

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



PHẠM THÁI HUỲNH

**PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP,
QUA THỰC TIỄN HUYỆN ĐAKRÔNG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - NĂM 2018

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đặng Công Cường**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
3.1. Mục đích nghiên cứu	4
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
4.1. Đối tượng nghiên cứu	4
4.2. Phạm vi nghiên cứu	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	5
5.1. Phương pháp luận	5
5.2. Phương pháp nghiên cứu	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn	5
7. Kết cấu luận văn	6
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP.....	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp	6
1.1.1. Một số khái niệm cơ bản	6
1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm và nội dung của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	7
1.2.2. Đặc điểm pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp	9
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1	9
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI HUYỆN ĐAKRÔNG, TỈNH QUẢNG TRỊ	10
2.1. Thực trạng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp	10
2.1.1. Quy định của pháp luật về nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	10
2.1.2. Quy định của pháp luật về lấy ý kiến về quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	11
2.1.3. Quy định của pháp luật về công bố công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	13
2.1.4. Quy định của pháp luật về kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.....	14

2.2.1. Thực tiễn thực hiện quy hoạch các loại đất phi nông nghiệp	14
2.2.1.1. Thực tiễn thực hiện quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị	14
2.2.1.2. Thực tiễn thực hiện quy hoạch đất sử dụng cho khu kinh tế tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị	15
2.2.2. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về lấy ý kiến trong quy hoạch đất phi nông nghiệp.	16
2.2.3. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp.	16
2.2.4. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đất phi nông nghiệp.	17
2.2.5. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về công bố quy hoạch đất phi nông nghiệp.	17
2.2.6. Kết quả đạt được và những bất cập, tồn tại đối với việc thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.	18
2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập trong việc áp dụng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị	20
2.3.1. Nguyên nhân khách quan	20
2.3.2. Nguyên nhân chủ quan.....	20
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2.....	20
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP, QUA THỰC TIỄN HUYỆN ĐAKRÔNG TỈNH QUẢNG TRỊ.....	21
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp	21
3.1.1. Đảm bảo những yêu cầu khi thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai	21
3.1.2. Tuân thủ nguyên tắc Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu	22
3.1.3. Bảo đảm tính dân chủ, công khai, minh bạch và tăng cường công tác giám sát, điều tra trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp	22
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp	22
3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp	22
3.2.2. Nhóm giải pháp hoàn thiện lấy ý kiến về quy hoạch đất phi nông	

nghiệp.....	23
3.2.3. Nhóm giải pháp hoàn thiện công bố công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	24
3.2.4. Nhóm giải pháp hoàn thiện kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp...	24
3.3. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.....	25
3.3.1. Nhóm giải pháp đảm bảo thực hiện quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.....	25
3.3.2. Nhóm giải pháp đảm bảo thực hiện pháp luật quy hoạch đất đất cho khu kinh tế tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị	26
3.3.3. Nâng cao nhận thức của cán bộ, công chức có nhiệm vụ xây dựng và thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.....	26
3.3.4. Giải pháp Kinh tế - Tài chính	27
3.3.5. Tăng cường thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.....	27
3.3.6. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.....	27
3.3.7. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai và nâng cao trình độ hiểu biết pháp luật cho mọi người dân.	28
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3	29
PHẦN KẾT LUẬN	30
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là bộ phận hợp thành của môi trường sống, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn phân bố dân cư và tổ chức các hoạt động kinh tế - xã hội. Chính vì vậy, việc sử dụng tài nguyên đất đai một cách hợp lý và hiệu quả là vấn đề được cả thế giới quan tâm. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất ở Việt Nam nói chung và ở huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị nói riêng hiện nay vẫn còn nhiều hạn chế và bất cập, nhất là ở miền núi nghèo khó, mật độ dân trí còn thấp.

Để giải quyết vấn đề đó, đã có rất nhiều biện pháp để nâng cao hiệu quả quá trình sử dụng đất, một trong số biện pháp mang lại hiệu quả tốt nhất đó là công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp. Pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp là vấn đề mang tính kinh tế xã hội nhưng cũng là vấn đề phức tạp về mặt pháp lý. Tại Khoản 1 Điều 54 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 quy định “*Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật*”. Chính vì vậy quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả, tiết kiệm là nhiệm vụ quan trọng của Nhà nước là yếu tố quyết định sự phát triển một cách bền vững của nền kinh tế đảm bảo mục tiêu ổn định chính trị xã hội. Với mục tiêu hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, Nhà nước ta đã và đang sử dụng linh hoạt các công cụ và phương tiện khác nhau như ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật để điều chỉnh quan hệ đất đai mà tiêu biểu là việc ban hành Luật Đất đai năm 2013 đã tạo dựng cơ sở pháp lý hữu hiệu cho hoạt động quản lý Nhà nước nói chung và hoạt động quản lý trong lĩnh vực đất đai nói riêng. Sự ra đời của Luật đất đai năm 2013 với mục tiêu giải quyết các bất cập còn tồn tại trong Luật đất đai 2003, những quy định trong văn bản này mang tới những đổi mới nhằm giải quyết dứt điểm các vấn đề quy hoạch đất hiện nay. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp còn bộc lộ một số hạn chế, như chưa quy định rõ ràng về vấn đề quy hoạch đất phi nông nghiệp một cách cụ thể trong luật, vẫn còn quy định chung chung nên không có tính đồng bộ và không có tính hệ thống cụ thể về vấn đề đó cho dễ hiểu hơn. Ngoài ra Luận văn cũng muốn nêu rõ và giải quyết những thiếu sót và bất cập về quy định một số điều tại chương IV Luật đất đai 2013 về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Vấn đề thực tiễn áp dụng các quy định của pháp Luật đất đai liên quan đến quy hoạch đất phi nông nghiệp hay các văn bản hướng dẫn có

liên quan khi được áp dụng thực hiện còn nhiều hạn chế về mặt thực tiễn và chưa được áp dụng đúng quy định pháp luật như trong luật đã quy định. Còn thiếu các quy định cụ thể về trách nhiệm phối hợp nên trong tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch còn thiếu đồng bộ giữa các ngành, các cấp; còn tình trạng chông chéo, cản trở lẫn nhau trong quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở các địa phương.

