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất phải đảm bảo tính công bằng và bình đẳng đối với tất cả mọi người dân, lắng nghe toàn bộ các ý kiến của người nghèo, phụ nữ và các nhóm người chịu thiệt thòi khác, đảm bảo rằng thông qua quy hoạch và giao đất họ có được cơ hội tốt nhất tiếp cận nguồn tài nguyên đất và rừng của cộng đồng.

Người dân phải được biết, được tham gia, thảo luận và thực hiện các hoạt động của quy hoạch và giao đất, đảm bảo rằng mọi người trong cộng đồng có cơ hội tham gia như nhau. Theo đó, họ cần được tuyên truyền giải thích về những lợi ích chính đáng theo quy định của pháp luật mà quy hoạch sử dụng đất và giao đất mang lại; đặc biệt là căn cứ pháp lý để giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi v.v...

Do trình độ dân trí không đồng đều, nhất là đối với đồng bào dân tộc thiểu số, nhu cầu và khả năng sử dụng đất phụ thuộc vào tập quán canh tác của từng cộng đồng dân tộc. Vì vậy, trước khi tiến hành quy hoạch sử dụng đất, những cán bộ thực hiện phải kiên trì giải thích rõ mục đích của quy hoạch, các bước thực hiện và sự tham gia của họ vào từng công việc cụ thể như thế nào.

Trong tất cả các hoạt động, cần đảm bảo các vấn đề về giới được quan tâm đầy đủ và phụ nữ được bình đẳng tham gia và hưởng lợi từ quá trình QHSDĐ và giao đất. Phụ nữ có những mối quan tâm đặc biệt tới đất và tài nguyên rừng mà thường rất khác so với nam giới. Đất rừng mang lại cho họ rất nhiều thứ như thức ăn cho gia súc, củi và các lâm sản ngoài gỗ (LSNG) tiêu dùng trong cuộc sống hàng ngày. Chính vì thế, điều quan trọng là phải xem xét các nhu cầu và nguyện vọng của phụ nữ cũng như kiến thức và kinh nghiệm của họ, nhất là những hiểu biết liên quan đến đất và tài nguyên rừng.

Với phụ nữ, sự quan tâm, nhu cầu và nguyện vọng liên quan đến tài nguyên rừng và đất rừng thường khác với nam giới. Quá trình QHSDĐ&GĐ phải tính đến những sự khác nhau đó.

1.2.2. Các hình thức tham gia của người dân

Có nhiều hình thức tham gia, có thể là trực tiếp (cá nhân tự trình bày quan điểm, thảo luận, bỏ phiếu, đóng góp vật chất hưởng lợi) hoặc gián tiếp (cá nhân bày tỏ ý kiến, nguyện vọng của mình thông qua người khác).

Tham gia tự nguyện và dân chủ trong suốt quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất, bao gồm:

- Dự họp đầy đủ trong những cuộc họp thôn/bản để hiểu rõ về nguồn tài nguyên thiên nhiên của cộng đồng; khả năng tiếp cận và kiểm soát, quản lý nguồn tài nguyên này; về quyền lợi, nghĩa vụ nhận đất, nhận rừng...
- Cung cấp những thông tin về dân tộc, dân số và lao động trong thôn, bản; về mức sống của họ, những khó khăn, thuận lợi; về nhu cầu, nguyện vọng trong việc quản lý tài nguyên thiên nhiên của cộng đồng và giao đất, giao rừng.
- Tham gia cùng cán bộ điều tra xác định hiện trạng sử dụng đất; quỹ đất và tài nguyên rừng hiện đang quản lý và sử dụng; cùng nhau ghi nhận tác động của việc sử dụng đất theo quy hoạch trước đó.
- Cùng cán bộ thảo luận việc bố trí sử dụng đất (quy hoạch sử dụng đất) như thế nào? đâu là đất trồng cây lương thực, trồng cây ăn quả, cây công nghiệp, trồng rừng, khoanh nuôi bảo vệ, rừng đầu nguồn, bãi chăn thả, nghĩa địa... Cùng nhau xác định các loại cây trồng phù hợp trên đất của thôn, bản.
- Thảo luận cách tiến hành giao đất như thế nào? Tự nguyện khai báo và viết đơn xin nhận đất theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã. Cùng xác định ranh giới thửa đất, lô đất của mình trên thực địa...

Trong khuôn khổ của dự án RVNA60, người dân tại các xã tham gia dự án đã tham gia vào các hoạt động của quá trình quy hoạch và giao đất như sau:

- Họp phổ biến về hoạt động quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.
- Tham gia vào việc xác định chủ sử dụng đất đai, vị trí và ranh giới cùng với cán bộ địa chính huyện và tỉnh.
- Cùng với cán bộ địa chính huyện và tỉnh tiến hành đo đạc trên thực địa.
- Tham gia các lớp tập huấn nâng cao nhận thức và kiến thức về chính sách, pháp luật quản lý đất đai và rừng, phòng chống cháy rừng...
- Tham dự các cuộc họp thôn, bản liên quan đến bảo vệ và phát triển rừng.
- Cung cấp những thông tin tại cộng đồng liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.
- Tham gia xác định tình trạng sử dụng đất, phát hiện những bất hợp lý, cùng nhau ghi nhận quỹ đất và tài nguyên rừng hiện đang quản lý sử dụng.
- Tham gia tuần tra bảo vệ rừng.

1.2.3. Sự cần thiết có người dân tham gia

Thực tế cho thấy tài nguyên đất và rừng sẽ được quản lý theo cách bền vững hơn nếu trách nhiệm quản lý và bảo vệ đó được chia sẻ với các cộng đồng và người dân địa phương. Quy hoạch sử dụng đất thực chất là bố trí việc sử dụng đất đai cho hợp lý và hiệu quả hơn. Chỉ có những người dân đã từng bao đời sống trên đó với những kinh nghiệm và kiến thức bản địa mới hiểu được đầy đủ mảnh đất của họ sử dụng như thế nào, nguyện vọng ra sao và đề xuất phương án sử dụng hợp lý.

Đối với các tỉnh miền núi phía Bắc, tuyệt đại đa số là người dân tộc thiểu số sinh sống, do đó việc đảm bảo có sự tham gia của họ vào tất cả các hoạt động liên quan đến quy hoạch sử dụng đất và giao đất là cần thiết. Tuy nhiên, sự tham gia của phụ nữ và nam giới dân tộc thiểu số địa phương trong các hoạt động liên quan đến quy hoạch, đo đạc và giao đất, lại có những khác biệt nhất định, mặc dù những khác biệt này không mang tính tiêu cực. Phụ nữ giữa các dân tộc khác nhau do yếu tố đặc trưng văn hóa khác nhau nên ảnh hưởng đến tỷ lệ phụ nữ tham gia nhiều hay ít trong các cuộc họp và lớp tập huấn. Ví dụ: dân tộc Raglai là dân tộc theo chế độ mẫu hệ, người phụ nữ là chủ gia đình và thường có tiếng nói quyết định trong các hoạt động của gia đình. Do đó phụ nữ Raglai thường tham gia các hoạt động đòi hỏi phải đưa ra những quyết định liên quan đến hộ gia đình.

Thông qua sự tham gia vào các cuộc họp và vào các lớp tập huấn, người dân đã nhận thức tốt hơn về tầm quan trọng của rừng và đất rừng, trách nhiệm quản lý và bảo vệ tài nguyên rừng.

Đối với hoạt động xác định chủ sử dụng đất, đo đạc đất đai trên thực địa và tuần tra bảo vệ rừng, thì nam giới tham gia nhiều hơn phụ nữ. Lý do là vì các công việc này tương đối nặng nhọc đòi hỏi nhiều thời gian và công sức, nên nam giới thường chịu trách nhiệm. Sự tham gia này được đánh giá là rất quan trọng và đóng góp đáng kể vào kết quả quy hoạch, đo đạc và giao đất trên địa bàn.