Chính từ thực trạng đó đòi hỏi phải nghiên cứu một cách toàn diện, sâu sắc và đầy đủ về pháp luật quy định quy hoạch đất phi nông nghiệp, từ đó đề xuất những giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật để nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp. Xuất phát từ những vấn đề lý luận và thực tiễn đó, tôi đã quyết định chọn đề tài “*PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP, QUA THỰC TIỄN HUYỆN ĐAKRÔNG TỈNH QUẢNG TRỊ*” làm Luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp là một vấn đề chưa được nhiều người quan tâm và ít được quần chúng tìm hiểu. Chính vì vậy, số lượng các công trình nghiên cứu về vấn đề này còn hạn chế, đa số chỉ là các bài khóa luận, luận văn cũng như ý kiến của những luật sư, đánh giá về vấn đề này trên cơ sở chung, chủ yếu là mang ý kiến chủ quan của người viết và một số bài báo mang tính chất trao đổi xuất hiện ở các tạp chí, như:

Bài viết của báo hợp tác và phát triển ngày 02/03/2016 về “*Thực trạng và giải pháp quy hoạch về đất đai ở Việt Nam hiện nay*”. Bài báo này bàn về những thực trạng chung về quy hoạch đất đai Việt nam, cũng như những vướng mắc trong thực tiễn xử lý. Qua đó cũng đã đưa ra những giải pháp cụ thể để giải quyết những bất cập của thực trạng đó.

Luận văn thạc sĩ Luật học của tác giả Mai Anh Tú, năm 2015, với đề tài “*Pháp luật về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất vì mục đích kinh tế - từ thực tiễn tỉnh Quảng Trị*”. Bài luận văn này tuy không gắn liền với đề tài em làm, nhưng qua bài luận văn này cũng định hướng cho em cách tiếp cận đầy đủ về mặt hình thức và cả nội dung. Luận văn cũng đã cho thấy những thực trạng và bất cập về mặt thực tiễn, mặt lý luận và cũng thông qua đó cũng đưa ra các định hướng giải quyết những vấn đề liên quan.

Luận văn thạc sĩ khoa học của Nguyễn Thị Phương Thảo, năm 2016, với đề tài “*đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội*”. Bài luận văn này chủ

yếu nói về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đưa ra những bất cập cũng như những giải pháp giải quyết.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Pháp luật về quy hoạch sử dụng đất thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*” của Lê Thị Phúc, bảo vệ năm 2015 đã làm rõ vấn đề và có giá trị tham khảo như: Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng các quy định pháp luật về quy hoạch sử dụng đất. Các giải pháp nhằm hỗ trợ việc thực thi pháp luật về quy hoạch sử dụng đất tại tỉnh Thừa Thiên Huế và bài học kinh nghiệm của các tỉnh, thành phố khác.

Báo điện tử của Bộ tài nguyên và môi trường ngày 08/12/2016 về “*đổi mới công nghệ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*”. Bài báo này chủ yếu nói về những đổi mới về công nghệ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để cho ta thấy một cách đầy đủ và thiết thực hơn về đổi mới đó.

Tạp chí chính sách – pháp luật số 31 ngày 15/08/2017 về “*vững tâm trên vùng đất mới*”. Tạp chí này cho ta thấy những ưu điểm của việc quy hoạch, hỗ trợ tái định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số và cũng như những lợi ích của việc quy hoạch và hỗ trợ tái định cư.

Vấn đề quy hoạch sử dụng đất và các loại quy hoạch khác được nghiên cứu bàn luận, tuy nhiên các nghiên cứu về quy hoạch đất phi nông nghiệp lại được tiếp cận dưới các góc độ khác nhau như: “*Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị*” (2004) của Nguyễn Thế Bá. Bài luận văn này đã làm rõ vấn đề và có giá trị tham khảo như: Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng phát triển đô thị. Các giải pháp nhằm hỗ trợ việc thực thi pháp luật về quy hoạch xây dựng phát triển đô thị được tốt hơn; “*Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị*” (2005) của Vũ Thị Bình. Bài luận văn này đã làm rõ vấn đề và có giá trị tham khảo như: Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng các quy định pháp luật về quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị. Các giải pháp nhằm hỗ trợ việc thực thi pháp luật về quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị được tốt hơn; “*Giáo trình Quy hoạch đô thị và khu dân cư nông thôn*” (2012)-Nxb Nông nghiệp; “*Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất*” (2015), của Nguyễn Hữu Ngữ - Nguyễn Thị Hải.

Về cơ bản các công trình nghiên cứu này đã đề cập đến một số vấn đề lý luận về công tác quy hoạch đất đai nói chung và đất phi nông nghiệp nói riêng, đưa ra được một số thực trạng trong quá trình quy hoạch đất ở nước ta hiện nay và đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng quy hoạch đất nói chung. Tuy nhiên, các công trình này nghiên cứu ở phạm vi rất rộng (cả nước, công tác quản lý đất đai, công tác quy hoạch, kế hoạch nói chung của các cấp), nhìn chung hầu như chưa có

công trình nào đi sâu nghiên cứu, khảo sát thực trạng pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp Toàn quốc nói chung cũng như tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị nói riêng. Chính vì vậy, em sẽ thực hiện đề tài này và đi sâu nghiên cứu hơn về lĩnh vực này.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của việc nghiên cứu là nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, qua thực tiễn huyện Đakrông tỉnh Quảng Trị và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, qua thực tiễn huyện Đakrông tỉnh Quảng Trị hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để hoàn thành nhiệm vụ nghiên cứu, luận văn làm rõ và giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.

- Nghiên cứu, phân tích một cách có hệ thống các quy định của pháp Luật Đất đai hiện hành về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

- Làm rõ các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

- Đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

- Nghiên cứu thực trạng thực tiễn áp dụng pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị nhằm đưa ra những vướng mắc, nguyên nhân của những vướng mắc đó.

- Đề xuất định hướng và xác định các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm tổ chức thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về quy hoạch đất đai, quy hoạch đất phi nông nghiệp;

- Nghiên cứu cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn của pháp luật về lĩnh vực này;

- Nghiên cứu thực trạng thực hiện pháp luật về lĩnh vực này trên địa bàn huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị;

- Nghiên cứu các công trình, đề tài dự báo về sự phát triển của khoa học quy hoạch đất đai, khoa học pháp luật quy hoạch đất đai và giải

pháp cải cách pháp luật, bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Không gian nghiên cứu: Những vấn đề thực tiễn của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp thực tiễn tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.

- Thời gian nghiên cứu: Từ năm 2012 đến năm 2017.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử trên cơ sở bám sát các quan điểm, chủ trương đường lối, định hướng của Đảng và Nhà nước về pháp luật quy hoạch đất đai.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp chủ yếu được sử dụng phần lớn trong nội dung Chương 1 của luận văn nhằm khái quát chung và phát triển những vấn đề lý luận mới về pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

- Phương pháp phân tích quy phạm, phân tích tình huống pháp lý được tác giả sử dụng để lý giải và phân tích các quy định của pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp thực tiễn huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị ở Chương 1, Chương 2;

- Phương pháp thống kê được sử dụng khi xử lý số liệu từ các văn bản về hoạt động quy hoạch sử dụng đất nói chung và quy hoạch đất phi nông nghiệp nói riêng thực tiễn tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị ở Chương 2 của luận văn.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

** Về mặt lý luận:*

Qua thực tiễn nghiên cứu đề tài sẽ giúp tôi củng cố lại kiến thức đã học, có thêm cơ hội kiểm chứng những lí thuyết học trong nhà trường đúng theo phương châm học đi đôi với hành. Bên cạnh đó, quá trình học tập nghiên cứu đề tài tại khu vực nghiên cứu, tôi đã tích lũy thêm được nhiều kiến thức và kinh nghiệm thực tế trong điều tra, đánh giá. Đây sẽ là những kiến thức rất cần thiết cho quá trình nghiên cứu, học tập và làm việc của tôi sau này.

** Về mặt thực tiễn:*

Nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp giúp chúng ta càng hiểu sâu sắc hơn những mặt tồn tại và hạn chế của việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn. Từ cách nhìn nhận đó, chúng ta cũng đưa ra các kiến nghị và giải pháp nhằm góp phần khắc

phục những bất cập trong việc áp dụng pháp luật, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong việc quy hoạch và sử dụng đất phi nông nghiệp một cách tốt hơn.

7. Kết cấu luận văn

Nội dung của luận văn được chia làm ba chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Chương 3: Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, qua thực tiễn huyện Đakrông tỉnh Quảng Trị

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1.1. Khái niệm, đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp

1.1.1. Một số khái niệm cơ bản

1.1.1.1. Khái niệm quy hoạch sử dụng đất

Pháp luật đất đai 2013 cũng có quy định rõ về quy hoạch sử dụng đất như sau: *Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định¹.*

1.1.1.2. khái niệm đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp được hiểu là bao gồm các loại đất không sử dụng vào mục đích nông nghiệp như cây trồng lâu năm; trồng rừng sản xuất; trồng rừng phòng hộ; trồng rừng đặc dụng; nuôi trồng thủy sản; làm muối và đất nông nghiệp khác².

1.1.1.3. khái niệm quy hoạch đất phi nông nghiệp

Quy hoạch đất phi nông nghiệp là bản luận chứng khoa học về chủ trương phát triển và tổ chức không gian lãnh thổ hợp lý trong quá trình sử dụng đất phi nông nghiệp.

Quá trình thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp gắn liền với quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

¹ Theo: Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

² Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), giáo trình Luật Đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, trang 335.

Thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp là một vấn đề rất phức tạp:

- Xác lập phân bổ hợp lý quỹ đất giữa các ngành và vùng lãnh thổ.
- Phân bổ để sử dụng có hiệu quả các nhóm đất phi nông nghiệp trong quá trình sử dụng đất phi nông nghiệp.
- Phải xác định hướng đầu tư, các biện pháp khác để đáp ứng các yêu cầu có hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường.

Vì thế, trên nhận thức hay từ khái niệm quy hoạch sử dụng đất, khái niệm quy hoạch đất phi nông nghiệp cũng được xây dựng từ những dấu hiệu đã nhận biết được từ khái niệm quy hoạch sử dụng đất nói chung và dấu hiệu nhận biết riêng của đất phi nông nghiệp.

Do đó, Quy hoạch đất phi nông nghiệp là việc tổ chức không gian lãnh thổ hợp lý trong việc sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc điều chỉnh việc khoanh định đối với đất phi nông nghiệp sao cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương và trong phạm vi cả nước.

1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp

Quy hoạch đất phi nông nghiệp là nội dung quy hoạch có tính lịch sử - xã hội, tính không chế vĩ mô, tính chỉ đạo, tính tổng hợp chung và dài hạn, là một bộ phận hợp thành quan trọng của hệ thống quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Ngoài những đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất nói chung, quy hoạch đất phi nông nghiệp còn có các đặc điểm riêng, gồm³:

Thứ nhất, Tính lịch sử - xã hội

Thứ hai, Tính tổng hợp

Thứ ba, Tính dài hạn

Thứ tư, Tính chiến lược và chỉ đạo vĩ mô

Thứ năm, Tính chính trị

Thứ sáu, Tính khả biến

1.2. Khái niệm, đặc điểm và nội dung của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

1.2.1. Khái niệm pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

Hiến pháp năm 2013 quy định "*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.*"⁴

³ Tạ Thị Thu Hà (2018), Pháp luật quy hoạch đất ở - qua thực tiễn tỉnh Quảng Trị; tr.12

⁴Xem thêm: Điều 53 Hiến pháp năm 2013.