1.2.4. Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Có nhiều cách làm để có thể huy động sự tham gia của người dân vào quá trình quy hoạch và giao đất. Trước hết, cần biết một cách cụ thể các thông tin như:

- Có những kênh nào, phương tiện và cơ chế tham gia hiện đang tồn tại trong thôn, bản, xã và huyện?
- Các điều kiện, những khuyến khích và hình thức hỗ trợ cho sự tham gia?
- Liệu mỗi người dân có cơ hội như nhau để cùng tham gia hay không? Nếu không thì giải quyết bằng cách nào?
- Dự kiến người dân sẽ tham gia trực tiếp hay thông qua các đại diện?
- Việc giám sát và đánh giá sự tham gia sẽ do ai làm? và làm như thế nào?

Những hoạt động cụ thể và sinh động cũng rất cần thiết cho sự tham gia. Ví dụ:

- Giải thích rõ ràng trách nhiệm của hộ gia đình tham gia vào quá trình quy hoạch và giao đất.
- Giải thích rõ những lợi ích đối với người dân địa phương khi họ tham gia vào quá trình quy hoạch và giao đất
- Giải thích chính xác quyền lợi và nghĩa vụ của họ khi nhận đất nhận rừng theo quy định trong Luật Đất đai và Luật Bảo vệ và phát triển rừng.
- Cố gắng trình bày các vấn đề thật đơn giản, mạch lạc; sử dụng ngôn ngữ địa phương và mô phỏng lại các thông tin cần truyền đạt cho phù hợp với cách suy nghĩ và cách hiểu của người dân địa phương.
- Đưa ra những đề xuất mở để thảo luận chứ không phải đơn thuần là cần thông qua và phê chuẩn.
- Đưa ra các câu hỏi gợi mở và luôn luôn lắng nghe tiếng nói của người dân là những hành động gần gũi để thu hút người dân tham gia.
- Sau cùng, xác định các chủ sử dụng đất và tài nguyên rừng trên địa bàn thôn, bản, xã, huyện, như: hộ gia đình, cộng đồng, ban quản lý rừng, công ty lâm nghiệp, kiểm lâm... Những đối tượng này có ảnh hưởng trực tiếp đến sự tham gia của người dân.

Đánh giá nhanh nông thôn theo phương pháp cùng tham gia (viết tắt theo tiếng Anh là PRA) là công cụ hỗ trợ thu thập và phân tích thông tin với sự tham gia của nhiều đối tác, đặc biệt là của cộng đồng người dân địa phương cấp thôn, bản. Phương pháp PRA có nhiều mục tiêu, song trong tài liệu Hướng dẫn này chỉ tập trung vào việc ứng dụng chúng để tham gia các cuộc họp; để thu thập thông tin về hiện trạng sử dụng đất, các hình thức cộng đồng sử dụng tài nguyên đất và rừng và khai báo các thửa đất đang sử dụng để lập hồ sơ địa chính giao đất và giao nhận trên thực địa; để thu thập các thông tin về tình trạng phát triển kinh tế - xã hội trong thôn, bản, nhất là nguồn sinh kế, mức sống và nhu cầu của người dân, của phụ nữ và đồng bào dân tộc thiểu số.

02

CÁC BƯỚC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ

2.1. Công tác chuẩn bị (Bước 1)

Mục tiêu: Chuẩn bị các điều kiện cần thiết về mặt pháp lý và biện pháp tổ chức để triển khai công tác điều tra, lập dự án đầu tư quy hoạch sử dụng đất.

Sản phẩm:

- Một dự án đầu tư lập quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Các tài liệu, số liệu điều tra ban đầu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu khác có liên quan.

2.1.1. Tập huấn phương pháp thực hiện và phổ biến chính sách

- Các chủ đề tập huấn là:

- Chính sách đất đai, luật và các nghị định, thông tư, chỉ thị của Nhà nước liên quan đến quy hoạch sử dụng đất và giao đất.
- Trình tự, nội dung các bước lập quy hoạch sử dụng đất.
- Các công cụ để thúc đẩy sự tham gia của người dân vào quá trình quy hoạch sử dụng đất và giao đất.

- Thành phần tham gia: các chủ hộ, cán bộ xã, kiểm lâm địa bàn, khuyến nông viên của xã, phụ nữ, đại diện các chủ rừng trên địa bàn, như: công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng...

- Sự tham gia:

- Các hộ gia đình, phụ nữ và dân tộc thiểu số là những thành phần cần tham gia đầy đủ các buổi tập huấn và tuyên truyền nhằm tăng cường sự hiểu biết về các chính sách đất đai và tài nguyên rừng của Nhà nước.
- Các cán bộ cấp cơ sở như kiểm lâm, khuyến nông, địa chính xã... là những đối tượng cộng tác trực tiếp với cán bộ chuyên trách điều tra thực hiện việc đo đạc, lập bản đồ nên cần tham gia tập huấn về nội dung tuần tự các bước quy hoạch, giao đất và công cụ PRA được sử dụng.
- Cán bộ thuộc các phòng ban liên quan của huyện, như: Phòng quản lý đất đai, Phòng nông nghiệp, Hạt kiểm lâm, Trung tâm khuyến nông... cũng cần tham gia không những chỉ để hiểu rõ hơn về cách làm mà còn với tư cách là người thúc đẩy để hỗ trợ khi thảo luận.
- Mức độ tham gia có khác nhau, đối với người dân tham gia trong các buổi về lý thuyết; còn đối với cán bộ cấp cơ sở phải tham gia đầy đủ cả phần lý thuyết và thực hành tại hiện trường.

Đối với các lớp tập huấn kỹ thuật và tuyên truyền chính sách cần quan tâm tới:

- Giới thiệu rõ ràng, mạch lạc mục đích lớp tập huấn.
- Nội dung tập huấn là các biện pháp kỹ thuật quy hoạch và giao đất và công cụ PRA.
- Đảm bảo rằng nghĩa vụ và lợi ích mang lại từ quy hoạch sử dụng đất được phổ biến.
- Giải thích rõ ràng cho dân về các chính sách liên quan của Nhà nước.
- Trình bày nội dung, nêu vấn đề để trao đổi, thảo luận là chính.
- Tạo ra không khí dân chủ, bình đẳng và khuyến khích sự thảo luận.
- Hướng dẫn ngắn gọn, dễ hiểu, dễ thảo luận.
- Tìm mọi cách khuyến khích người dân phát biểu chia sẻ suy nghĩ của họ.
- Người dân tộc và phụ nữ được ưu tiên hơn trong thảo luận.

Biện pháp tăng cường sự tham gia đối với các hoạt động:

Tập huấn phương pháp và tuyên truyền chính sách.

- Đào tạo nâng cao năng lực về các biện pháp và công cụ cùng tham gia.
- Người dân tộc và phụ nữ được ưu tiên đào tạo.
- Đảm bảo rằng nghĩa vụ và lợi ích mang lại từ quy hoạch sử dụng đất được phổ biến.
- Giải thích rõ cho dân về chính sách liên quan của Nhà nước.
- Các biện pháp PRA được giới thiệu.

Thu thập thông tin để lập dự án đầu tư quy hoạch sử dụng đất.

- Họp thôn thông báo về lập Dự án đầu tư quy hoạch sử dụng đất của xã.
- Thu thập thông tin phản hồi từ người dân.
- Đảm bảo các vấn đề dân nêu ra phải được tiếp thu và bổ sung.

2.1.2. Xây dựng dự án đầu tư lập quy hoạch sử dụng đất

2.1.2.1. Thu thập các thông tin, tài liệu

Để xây dựng dự án đầu tư cần thu thập các thông tin: điều kiện tự nhiên, tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất; hiện trạng và dự báo phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) của địa phương.

Hình thức tham gia là tổ chức họp thôn, bản để thông báo cho dân về lập Dự án đầu tư quy hoạch sử dụng đất của xã. Mỗi hộ có ít nhất một người tham gia, chú ý khuyến khích phụ nữ và các hộ dân tộc thiểu số tham gia càng nhiều càng tốt.

Nội dung tham gia là cung cấp thông tin phản hồi từ người dân địa phương tại cuộc họp. Đảm bảo rằng các vấn đề dân nêu ra phải được tiếp thu và bổ sung.

Các biện pháp để tăng cường sự tham gia của người dân đối với việc thu thập các thông tin là: Các thông tin cần thu thập được xác định rõ ràng, chính xác; ghi chép đầy đủ kinh nghiệm truyền thống của người dân địa phương; thông tin về hiện trạng sử dụng đất do chính người dân mô tả.

2.1.2.2. Xây dựng Dự án đầu tư

- Xác định những căn cứ pháp lý và cơ sở xây dựng dự án.
- Đánh giá khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất của xã.
- Xác định các điều kiện cần thiết cho việc tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.
- Xác định nội dung, phương pháp và sản phẩm của dự án.
  - Xác định trình tự và nội dung công việc thực hiện
  - Xác định biện pháp thực hiện các nội dung công việc
  - Xác định sản phẩm của dự án
- Lập dự toán kinh phí.
  - Xác định căn cứ lập dự toán kinh phí
  - Xác định tổng dự toán của Dự án
  - Xác định dự toán chi tiết cho từng hạng mục của Dự án.

Một ví dụ về Dự toán kinh phí để lập Dự án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết năm 2008-2010 xã Phước Tân huyện Bác Ái [13] được tính theo công thức:

Mx = Mtb x Kds x Ks x Kkv

Trong đó:

- **Mx** là mức (lao động, dụng cụ, thiết bị và vật tư) lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho xã cần tính (đơn vị tính đồng)
- **Mtb** là mức (lao động, dụng cụ, thiết bị và vật tư) lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho xã trung bình (đơn vị tính đồng)
- Theo bảng tổng hợp thì tổng kinh phí Điều tra quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho 1 xã trung bình là: **53.211.427** đồng

- **Kds** là hệ số áp lực về dân số (tra bảng 15 trang 8 tập định mức kinh tế - kỹ thuật và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tính hệ số áp lực về dân số Kds của xã tại bảng Kds như sau:

Mật độ dân số : bình quân năm 2007 là: 33,59 người/km^2

Tra bảng 15 ta có **Kds = 0,7**

- **Ks** là hệ số quy mô diện tích
- Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là **6.508,75 ha**
- Tra bảng 16 và tính bằng phương pháp nội suy ta có **Ks = 1,11**
- Kkv là hệ số điều chỉnh theo khu vực

Xã Phước Tân thuộc khu vực vùng núi, nếu tra bảng 17 ta có **Kkv = 0,85**

Thay các giá trị các hệ số vào công thức trên ta có:

Mx = 53.211.427 đồng x 0,7 x 1,11 x 0,85 = 35.143.487 đồng

(Ba mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba ngàn bốn trăm tám mươi bảy đồng).

- Xây dựng kế hoạch thực hiện dự án.
- Công tác tổ chức và chỉ đạo thực hiện dự án
- Dự kiến đơn vị chủ trì, đơn vị phối hợp
- Xây dựng tiến độ chung và tiến độ thực - Tổng hợp và xây dựng dự án đầu tư

Để thu hút sự tham gia của người dân vào hoạt động xây dựng dự án đầu tư, cần đảm bảo rằng người dân hiểu rõ những hoạt động chính trong dự án đầu tư. Ngoài ra, trong dự án đầu tư cần mô tả chi tiết các khía cạnh về sự tham gia; như: Ai tham gia? Tại sao phải tham gia? Hình thức và mức độ tham gia? Các công cụ nào được sử dụng trong quá trình này?

2.1.3. Hội thảo, trình duyệt dự án đầu tư

- Chuẩn bị tài liệu phục vụ hội thảo.
- Tổ chức hội thảo.
- Chỉnh sửa và hoàn thiện dự án đầu tư.
- Trình xét duyệt dự án đầu tư.
- Nghiệm thu kết quả.

2.2. Điều tra thu thập thông tin (Bước 2)

Mục tiêu:

Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

Sản phẩm:

- Các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan phục vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.
- Kết quả điều tra bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ.
- Báo cáo đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được.

2.2.1. Nội nghiệp

2.2.1.1. Điều tra, thu thập các loại thông tin

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.
- Tình hình quản lý đất đai.
- Hiện trạng sử dụng đất.
- Biến động sử dụng đất của thời kỳ trước trong vòng 10 năm.
- Tiềm năng đất đai.
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.
- Định hướng phát triển của các ngành, các lĩnh vực và nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã.

Người dân tham gia với hình thức dẫn đường theo các tuyến điều tra của cán bộ, cung cấp những thông tin về các loài cây có giá trị của địa phương; về cây trồng, vật nuôi phù hợp với tiềm năng đất đai của thôn bản; những biến động sử dụng đất đã xảy ra như thế nào.

2.2.1.2. Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu

Sự tham gia của người dân vào việc thống nhất sơ bộ trên bản đồ về ranh giới ước lệ của các thôn với nhau làm cơ sở cho việc thực hiện công tác ngoại nghiệp. Đối tượng tham gia là cán bộ UBND xã, địa chính xã, trưởng thôn bản; vì đây là những người nắm rõ ranh giới các thôn. Ngoài ra, những người nói tiếng Việt giỏi tham gia dịch từ tiếng phổ thông sang tiếng dân tộc, giúp cán bộ thảo luận và thực hiện công tác tuyên truyền, giáo dục về chính sách đất đai của Nhà nước.

2.2.1.3. Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa

Trưởng thôn/bản, nhóm nông dân nòng cốt của thôn là những người cần tham gia vào điều tra khảo sát thực địa nhiều nhất vì họ hiểu rõ về địa hình, hiện trạng sử dụng đất và rừng.

2.2.1.4. Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung

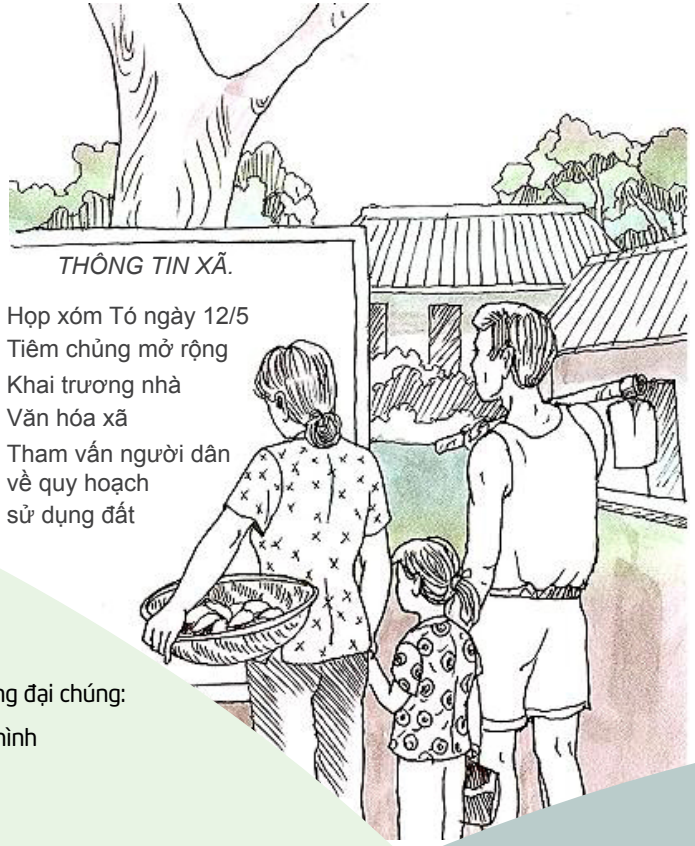
Biện pháp để thu hút sự tham gia của người dân có thể thông qua tiếp xúc cá nhân; tiếp xúc nhóm nông dân và thông qua truyền thông đại chúng.