Quan hệ xã hội là mối quan hệ giữa con người với con người và mối quan hệ giữa con người với thiên nhiên. Quá trình xây dựng và thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp luôn phát sinh rất nhiều quan hệ xã hội, cụ thể⁵:

- Quan hệ giữa cơ quan nhà nước với nhau trong quá trình lập, xét duyệt, công bố và thực hiện quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp;
- Quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước về đất đai với các tổ chức chuyên môn xây dựng kế hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp;
- Quan hệ giữa cơ quan nhà nước, tổ chức chuyên môn xây dựng quy hoạch đất phi nông nghiệp với tổ chức, cá nhân, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất);

.Luật đất đai năm 2013 đã quy định rõ việc phân nhóm đối với đất phi nông nghiệp bao gồm⁶:

- + Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- + Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- + Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- + Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;
- + Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;
- + Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;
- + Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;
- + Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- + Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- + Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa

⁵ Tạ Thị Thu Hà (2018), Pháp luật quy hoạch đất ở - qua thực tiễn tỉnh Quảng Trị; tr.25, 26.

⁶ Xem: Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013.

nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

Ngoài ra, nội dung quy định cụ thể từ Điều 143 đến Điều 163 trong Luật đất đai 2013.

Từ những phân tích trên, tác giả luận văn cho rằng, có thể hiểu, *pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp là hệ thống các quy tắc xử sự bắt buộc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc thừa nhận, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình xây dựng, quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.*

1.2.2. Đặc điểm pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

+ **Thứ nhất**, mang tính đa chiều (vừa mang yếu tố kinh tế, vừa mang yếu tố hành chính, vừa mang yếu tố môi trường, xã hội).

+ **Thứ hai**, vừa mang yếu tố pháp lý vừa mang yếu tố kỹ thuật.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Qua nghiên cứu chương 1 của luận văn, tác giả đã rút ra được những kết luận về những vấn đề như sau: Vấn đề quy hoạch đất phi nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay là vấn đề quan trọng. Trong nội dung chương 1 tác giả đưa ra khái niệm quy hoạch sử dụng đất, khái niệm đất phi nông nghiệp, khái niệm quy hoạch đất phi nông nghiệp và khái niệm pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, đồng thời đã phân tích những đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp và đặc điểm của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Ngoài ra, chương 1 còn phân tích, đánh giá về pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp ở Việt Nam trong giai đoạn này. Trong đó việc phân tích vai trò của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp là một trong những tiền đề đưa ra khái niệm quy hoạch đất phi nông nghiệp. Từ đó tác giả đã đưa ra những nội dung pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp đầy đủ nhất và đã nhận định những vấn đề đó trong chương 1 này.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI HUYỆN ĐAKRÔNG, TỈNH QUẢNG TRỊ

2.1. Thực trạng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp

Hiện nay việc thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp cũng bộc lộ nhiều hạn chế. Tiến độ lập quy hoạch đất phi nông nghiệp các cấp còn chậm, thậm chí có nơi rất chậm, nhất là ở cấp thấp. Chất lượng quy hoạch đất phi nông nghiệp còn thấp. Quy hoạch đất phi nông nghiệp ở một số địa phương còn có nội dung chưa phù hợp với thực tiễn, tính khả thi thấp, độ chênh lệch giữa dự báo trong quy hoạch và thực hiện trong thực tế còn lớn. Hiệu lực của quy hoạch đất phi nông nghiệp còn thấp, ý thức chấp hành quy hoạch đất phi nông nghiệp chưa tốt. Công tác quản lý, triển khai, xử lý vi phạm về quy hoạch đất phi nông nghiệp còn nhiều bất cập. Mối quan hệ giữa các loại quy hoạch chưa được xử lý triệt để, sự chồng lấn, xung đột nhiều loại quy hoạch như quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác làm giảm hiệu lực, hiệu quả của quy hoạch đất phi nông nghiệp. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan và đổi mới cách thức thực hiện quy hoạch để khắc phục những hạn chế, bất cập nêu trên.

2.1.1. Quy định của pháp luật về nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp

Thứ nhất, việc quy hoạch đất phi nông nghiệp trong thời gian qua là tình trạng quy hoạch treo, quy hoạch không ổn định, hay bị thay đổi gây khó khăn cho đời sống của nhân dân trong các vùng quy hoạch⁷. Chính vì vậy, tại Điều 35 Luật đất đai 2013 không quy định vấn đề về nguyên tắc đảm bảo tính dự báo, tính ổn định hay tính lâu dài, để tránh tình trạng treo quy hoạch và treo luôn quyền lợi người dân, nên đó là hạn chế lớn nhất của luật đất đai hiện nay và ngoài ra tại Điều 35 Luật đất đai 2013 chưa thể hiện rõ vị trí, vai trò của nhà nước là công cụ để điều hành phát triển kinh tế - xã hội và sự kết nối giữa chiến lược với kế hoạch dẫn đến sự thiếu gắn kết trong mục tiêu, định hướng phát triển và giải pháp thực hiện. Vì thế, Luật đất đai 2013 về quy định về nguyên tắc tại Điều 35 này vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế và chưa phù hợp với xu thế hiện nay.

⁷ Xen thêm: Nguyễn Hùng (2018), Thành phố Hồ Chí Minh: quy hoạch “treo” nhưng vẫn tiếp tục... “điều chỉnh, mở rộng”, truy cập tại <https://bizlive.vn/dia-oc/tpHCM-quy-hoach-treo-nhung-van-tiep-tuc-dieu-chinh-mo-rong-3451133.html> [truy cập 9h ngày 13 tháng 7 năm 2018]

Thứ hai, theo Phó Cục trưởng Cục Quy hoạch đất đai Nguyễn Đức Nhân, “trong nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai không quy định về mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của các cấp hành chính với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh”⁸. Quan điểm ý kiến của Phó Cục trưởng Cục Quy hoạch đất đai Nguyễn Đức Nhân cho thấy pháp Luật đất đai 2013 quy định tại Điều 35 về Nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp vẫn còn thiếu sót và vẫn còn bất cập liên quan đến công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp trong Luật Đất đai 2013 hiện nay.