Thông qua tiếp xúc cá nhân:

- Cán bộ tiếp xúc với trưởng thôn
- Cán bộ tiếp xúc với nông dân
- Nông dân thăm nông dân

Thông qua tiếp xúc nhóm nông dân:

- Họp dân
- Tập huấn
- Tham quan học tập kinh nghiệm
- Các hội thi



Thông qua truyền thông đại chúng:

- Phát thanh truyền hình
- Quảng cáo áp phích
- ...

2.2.2. Ngoại nghiệp

2.2.2.1. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Điều tra thu thập bổ sung các thông tin liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Đảm bảo rằng người dân địa phương, nhất là phụ nữ và người dân tộc cũng có cơ hộ tham gia vào thu thập thông tin
- Đảm bảo thông tin được trình bày theo hình thức có thể tiếp cận được
- Quan tâm đến ngôn ngữ địa phương
- Ghi nhớ rằng nhiều dân tộc không nói tiếng Kinh
- Trình bày các thông tin với họ như thế nào
- Theo cách nào thì họ có thể hiểu và cùng tham gia
- Đảm bảo các nguồn thông tin KT-XH sẽ được xác định
- Đảm bảo kiến thức truyền thống được xác định như một nguồn tin
- Xác định cá nhân trong thôn, bản, xã nắm được thông tin này

2.2.2.2. Chỉnh lý bổ sung thông tin, bản đồ ở thực địa

Đối tượng tham gia vào điều tra khảo sát chỉnh lý thông tin, tài liệu, bản đồ theo từng thôn, bản là trưởng thôn, bản, cán bộ địa chính xã và đại diện người dân là những người am hiểu địa hình, tập quán canh tác của nhân dân địa phương. Mức độ tham gia là cùng cán bộ của Đoàn điều tra quy hoạch điều tra dã ngoại, chỉnh lý thông tin, tài liệu để thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, dự kiến địa điểm và diện tích cần quy hoạch theo từng đơn vị thôn bản.

2.2.3. Tổng hợp xử lý các loại tài liệu nội và ngoại nghiệp

- Tổng hợp thông tin, tài liệu.
- Chuẩn hóa các tài liệu.
- Xác định cơ sở pháp lý của các tài liệu.

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Phân tích, đánh giá bổ sung về tình hình quản lý, sử dụng đất...

- Kiểm tra các báo cáo và thống kê chính thức khi họp thôn, xã
- Phỏng vấn bán định hướng
- Trao đổi với các trưởng bản và thông tin viên, người cung cấp thông tin

2.2.4. Lập báo cáo đánh giá các thông tin đã thu thập

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Xây dựng các báo cáo chuyên đề

Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết

2.2.5. Hội thảo

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Hội thảo, chỉnh sửa hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ

- Huy động tối đa phụ nữ, người dân thiểu số tham gia
- Chia các nhóm và phân bổ xem kẽ phụ nữ, người dân tộc với các đại biểu khác để họ có cơ hội thảo luận, chia sẻ báo cáo

2.2.6. Đánh giá, nghiệm thu kết quả

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Đánh giá nghiệm thu kết quả

Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết

2.3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, KT-XH và tiềm năng đất đai (Bước 3)

Mục tiêu:

- Đánh giá đặc điểm và xác định những lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến sử dụng đất; biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Xác định những bất hợp lý cần được giải quyết trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Sản phẩm:

- Báo cáo chuyên đề đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan.

2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

2.3.1.1. Đánh giá đặc điểm tự nhiên, các nguồn tài nguyên

- Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế và hạn chế về đặc điểm điều kiện tự nhiên.
  - Vị trí địa lý
  - Đặc điểm địa hình, địa mạo
  - Đặc điểm khí hậu, thời tiết
  - Đặc điểm thủy văn
  - Xây dựng phụ biểu về diện tích đất đai, về khí hậu
- Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế, hạn chế về đặc điểm các nguồn tài nguyên.
  - Tài nguyên đất
  - Tài nguyên nước
  - Tài nguyên rừng, thảm thực vật
  - Tài nguyên khoáng sản
  - Tài nguyên biển, ven biển
  - Tài nguyên nhân văn
  - Xây dựng phụ biểu về diện tích các loại thổ nhưỡng

- Phân tích, đánh giá các lợi thế và hạn chế về hiện trạng môi trường.
  - Đánh giá đặc điểm cảnh quan, danh lam thắng cảnh, các hệ sinh thái đặc trưng
  - Đánh giá hiện trạng môi trường và nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường
- Đánh giá tổng hợp các lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.

2.3.1.2. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển kinh tế.
  - Tăng trưởng kinh tế chung, cơ cấu kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo ngành
  - Thực trạng phát triển của các ngành kinh tế
- Phân tích, đánh giá khái quát đặc điểm dân số, lao động, việc làm và mức sống, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.
  - Hiện trạng dân số, lao động chung; theo ngành (nông nghiệp, phi nông nghiệp); tỷ lệ gia tăng dân số (chung, tự nhiên, cơ học); dân tộc, số hộ, quy mô hộ
  - Đặc điểm phân bố và dịch chuyển dân cư, lao động
  - Việc làm và mức sống: tỷ lệ lao động có việc làm, thất nghiệp, giá trị công lao động, tỷ lệ hộ giàu, trung bình, nghèo, đói
  - Tập quán sinh hoạt, sản xuất có liên quan đến sử dụng đất
- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển các khu dân cư.
  - Vị trí phân bố, đặc điểm hình thành, phát triển
  - Quy mô diện tích, mật độ dân
  - Vai trò, ý nghĩa trong phát triển kinh tế, những bất cập tồn tại trong quá trình phát triển của các khu dân cư
- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
  - Thực trạng phát triển, số lượng công trình, chất lượng công trình, khả năng khai thác sử dụng, so sánh với tiêu chuẩn, định mức theo từng ngành, hiệu quả kinh tế xã hội
  - Diện tích chiếm đất và thực trạng sử dụng đất
- Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất.
  - Tổng hợp và đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội trong việc khai thác sử dụng đất
  - So sánh các lợi thế, hạn chế với huyện và các khu vực trong huyện
  - Khuyến cáo việc sử dụng đất nhằm khai thác các lợi thế, khắc phục các hạn chế
- Xây dựng phụ biểu về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

2.3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai

2.3.2.1. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được và tồn tại

- Việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.
- Việc xác định địa giới hành chính, phối hợp lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.
- Thực hiện công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.
- Việc quản lý quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- Thực hiện quản lý việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
- Thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai.
- Thực hiện việc quản lý tài chính về đất đai.
- Việc quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.
- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Thực hiện phối hợp về công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
- Việc giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất.
- Việc phối hợp quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

2.3.2.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất

- Lập các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo mẫu biểu theo quy định.
- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất.

- Phân tích, đánh giá các loại đất
- Đất có mặt nước ven biển theo diện tích đã quy hoạch được giao quản lý sử dụng
- Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất.

- Cơ cấu sử dụng đất so với huyện và các xã trong huyện
- Mức độ thích hợp so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của các loại đất
- Tập quán khai thác sử dụng đất và đầu tư khai thác sử dụng
- Hiệu quả sử dụng đất so với các xã trong huyện, phân tích nguyên nhân
- Những tác động đến môi trường đất trong quá trình khai thác sử dụng đất
- Những tồn tại trong sử dụng đất, nguyên nhân và giải pháp khắc phục

2.3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất

- Phân tích, đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất.
- Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất.

- Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp
- Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp
- Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở
- Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở
- Đất chuyên dùng

Đất lâm nghiệp

Đất canh tác

Đồng cỏ tự nhiên

Đất khác

- Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

- Chuyển vào đất nông nghiệp
- Chuyển vào đất phi nông nghiệp

- Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2.3.2.4. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

- Phân tích, đánh giá kết quả (số lượng, chất lượng) thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất.
- Phân tích, đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất
- Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất
- Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng
- Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất
- Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

2.3.2.5. Đánh giá tổng hợp việc quản lý, sử dụng đất

- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất.
- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân vào các hoạt động

Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai

Kiểm tra các thông tin, báo cáo và thống kê chính thức khi họp thôn/bản:

- Xác định sử dụng đất và tranh chấp ranh giới đất
- Xác định biện pháp xử lý của địa phương khi có tranh chấp
- Thảo luận với dân trong các cuộc họp.
- Lắng nghe ý kiến của họ về các cách thức quản lý, sử dụng đất hiện tại và trước đây; các tranh chấp về đất đai...