2.1.2. Quy định của pháp luật về lấy ý kiến về quy hoạch đất đai phi nông nghiệp

Thứ nhất, Luật Đất đai chỉ quy định về việc lấy ý kiến nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất, nhưng ngoài ra, Luật chưa quy định về sự tham gia của các cơ quan, cộng đồng, cá nhân, tổ chức kinh tế, xã hội trong xây dựng quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp⁹. Quy hoạch sử dụng đất cấp trên sẽ quyết định việc lập quy hoạch sử dụng đất ở cấp dưới, nên nếu chỉ lấy ý kiến nhân dân ở cấp thấp nhất sẽ không phát huy hết vai trò của nhân dân đối với công tác lập quy hoạch sử dụng đất. Như chúng ta biết, liên quan đến quy hoạch đất phi nông nghiệp thì bên cạnh lấy ý kiến của nhân dân, ngoài ra các cơ quan, cộng đồng, cá nhân, tổ chức kinh tế, xã hội cũng đóng một vai trò rất quan trọng trong việc tham gia ý kiến, giám sát hoạt động quy hoạch và tạo điều kiện cho cá nhân tham gia ý kiến về hoạt động quy hoạch đó. Để tạo tính lành mạnh, công bằng, minh bạch và để tránh mất quyền lợi của những người có liên quan.

Thứ hai, luật chưa quy định rõ về lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp của địa phương liên quan và cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch để việc lập quy hoạch có tính đồng bộ, chính xác và khách quan hơn¹⁰. Tạo tính minh bạch, tính thống nhất trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp và tránh các trường hợp thiếu thống nhất, đồng bộ trong từng quy trình liên quan đến quá trình quy hoạch đất phi nông nghiệp,

Thứ ba, thực tế cho thấy, người dân sống tại khu vực lập quy hoạch chịu sự tác động trực tiếp nhất đến đời sống xã hội thì thường lại là

⁸ Nguyễn Dũng (2017), bàn giải pháp đổi mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, truy cập tại <https://bnews.vn/ban-giai-phap-doi-moi-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-dai/68191.html> [truy cập 20h ngày 11 tháng 8 năm 2018]

⁹ Tại Điều 43 chỉ nói là lấy ý kiến của nhân dân và tại khoản 4 điều 43 chỉ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

¹⁰ Tại Điều 43 chỉ nói là lấy ý kiến của nhân dân và tại khoản 4 điều 43 chỉ lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

những người bị động trong các kế hoạch phát triển, chịu sự áp đặt của các chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch, do dân trí thấp nên người dân tại khu vực quy hoạch ít quan tâm và hầu như không hề quan tâm đến quyền lợi chính đáng của mình. Điều này chứng tỏ những quy định về sự tham gia của người dân trong việc lập quy hoạch vẫn chưa thoả đáng. Thực tế, người dân được tham gia ý kiến muộn, còn mang tính hình thức, sự công bố quy hoạch với mục tiêu cho dân biết hơn là sự lắng nghe góp ý.

Thứ tư, trên thực tế cho thấy người dân chỉ được tham gia góp ý kiến khi quy hoạch cơ bản đã hoàn thành hoặc ở dưới dạng công bố quy hoạch. Các ý kiến góp ý cũng không được phản hồi một cách chính thức. Người dân quan tâm không phải chỉ ở giải pháp quy hoạch mà ở chính mục tiêu mà quy hoạch đặt ra, quan tâm đến sự tác động của các quy hoạch đến cuộc sống của mình. Nhưng đôi khi sự quan tâm ấy không nằm trong nhiệm vụ của quy hoạch. Điều này dẫn đến sự tùy tiện cố ý của các nhà đầu tư cộng với sự lơ là của cơ quan quản lý tác động đến quyền lợi của người dân mà không được phát hiện kịp thời. Chỉ khi vấn đề nghiêm trọng công luận bức xúc lên tiếng mới được phanh phui.

Thứ năm, nhìn từ góc độ khác, thì còn bất cập và mâu thuẫn giữa các Luật về quy định thời gian lấy ý kiến quy hoạch, điều đó sẽ gây khó khăn trong việc áp dụng như thế nào để thực hiện cho đúng quy định pháp luật. Tính mâu thuẫn, bất cập đó được thể hiện như sau: tại Luật đất đai 2013 quy định rõ: “*Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến*”¹¹, nhưng tại Luật xây dựng 2014 lại quy định khác “*Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư*”¹² và tại Luật quy hoạch đô thị 2009 lại quy định khác “*Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư*”¹³. Chính vì thế, việc quy định không có tính thống nhất và đồng bộ nên rất khó khăn trong việc áp dụng như thế nào cho đúng quy định pháp luật, luật Đất đai 2013 quy định thời gian lấy ý kiến là 30 ngày còn Luật xây dựng 2014 và Luật quy hoạch đô thị lại quy định thời gian khác nhau. Việc quy định thiếu thống nhất đó sẽ ảnh hưởng rất lớn cho công việc quy hoạch đất phi nông nghiệp và việc quy

¹¹Xem thêm:Điểm c khoản 2 điều 43Luật đất đai 2013.

¹²Xem thêm:Khoản 4 điều 17 Luật xây dựng 2014.

¹³Xem thêm:Khoản 4 điều 21 Luật quy hoạch đô thị 2009.

định như vậy sẽ khiến cho các tổ chức, cơ quan thực thi pháp luật có liên quan lúng túng không biết theo luật nào cho đúng quy định pháp luật.