2.3.3. Đánh giá tiềm năng đất đai

2.3.3.1. Xác định, lựa chọn chỉ tiêu và nội dung đánh giá

- Xác định và lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá tiềm năng đất đai.
- Tiềm năng đất nông nghiệp
- Tiềm năng đất phi nông nghiệp
- Tiềm năng đất chưa sử dụng
- Xác định nội dung đánh giá tiềm năng đất đai.
- Đất nông nghiệp
- Đất phi nông nghiệp
- Đất chưa sử dụng: đánh giá tiềm năng khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

2.3.3.2. Đánh giá khái quát chung về tiềm năng đất đai

- Theo các ngành chủ đạo.
- Theo các mục đích đặc thù.

2.3.3.3. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng mục đích sử dụng

- Đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm; đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối.
- Đất để phát triển khu dân cư, đất ở; đất xây dựng các khu hành chính, công trình công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, đất dịch vụ (thương mại, du lịch); đất di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh; đất quốc phòng, an ninh và đất dành cho các công trình, dự án khác có quy mô lớn.

2.3.4. Xây dựng báo cáo chuyên đề

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Xây dựng các báo cáo chuyên đề

Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết

2.3.5. Xử lý và hoàn thiện các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Xử lý và hoàn thiện các sơ đồ, bản đồ chuyên đề có liên quan

Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết

2.3.6. Chuẩn bị tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh báo cáo

- Chuẩn bị tài liệu phục vụ hội thảo.
- Tổ chức hội thảo.
- Chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ.
- Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân.

Hội thảo, hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ	- Huy động tối đa phụ nữ, người dân thiểu số tham gia hội thảo - Chia các nhóm và phân bổ xen kẽ phụ nữ, người dân tộc với các đại biểu khác để họ có cơ hội thảo luận, chia sẻ báo cáo

2.3.7. Đánh giá, nghiệm thu kết quả bước 3

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân

Đánh giá nghiệm thu kết quả	Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết

2.4. Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất (Bước 4)

Mục tiêu:

- Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả toàn bộ quỹ đất của xã.
- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết phù hợp.
- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Sản phẩm:

- Báo cáo chuyên đề về phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2.4.1. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.4.1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

- Các chỉ tiêu phát triển kinh tế.
  - Các chỉ tiêu tổng hợp
- Các chỉ tiêu về dân số, lao động của xã.
  - Tổng dân số
  - Tổng số lao động

2.4.1.2. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất

- Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.
  - Tổng hợp các dự kiến nhu cầu sử dụng đất
  - Dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã
- Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn xã.
  - Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng
  - Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

2.4.1.3. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của xã.
  - Xác định vị trí, diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất
  - Xác định vị trí, diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất
  - Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án
  - Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích
- Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất.
- Xử lý chồng chéo, những bất hợp lý, điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất.
  - Lồng ghép các bản đồ về nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất
  - Xử lý các chồng chéo, những bất hợp lý
  - Điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất
- Lập hệ thống biểu quy hoạch sử dụng đất theo mẫu biểu.
  - Giới thiệu dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phẩm, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã
  - Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của các điểm dân cư
  - Tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.4.2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

2.4.2.1. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.
  - Đánh giá hiệu quả kinh tế đất
    - + Dự kiến thu chi từ đất theo từng phương án quy hoạch
      - Xác định những căn cứ pháp lý để ước tính thu chi từ đất
      - Xác định mức giá cụ thể thu chi cho từng loại đất
      - Dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai
      - Dự kiến các khoản chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
      - Tính toán, cân đối thu chi từ đất
    - + Đánh giá hiệu quả kinh tế đất trên cơ sở kết quả cân đối thu chi từ đất.
  - Đánh giá hiệu quả kinh tế thông qua nguồn thu cho ngân sách xã
- Đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.
  - Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị
  - Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở
  - Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn
  - Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã, đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số
- Đánh giá hiệu quả môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.
  - Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư, giải quyết ô nhiễm môi trường của khu dân cư
  - Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi

2.4.2.2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý

Trên cơ sở kết quả đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết để lựa chọn phương án.

2.4.3. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

2.4.3.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Trên nền bản đồ địa chính của xã: đối với xã đã có bản đồ địa hình, xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Đối với xã chưa có bản đồ địa hình thì xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương.

2.4.3.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp

Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở kết quả tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2.4.3.3. Xây dựng các biểu đồ minh họa

Xây dựng các biểu đồ minh họa về diện tích, cơ cấu đất đai, sơ đồ chu chuyển đất đai.

2.4.4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

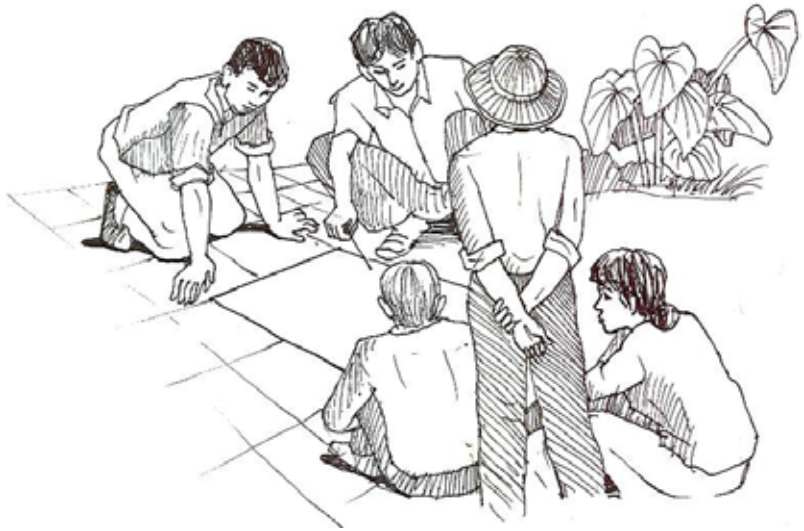
2.4.4.1. Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất

- Xác định nhu cầu sử dụng đất theo các chỉ tiêu.
- Xác định nhu cầu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.
- Xác định nhu cầu sử dụng đất trong khu dân cư.

2.4.4.2. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng.
- Xác định vị trí, diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong từng kỳ kế hoạch.
- Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án trong từng kỳ kế hoạch.
- Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong từng kỳ kế hoạch.
- Cân đối quỹ đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2.4.4.3. Lập hệ thống biểu phân kỳ quy hoạch sử dụng đất



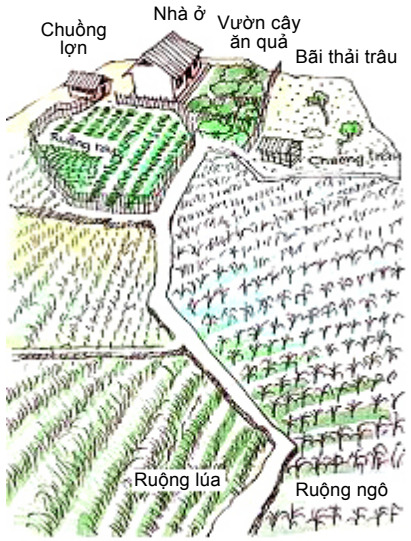
2.4.5. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất

2.4.5.1. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

- Các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất đảm bảo sử dụng hiệu quả, theo phương án quy hoạch.
  - Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, nâng cao độ phì của đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất
  - Biện pháp sử dụng đất tiết kiệm diện tích bề mặt, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị sử dụng đất
  - Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng
- Các biện pháp bảo vệ môi trường sinh thái để phát triển bền vững.
  - Phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ của rừng
  - Bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng đặc dụng

2.4.5.2. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Các biện pháp kinh tế.
- Huy động các nguồn vốn để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án
- Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
- Các biện pháp hành chính.
- Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt
- Kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đổi đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch
- Thực hiện tốt việc đào tạo nghề, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề đối với lao động có đất bị thu hồi
- Các giải pháp khác.
- Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường
- Tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp
- Bảo đảm cho đồng bào dân tộc miền núi có đất canh tác và đất ở; tổ chức tốt việc định canh, định cư; ổn định đời sống cho người dân được giao rừng, khoán rừng
- Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất



2.4.6. Xây dựng báo cáo chuyên đề

- Lập các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ.
- Tập hợp các số liệu phân tích.