2.1.3. Quy định của pháp luật về công bố công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp

Thứ nhất, việc niêm yết công khai thông tin quy hoạch tại trụ sở ở các Ủy ban nhân dân các cấp đa số đều mang tính hình thức, thực chất các thông tin đó đến được với người dân hậu như rất hạn chế. Các thông tin chủ yếu đã quá cũ hay chỉ tóm tắt mấy nội dung chính, chứ không công khai toàn bộ nội dung quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ hai, đối với hiện nay tốc độ phát triển đất nước ngày càng phát triển, đòi hỏi quy hoạch đất phi nông nghiệp phải thật sự quan tâm, đặc biệt về kỳ quy hoạch sao cho phù hợp với tốc độ phát triển của đất nước ta hiện nay. Hiện nay, lĩnh vực phát triển đô thị đòi hỏi phải quy hoạch đất ở cho thật tốt và chất lượng hiệu quả cao. Ngoài ra, việc quy hoạch đất phi nông nghiệp hiện nay liên quan đến đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hết sức cần có thời gian và chiến lược, tầm nhìn xa hơn so với quy định kỳ quy hoạch là 10 năm. Chính vậy, nếu thời kỳ quy hoạch là 10 năm thì so với các lĩnh vực trong quy hoạch quốc gia sẽ không đảm bảo tốt về mặt chiến lược phát triển, không đảm bảo về mặt thời gian để cho công tác quy hoạch có tầm nhìn xa hơn và sẽ không bắt kịp với tốc độ đòi hỏi sự phát triển hiện nay của đất nước¹⁴.

2.1.4. Quy định của pháp luật về kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp

Qua mười năm từ Luật đất đai 2003 và cho đến nay Luật đất đai 2013 đã kế thừa và phát huy hơn vai trò của mình, Luật đất đai 2013 vẫn giữ nguyên kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm như Luật đất đai 2003. Đó là lượng thời gian vật chất mà mỗi cấp chính quyền từ trung ương đến địa phương xây dựng chiến lược từ tổng thể đến chi tiết để thực hiện các nội dung quy hoạch sử dụng đất đai.

Luật đất đai 2013 quy định rõ về Kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp như sau¹⁵: *Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm.*

Theo tôi nếu quy định tại Khoản 1 điều 37 Luật đất đai 2013 về kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp là 10 năm thì chưa phù hợp với thực tế và theo tốc độ phát triển đất nước hiện nay là chưa phù hợp đối với quy hoạch đất phi nông nghiệp. Bởi vì như sau:

¹⁴ Toàn Thắng (2018), cảnh báo các chiêu trò đầu cơ gây sốt ảo đất nền để trục lợi, truy cập tại <http://baochinhphu.vn/Xa-hoi/Canh-bao-cac-chieu-tro-dau-co-gay-sot-ao-dat-nen-de-truc-loi/336434.vgp> [truy cập 11h ngày 03 tháng 7 năm 2018]

¹⁵ Xem: Khoản 1 Điều 37 Luật đất đai 2013.

Thứ nhất, thời kỳ quy hoạch được quy định tại Khoản 1 điều 37 Luật đất đai 2013 là 10 năm là quy định cứng nhắc. Do theo từng mỗi quy hoạch mà chúng ta nên quy định kỳ quy hoạch khác nhau cho phù hợp với những nơi đó, tùy theo tầm nhìn và chiến lược phát triển để quy định kỳ quy hoạch cho phù hợp với thực tiễn quy hoạch đó. Để tránh những trường hợp quy hoạch treo do quy định kỳ quy hoạch là 10 năm là kỳ quy hoạch quá dài đối với các quy hoạch đất phi nông nghiệp có tính chất và quy mô quy hoạch không lớn như quy hoạch sử dụng đất ở tại nông thôn, đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Do kỳ quy hoạch kéo dài, sẽ gây khó khăn trong tiến trình phát triển kinh tế - xã hội đất nước và quy hoạch treo khiến cuộc sống nhân dân rất khó khăn, xây dựng mới không được, tách thửa không được, chuyển đổi mục đích sử dụng không được, chia nhà đất cho con cái cũng không được, thế chấp ngân hàng thì bị định giá rất thấp, muốn đầu tư làm ăn lâu dài cũng không dám vì không biết lúc nào giải tỏa.

Thứ hai, đối với hiện nay tốc độ phát triển đất nước ngày càng phát triển, đòi hỏi quy hoạch đất phi nông nghiệp phải thật sự quan tâm, đặc biệt về kỳ quy hoạch sao cho phù hợp với tốc độ phát triển của đất nước ta hiện nay. Hiện nay, lĩnh vực phát triển đô thị đòi hỏi phai quy hoạch đất ở cho thật tốt và chất lượng hiệu quả cao. Ngoài ra, việc quy hoạch đất phi nông nghiệp hiện nay liên quan đến đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hết sức cần có thời gian và chiến lược, tầm nhìn xa hơn so với quy định kỳ quy hoạch là 10 năm. Chính vậy, nếu thời kỳ quy hoạch là 10 năm thì so với các lĩnh vực trong quy hoạch quốc gia sẽ không đảm bảo tốt về mặt chiến lược phát triển, không đảm bảo về mặt thời gian để cho công tác quy hoạch có tầm nhìn xa hơn và sẽ không bắt kịp với tốc độ đòi hỏi sự phát triển hiện nay của đất nước.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

2.2.1. Thực tiễn thực hiện quy hoạch các loại đất phi nông nghiệp

2.2.1.1. Thực tiễn thực hiện quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị

Quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa là tiêu chí được Tỉnh Quảng Trị luôn quan tâm và cũng là vấn đề chủ chốt nhất đối với Huyện Đakrông. Xuất phát từ tình hình thực tế trên địa bàn huyện, tại kỳ họp

thứ 11¹⁶, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Cũng đã phù hợp với những quy định tại Luật đất đai 2013.

Các quy định này trên là căn cứ pháp lý cho việc lập quy hoạch sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa và đã đề ra một số chỉ tiêu nhất định cho việc quy hoạch đó đối với huyện Đakrông¹⁷. Từ đó cho thấy việc quy hoạch đất nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn huyện rất quan trọng, công tác quy hoạch đất nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn huyện đã được cơ quan chức năng địa phương quan tâm và công tác quy hoạch được tiến hành thuận lợi hơn.

2.2.1.2. Thực tiễn thực hiện quy hoạch đất sử dụng cho khu kinh tế tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị

Quy hoạch sử dụng đất cho khu kinh tế là một nội dung rất quan trọng trong quy hoạch sử dụng đất. Nó không chỉ thể hiện trên phương diện sử dụng, quản lý đất có hiệu quả mà còn thể hiện trên phương diện kinh tế đối ngoại. Việc lập quy hoạch đất cho khu kinh tế phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất nói chung, phải giữ vai trò là công cụ quản lý Nhà nước, sử dụng đất có hiệu quả nhất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện nhà.