2.4.7. Thông qua phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Chuẩn bị tài liệu phục vụ hội thảo.
- Tổ chức hội thảo.
- Chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ.

2.4.8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả

- Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân vào các hoạt động.

Xây dựng các phương án (PA) quy hoạch sử dụng đất chi tiết	***Phân tích thông tin:*** - Họp thôn thông báo về xây dựng PA QHSDĐ - Thu thập các thông tin phản hồi từ người dân - Đảm bảo các vấn đề dân nêu ra phải được bổ sung ***Xác định các tồn tại*** - Các tồn tại về kinh tế xã hội - Các vấn đề tồn tại về an toàn lương thực - Các vấn đề tồn tại liên quan đến LSNG - Các tồn tại liên quan đến phụ nữ sử dụng đất - Các tồn tại đặc biệt liên quan đến người dân tộc ***Đưa ra ưu tiên*** - Đảm bảo các ưu tiên của dân tộc được tính đến
Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết	- Họp thôn và nhóm nông dân nòng cốt - Phân tích lợi ích đối với người dân trong từng PA - Xác định nghĩa vụ của người dân trong từng PA - Chọn PA phản ánh nhu cầu của dân và của cộng đồng - Lựa chọn PA đem lại lợi ich cho cộng đồng
Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất	- Phân định ranh giới hành chính thôn, xã trong cuộc họp với trưởng thôn - Xác định ranh giới đất của các chủ rừng trên địa bàn xã
Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết	- Thảo luận với dân khi cần thiết

Xác định các biện pháp bảo vệ cải tạo đất, bảo vệ môi trường...

- Trao đổi với đại diện của gia đình, phụ nữ.
- Họ được tham gia vào quá trình đưa ra quyết định.

- Xây dựng báo cáo chuyên đề.
- Thông qua PA.
- Đánh giá, nghiệm thu kết quả.

- Thảo luận với dân khi cần thiết.

2.5. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất (Bước 5)

Mục tiêu:

Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu phù hợp với phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ phát triển KT-XH của kỳ kế hoạch 5 năm, quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Sản phẩm:

- Báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.
- Bảng biểu số liệu, biểu đồ, sơ đồ kèm theo báo cáo.

2.5.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

Tại các cuộc họp thôn/bản cần trao đổi với trưởng thôn và người dân các nội dung:

- Thảo luận, trao đổi với người dân khi cần thiết.
- Đảm bảo rằng phương hướng và các mục tiêu phát triển phù hợp với phát triển cộng đồng và kinh tế hộ gia đình.
- Các mục tiêu đề ra có bền vững hay không?
- Các mục tiêu phát triển có mang tính kinh tế, xã hội và môi trường không?

2.5.2. Xác định và cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng.
- Xác định và cụ thể hóa diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch.
- Xác định và cụ thể hóa diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch.
- Xác định và cụ thể hóa diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân.

Xác định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất

- Gợi ý để người dân có ý kiến về những tồn tại liên quan đến an toàn lương thực.
- Các tồn tại liên quan đến lâm sản ngoài gỗ.
- Các tồn tại liên quan đến phụ nữ sử dụng tài nguyên rừng.
- Đảm bảo các ưu tiên của người dân tộc được tính đến.

2.5.3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai

- Thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công.
- Các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

2.5.4. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

- Mẫu biểu từ biểu 01/KH đến biểu 14/KH.
- Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT.

2.5.5. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất

- Các biện pháp kinh tế.
- Các biện pháp hành chính.
- Các giải pháp khác.

2.5.6. Xây dựng báo cáo chuyên đề

- Báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất.
- Các sơ đồ, biểu đồ, số liệu phân tích.

2.5.7. Thông qua báo cáo chuyên đề

- Chuẩn bị tài liệu phục vụ hội thảo.
- Tổ chức hội thảo.
- Chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ.

2.5.8. Đánh giá, nghiệm thu kết quả

- Chuẩn bị tài liệu phục vụ hội thảo.
- Tổ chức hội thảo.
- Chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo, số liệu, bản đồ.

2.6. Xây dựng báo cáo thuyết minh, duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Bước 6)

Mục tiêu:

Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, lập hồ sơ trình thông qua, xét duyệt, bàn giao sản phẩm và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

Sản phẩm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo các bảng biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ và bản đồ thu nhỏ).
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.
- Các bản đồ chuyên đề có liên quan.

2.6.1. Xây dựng các tài liệu quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

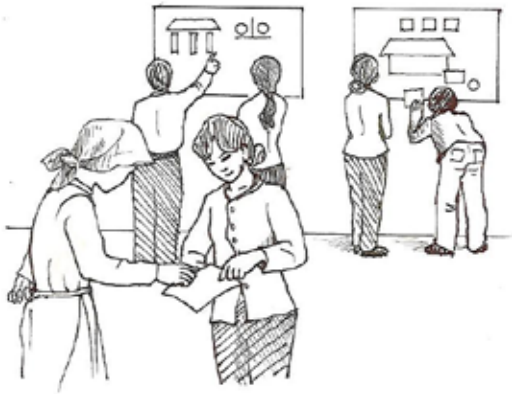
- Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo tổng hợp.

- Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành
  + Biểu hiện trạng sử dụng đất
  + Biểu quy hoạch sử dụng đất
  + Biểu kế hoạch sử dụng đất
- Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ khui theo báo cáo tổng hợp

- Hoàn chỉnh bản đồ sản phẩm.

- Bản đồ sản phẩm
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất
- Các bản đồ chuyên đề có liên quan

- Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.



2.6.2. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

2.6.2.1. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị

Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện như sau:

- Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được nhân sao thành 10 bộ gửi về phòng TN&MT để tổ chức thẩm định. Hồ sơ gồm:

- Tờ trình của UBND xã trình UBND huyện xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu
- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu
- Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất

- Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

- Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

- Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trình UBND huyện xét duyệt.

Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân vào các hoạt động:

- Xây dựng tài liệu quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.
- Xét duyệt chỉnh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.
- Đánh giá, nghiệm thu Bước 6 và bàn giao sản phẩm.

Thảo luận, trao đổi với dân khi cần thiết

2.6.3. Đánh giá, nghiệm thu

2.6.3.1. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

- Sản phẩm của Dự án lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu, gồm:

- Quyết định của UBND cấp huyện về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết
- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu
- Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất
- Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình UBND cấp có thẩm quyền xét duyệt

- Các bản đồ chuyên đề có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

2.6.3.2. Giao nộp sản phẩm Dự án

- Các sản phẩm được lưu trữ tại UBND huyện một bộ (01), Phòng TN&MT một bộ (01), UBND xã một bộ (01).

2.6.4. Công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất

2.6.4.1. Chuẩn bị tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố:

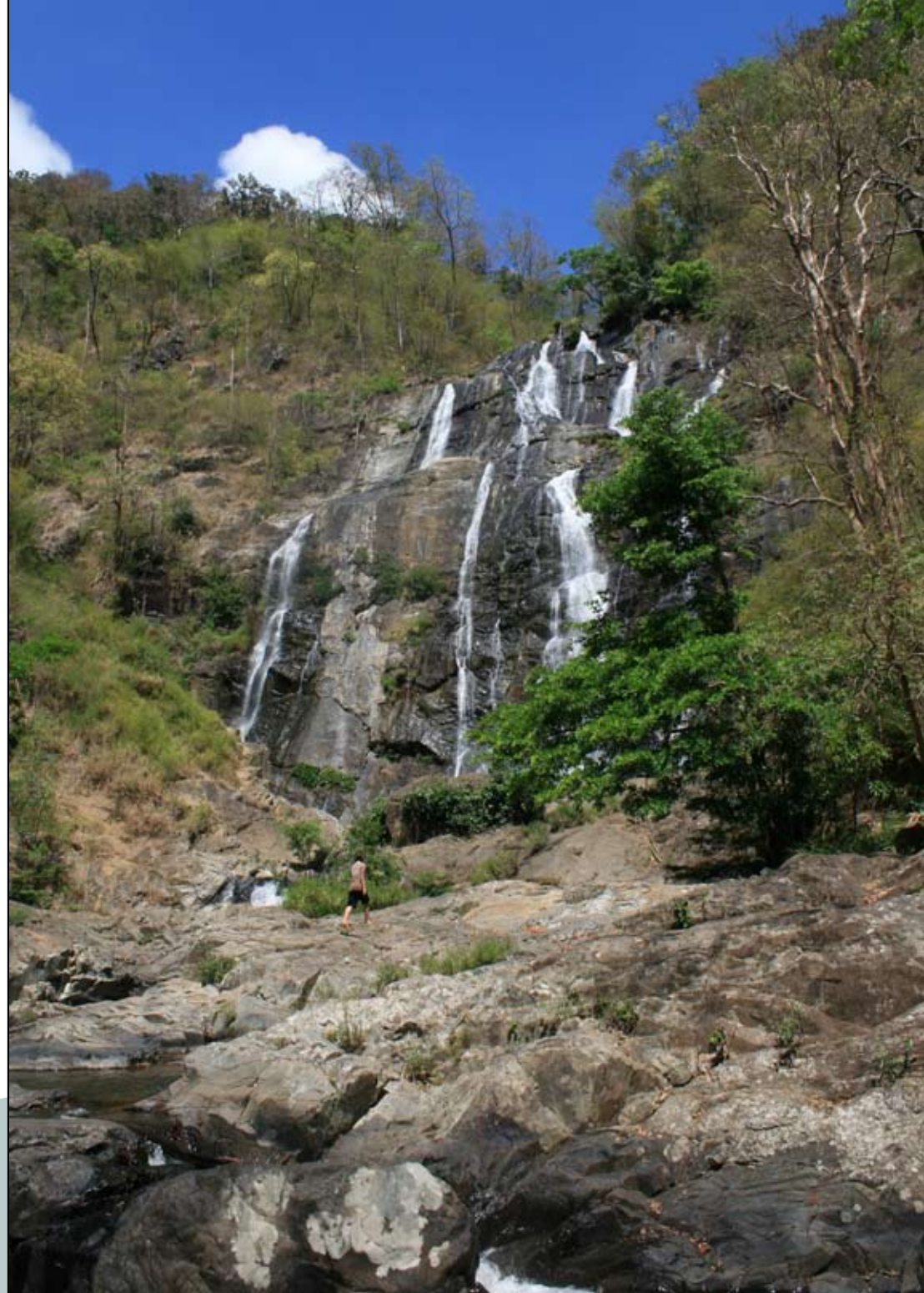
- Quyết định của UBND cấp huyện về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.
- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất.

2.6.4.2. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

- Biện pháp tăng cường sự tham gia của người dân.

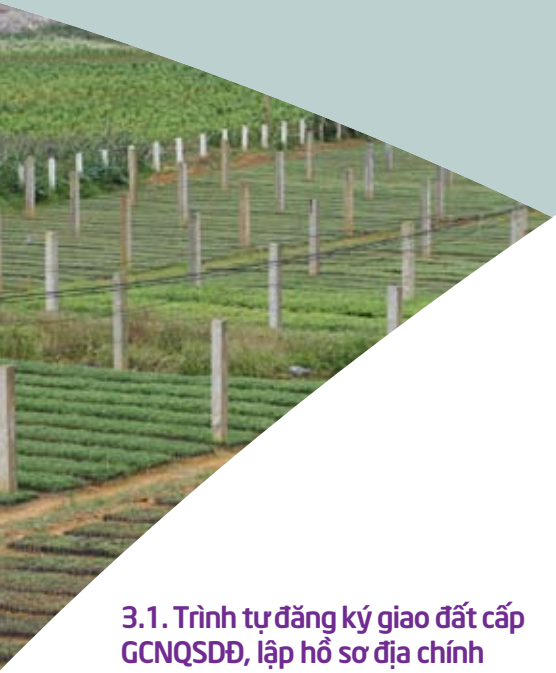
Công bố quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết

- Niêm yết quyết định và kết quả điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết tại nơi sinh hoạt hàng tháng của cộng đồng.
- Đảm bảo rằng mọi ý kiến phản ánh của người dân đều được thu thập và ghi chép.



03

GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



3.1. Trình tự đăng ký giao đất cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính

- Thành lập Hội đồng tư vấn giao đất cấp xã.
- UBND xã lập phương án giao đất và trình UBND huyện phê duyệt.
- Tổ chức hội nghị tuyên truyền pháp luật và các chính sách về đất đai tại từng thôn bản, nội dung tuyên truyền gồm: Luật Đất đai; chủ trương, chính sách của Nhà nước, của tỉnh về đất đai
- Tuyên truyền cho người dân biết về quy hoạch sử dụng đất có người dân tham gia đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt
- Tổ chức triển khai phương án đến từng thôn bản để cho người dân biết kế hoạch và phương hướng thực hiện
- Họp dân tại từng thôn bản để phổ biến đến người dân về kế hoạch cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Đồng thời hướng dẫn người sử dụng đất viết đơn xin cấp đất
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Tổ chức họp thôn để người dân cho ý kiến vào phiếu lấy ý kiến của khu dân cư cho từng hộ về nguồn gốc sử dụng và thời điểm sử dụng đất
- Hội đồng tư vấn giao đất xã cùng với đại diện của các thôn bản tổ chức xét duyệt giao đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kèm theo biên bản xét duyệt của Hội đồng tư vấn giao đất của xã
- Thông báo kết quả xét duyệt
- Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến từng thôn bản và có xác nhận của đại diện các thôn, bản

- Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất cấp GCNQSDĐ
- Tờ trình UBND xã kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất cấp GCNQSDĐ
- Phiếu chuyển thông tin số liệu địa chính cho cơ quan thuế
- Danh sách hộ gia đình, cá nhân về việc giao đất, cấp GCNQSDĐ
- Tờ trình Phòng TN&MT về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ
- UBND huyện ra quyết định giao đất và cấp GCNQSDĐ
- Hội đồng tư vấn giao đất xã cùng người dân đại diện của thôn bản đó tổ chức giao nhận đất cho các hộ gia đình, cá nhân ngoài thực địa

Để thu hút được sự tham gia của người dân, trong quá trình giao đất, cần tổ chức họp dân các thôn/bản với những nội dung và kết quả mong đợi khác nhau:

Họp thôn lần 1:

Được tổ chức ngay khi bắt đầu triển khai công việc giao đất. Thành phần tham gia là các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, các chủ hộ và đặc biệt là phụ nữ tham dự họp càng nhiều càng tốt, ít nhất cũng phải chiếm 1/3. Bởi vì, họ là những người trực tiếp khai báo diện tích các lô thửa đất đang sử dụng và nhận đất trực tiếp trên thực địa.

Tại cuộc họp, cán bộ trong Tổ công tác giao đất trình bày cụ thể và rõ ràng Phương án giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mọi người tham dự họp hiểu rõ mục đích giao đất và cách thức làm thì họ sẽ tham gia đầy đủ và chủ động thực hiện; đồng thời còn có tác dụng đẩy nhanh quá trình giao đất sau này.