Đất cho khu kinh tế hiệu đơn giản là một bộ phận của đất phi nông nghiệp, được sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, đối ngoại. Tại Luật đất đai 2013 đã quy định rõ¹⁸: *Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.*

Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước. Xuất phát từ tình hình thực tế, vào ngày 04 tháng 6 năm 2014 ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cho hay Thủ tướng Chính phủ đã ký quyết định số 813/QĐ-TTg ngày 28 tháng 05 năm 2014 về việc nâng cấp của khẩu La Lay, tỉnh Quảng Trị từ

¹⁶ Xem thêm: Nghị quyết số 04/2014/NQ-HĐND về quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng trị ngày 25 tháng 4 năm 2014

¹⁷ Xem thêm: Nghị quyết số 04/2014/NQ-HĐND ngày 25 tháng 4 năm 2014 về quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và Quyết định số 2299 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng trị ngày 27 tháng 10 năm 2014 về việc phê duyệt quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030

¹⁸ Xem: Khoản 1 Điều 151 Luật đất đai 2013.

của khẩu quốc gia lên cửa khẩu quốc tế. Các quy định này là căn cứ pháp lý cho việc lập quy hoạch sử dụng đất cho khu kinh tế và đã đạt được những kết quả nhất định¹⁹.

Mục tiêu của đề án nhằm xây dựng khu vực Cửa khẩu quốc tế La Lay thành cửa khẩu với trang thiết bị hiện đại, trở thành động lực phát triển mới của tỉnh Quảng Trị. Đây là cầu nối quan trọng trên hành lang kinh tế song song với Hành lang kinh tế Đông - Tây, tăng cường hoạt động kinh tế thương mại giữa Việt Nam - Lào, củng cố quốc phòng- an ninh vùng biên giới.

Về đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở, hiện nay dự án san nền và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu tại khu vực trung tâm Cửa khẩu quốc tế La Lay đã được triển khai từ cuối năm 2016 và đến nay mới hoàn thành 30% khối lượng công việc.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về lấy ý kiến trong quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Công tác lấy ý kiến về quy hoạch, công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất luôn được tiến hành đúng quy định. Chi tiết cấp xã phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong vùng quy hoạch. Trước khi lập và xét duyệt quy hoạch đất phi nông nghiệp chi tiết thì phải phải tiến hành lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong phạm vi đơn vị hành chính mà mình quản lý. Thực hiện quán triệt theo quy định của luật đất đai 2013 huyện Đakrông đã chỉ đạo các ban ngành có liên quan thực hiện tốt công tác lấy ý của nhân dân và cử người có trực tiếp liên quan để giải trình cho người dân biết về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

2.2.3. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Nhìn chung, huyện Đakrông trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp đã được tuân thủ triệt để trong quá trình lập quy hoạch đất phi nông nghiệp và đã phù hợp, thống nhất với các chỉ tiêu phát triển, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội đã được thông qua trong quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội huyện Đakrông. Trong quá trình lập quy hoạch cũng đã chú trọng đến việc tuân thủ nguyên tắc phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh. Mặt khác, huyện Đakrông đã chú trọng thực hiện nghiêm túc các nguyên tắc tại Điều 35 của Luật đất đai 2013, thống nhất về việc thực

¹⁹Lê Minh(2017), khảo sát tình hình triển khai quy hoạch, xây dựng cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư tại khu vực cửa khẩu quốc tế La Lay, truy cập tại <http://tinhhuyluong.com.vn/quang-tri-khao-sat-tinh-hinh-trien-khai-quy-hoach-xay-dung-co-so-ha-tang-va-thu-hut-dau-tu-tai-khu-vuc-cua-khau-quoc-te-la-lay> [truy cập 14h ngày 12 tháng 7 năm 2018]

hiện các nguyên tắc và đảm bảo tính thực thi trên địa bàn huyện. Quy hoạch đất phi nông nghiệp của huyện Đakrông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Trị, trước khi tiến hành lập quy hoạch đất phi nông nghiệp thì huyện Đakrông đã luôn thực hiện việc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã. Từ đó cho thấy việc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện luôn tuân thủ nguyên tắc chỉ đạo được quy định trong Luật đất đai 2013 và các văn bản khác có liên quan. Trong quá trình lập quy hoạch của huyện cũng như các cấp xã luôn chú trọng đến nguyên tắc khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu và Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh là vấn đề luôn được chú trọng và đặt lên hàng đầu trong việc quy hoạch đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện.

2.2.4. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Để thực hiện tốt công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp và có hiệu quả thì Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đakrông²⁰, đó là cơ sở cho việc lập quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đakrông nhanh chóng triển khai thực hiện.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện cũng đã quán triệt cho các ban ngành các cấp để thực hiện tốt quy định liên quan đến thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp. Chính vì vậy, sau khi quy hoạch sử dụng đất đã được ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Đakrông đã nhanh chóng triển khai thực hiện. Đối với các xã đã có quy hoạch thì tích cực triển khai để đáp ứng được tiến độ còn các đơn vị chưa có quy hoạch đất phi nông nghiệp thì nhanh chóng lập và làm thủ tục xét duyệt để kịp thời thực hiện trong kỳ quy hoạch. Việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp được chỉ đạo sát sao của Ủy ban nhân dân huyện và được sự phối hợp tham mưu của các cơ quan ban ngành liên quan. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch và theo quy hoạch ở huyện Đakrông cũng đã được thực hiện theo đúng quy định. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hoàn thành đối với đất ở nông thôn miền núi²¹.