Họp thôn lần 2

Để phổ biến kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại cuộc họp này sự tham gia của người dân là đóng góp ý kiến vào bản kế hoạch, thời gian biểu làm việc cho sát với lịch thời vụ của họ.

3.2. Trình tự đăng ký giao đất cấp đổi GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính

- Lập danh sách thu hồi GCNQSDĐ đã cấp (lập riêng cho đất nông, lâm nghiệp, đất ở và lập cho từng năm).
- Tổ chức họp dân triển khai tại thôn bản để phổ biến, tuyên truyền về chủ trương, chính sách của Nhà nước về giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Họp thôn lần 3:

Được tổ chức để các hộ xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Để phát huy sự tham gia của người dân vào công việc kê khai này, cán bộ hướng dẫn, giải thích và giúp dân kê khai chính xác nhằm tránh sự nhầm lẫn sau này.

- UBND xã lập tờ trình kèm theo danh sách đã lập, trình UBND huyện ra Quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp.
- Phòng TN&MT kiểm tra hồ sơ thu hồi GCNQSDĐ, lập tờ trình kèm theo danh sách trình UBND huyện ra quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp các năm.
- UBND huyện ra quyết định thu hồi GCNQSDĐ.
- Hội đồng tư vấn giao đất xã cử tổ công tác đến từng thôn bản để hướng dẫn người sử dụng đất viết đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ theo mẫu biểu.
- UBND xã lập danh sách cấp, cấp đổi GCNQSDĐ, tờ trình, trình UBND huyện ra Quyết định cấp đổi GCNQSDĐ.
- Phòng TN&MT kiểm tra hồ sơ cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, lập tờ trình kèm theo danh sách cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ và thảo quyết định cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, trình UBND huyện ra quyết định cấp đổi GCNQSDĐ.
- UBND huyện ra quyết định cấp đổi GCNQSDĐ.

3.3. Viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ TN&MT.

Trong GCNQSDĐ đã ghi tên cả vợ và chồng có ý nghĩa rất lớn trong việc bảo đảm bình đẳng về giới, phát huy vai trò của người phụ nữ trong tiếp cận và quản lý tài nguyên đất đai.

3.4. Sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi cấp GCNQSD đất

Lập sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi cấp GCNQSD đất theo Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 2/8/2007 của Bộ TN&MT về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

3.5. Lập các bảng biểu

- Biểu tổng hợp hộ gia đình, cán nhân cấp mới GCNQSĐ nông nghiệp và đất ở nông thôn.
- Biểu tổng hợp hộ gia đình, cá nhân cấp mới GCNQSDĐ lâm nghiệp.
- Biểu thống kê đất đai.

Sự tham gia: có hai hình thức tham gia: tham gia trong các cuộc họp thôn và tham gia với tư cách là đại diện cho cộng đồng dân cư trong thôn.

Để có được một cuộc họp dân đạt yêu cầu cần thiết phải:

Làm tốt công tác chuẩn bị trước khi họp

- Bằng mọi biện pháp làm cho mọi người hiểu rõ mục đích họp và khuyến khích, động viên người dân tham gia họp.
- Chuẩn bị chu đáo nội dung để trình bày trước dân.
- Xác định hợp lý về thời gian họp (bao giờ họp, giờ bắt đầu, giờ kết thúc họp), địa điểm họp.

Các bước trong một cuộc họp dân

- Đầu tiên, chào hỏi và giới thiệu thành phần tham gia.
- Giới thiệu rõ ràng, mạch lạc mục đích cuộc họp.
- Trình bày nội dung, nêu vấn đề để trao đổi, thảo luận.
- Hướng dẫn kỹ thuật và cụ thể cho việc thảo luận từng nội dung.
- Tạo ra không khí dân chủ, bình đẳng khuyến khích sự thảo luận.
- Tổng hợp chung rõ ràng về cái gì đã nhất trí, cái gì chưa nhất trí cần phải thảo luận tiếp.
- Trao đổi cuối cùng.
- Kết thúc cuộc họp.
- Lời cảm ơn và nêu sự mong muốn gặp lại trong quá trình quy hoạch và giao đất.

Những kỹ năng cần có

- Tạo ra không khí đoàn kết, hợp tác và cộng đồng trách nhiệm trong cuộc họp.
- Dành phần lớn thời gian vào trao đổi, thảo luận.
- Hướng dẫn ngắn gọn, dễ hiểu, dễ thảo luận.
- Tìm mọi cách khuyến khích người dân phát biểu để thu thập được nhiều thông tin.
- Tóm tắt, tổng hợp trung thực, không áp đặt, không lồng chủ ý cá nhân.
- Không nên kéo dài thời gian họp khi có hiện tượng chán và mệt mỏi từ những người dự họp.

- Tham gia với tư cách là người đại diện cộng đồng:

- Người dân đại diện của thôn tham gia vào quá trình xét duyệt kết quả giao đất
- Xác nhận vào danh sách công khai thông báo những người có đủ điều kiện và những người không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thôn
- Người đại diện cho cộng đồng cư dân của thôn tham gia cùng với Hội đồng tư vấn giao đất của xã tiến hành giao đất cho hộ gia đình và cá nhân ngoài thực địa

- Tác động của sự tham gia: Sự tham gia của người dân vào quá trình giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đảm bảo giao đúng quy hoạch sử dụng đất và phương án giao đất đã được xây dựng, giao đúng thửa đất, đúng mục đích sử dụng, góp phần hạn chế tranh chấp đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003). Luật Đất đai.
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2004). Luật Bảo vệ và phát triển rừng.
3. Chính Phủ nước CHXHCN Việt Nam (2004), ngày 29/10/2004, Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai.
4. Chính Phủ nước CHXHCN Việt Nam (2006). Ngày 3/3/2006, Nghị định 23/2006/NĐ-CP về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2004). Ngày 1/11/2004, Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT về việc Hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005). Ngày 30/6/2005, Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT về Quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã.
1. Chính Phủ nước CHXHCN Việt Nam (2007). Ngày 25/5/2007, Nghị định 84/2007/NĐ-CP về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007). Ngày 15/6/2007, Thông tư 06/2007/TT-BTNMT về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP.
8. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007). Ngày 2/8//2007, Thông tư 09/2007/TT-BTNMT về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009). Ngày 2/11/2009, Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT về Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
10. UBND tỉnh Lào Cai (2008). Ngày 29/10/2008, Quyết định số 56/2008/QĐ-UBND ban hành quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
11. Oxfam Anh (2010). Dự án RVNA60, tháng 4/2010, Quy trình giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông, lâm nghiệp và đất ở nông thôn có người dân tham gia do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai tổng hợp.
12. Oxfam Anh (2008). Dự án RVNA60, tháng 4/2008, Đề cương dự án lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất chi tiết 2008-2010 của xã Phước Tân huyện Bác Ái tỉnh Ninh Thuận của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận.

Ảnh: Nguyễn Quang Đồng, Trương Thị Trà Linh, Vũ Văn Mễ và Nguyễn Công Tráng

Hình ảnh minh họa: tác giả có sử dụng một số hình vẽ minh họa với sự đồng ý của Trung tâm Khuyến Nông Quốc Gia

Biên tập và chịu trách nhiệm nội dung: Oxfam Anh

In theo giấy phép xuất bản số: 293 - 2010/CXB/46 - 09/TN

Oxfam Anh tại Việt Nam
22 Lê Đại Hành, Hà Nội

Được thành lập năm 1942 tại Anh, Oxfam Anh hỗ trợ lần đầu tiên ở Việt Nam năm 1955. Hiện tại, Oxfam trở thành một trong những tổ chức phát triển, nhân đạo và vận động chính sách hàng đầu thế giới. Oxfam có các chương trình hoạt động tại nhiều vùng miền khắp Việt Nam trong các lĩnh vực sinh kế và hạ tầng cơ sở ở nông thôn, giáo dục cơ bản, quản lý thiên tai và thay đổi chính sách kinh tế xã hội ở cấp quốc gia. Oxfam Anh là thành viên của Oxfam Quốc tế.