2.2.5. Thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật về công bố quy hoạch đất phi nông nghiệp.

²⁰ Xem thêm: Quyết định 583/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của ủy ban nhân dân huyện Đakrông

²¹ Thông báo số 74/TB-UBND về việc công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện Đakrông ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đakrông

Việc quy hoạch đất sử dụng đất hiện gây tác động không tốt đến tâm lý của người dân, vì thế công tác quy hoạch sử dụng đất cần công khai, minh bạch, không để xảy ra lợi ích nhóm. Việc công bố kế hoạch sử dụng đất các cấp không thể coi như việc công bố các văn bản khác, cần công khai, công bố tại trụ sở cơ quan, qua mạng, báo chí và các kênh khác để người dân được tiếp cận rộng rãi.

Do khách quan trực trặc về truy cập thông tin trên các cổng thông tin điện tử huyện có những thời điểm không được ổn định, do trực trặc về mặt kỹ thuật nên ảnh hưởng tới quyền lợi của người dân.

Hiện nay việc công khai quy hoạch ở một số nơi trên địa bàn huyện công khai còn chậm so với quy định pháp luật, do một số lý do khách quan dẫn đến tình trạng chậm công khai đó.

Việc công bố quy hoạch đất đai nói chung và quy hoạch đất phi nông nghiệp nói riêng trên địa bàn huyện được quán triệt rõ ràng trong các Quyết định cấp trên để công tác công bố, công khai quy hoạch trên địa bàn huyện thực hiện đúng theo Luật đất đai 2013²².

Việc công bố đã tiến hành qua nhiều hình thức như: thông qua kỳ họp của hội đồng nhân dân các cấp, qua việc tiếp xúc cử tri của Đại biểu hội đồng nhân dân, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và các nơi công cộng để nhân dân biết, thực hiện và tham gia giám sát.

Chính vì vậy, công tác công bố, công khai quy hoạch luôn được chính quyền quan tâm và thực hiện đúng trọng trách và đúng trình tự quy định của Luật đất đai 2013. Nhưng công tác công bố quy hoạch hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn, chậm tiến độ so với quy định.

2.2.6 Kết quả đạt được và những bất cập, tồn tại đối với việc thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị.

+ Kết quả đạt được trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Thứ nhất, công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật từ các bước điều tra thu thập số liệu đến lập quy hoạch, trình xét duyệt và công bố quy hoạch.

Thứ hai, công tác đổi mới về quy hoạch đất được nâng cao, hoạt động sử dụng đất phi nông nghiệp đã đi vào nề nếp, các đội ngũ liên

²² Xem thêm: Quyết định 583/QĐ-UBND ngày 28 thán 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của ủy ban nhân dân huyện Đakrông và Quyết định 1437/QĐ-UBND ngày 27 thán 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện Đakrông

quan có nhận thức đầy đủ về công tác quy hoạch và tầm nhìn cũng như nghĩa vụ của mình trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ ba, công tác thực thi pháp Luật đất đai và kịp thời xây dựng, triển khai đúng quy trình thủ tục. Việc lập và thực hiện quy hoạch được chú trọng hơn, hiệu quả hơn và việc thực hiện các nguyên tắc được thực hiện nghiêm túc và chính xác hơn.

+ Những bất cập, tồn tại trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Thứ nhất, về nguyên tắc “*dân chủ và công khai*” đối với quy hoạch đất phi nông nghiệp thật sự còn chưa tuân thủ một cách chính xác và hầu như vấn đề đó ít công khai cho người dân biết, chỉ có các nhà thầu hay các tổ chức liên quan mới biết thôi. Nhìn chung, nguyên tắc trên vẫn mang tính hình thức và thiếu tính khả thi.

Thứ hai, về nguyên tắc “*Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu*” là một trong những vấn đề khó khăn nhất trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp, nguyên tắc đó đa số chỉ mang tính hình thức chứ không có hiệu quả. Khi quy hoạch đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã làm ô nhiễm nguồn nước và dẫn đến người dân đồng bào sinh sống ở các con suối không sử dụng được vì quá ô nhiễm.

Thứ ba, về chi phí lập quy hoạch đất được quy định tại Khoản 5 điều 44 Luật đất đai 2013 về thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định rõ: *Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*. Tuy Luật đất đai 2013 đã quy định rõ vấn đề đó nhưng trong quá trình thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp rất khó khăn về kinh phí rút về để thực hiện rất chậm, khiến công tác đó chậm trễ lại và nhất là quy hoạch sử dụng đất đối về các công trình lớn sẽ gây thiệt hại lớn cho công trình đó.

Thứ tư, về cơ chế phối hợp, chỉ đạo và hướng dẫn của cấp tỉnh với cấp huyện vẫn chưa chặt chẽ, chưa đáp ứng được yêu cầu lập quy hoạch đất phi nông nghiệp và sự chỉ đạo, hướng dẫn của Phong tài nguyên và Môi trường chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế của quy hoạch đất phi nông nghiệp. Đội ngũ cán bộ chuyên trách và đặc biệt là ở cấp xã chất lượng còn yếu, năng lực chưa cao, nên rất khó khăn trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ năm, tiến độ lập quy hoạch đất phi nông nghiệp còn chậm; việc thực hiện quy hoạch đất không đúng quy định về quy trình, thủ tục, thẩm quyền và chất lượng quy hoạch đất còn thấp. Quy hoạch đất phi

nông nghiệp ở một số địa phương còn có nội dung chưa phù hợp với thực tiễn, tính khả thi thấp, độ chênh lệch giữa dự báo trong quy hoạch và thực hiện trong thực tế còn lớn. Hiệu lực của quy hoạch sử dụng đất còn thấp, ý thức chấp hành quy hoạch sử dụng đất chưa tốt. Công tác quản lý, triển khai, xử lý vi phạm về quy hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập.

Thứ sáu, về công tác lấy ý kiến về quy hoạch đất phi nông nghiệp hiện nay việc lấy ý kiến nhân dân còn mang tính hình thức, việc giới thiệu dự thảo quy hoạch chỉ dừng lại ở ban lãnh đạo các thôn, các bản. Đối với các xã miền núi thậm chí không tổ chức lấy ý kiến nhân dân. Bên cạnh đó việc công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp còn tình trạng chậm hoặc không được công khai trên các bảng thông báo hay trang website trang điện tử huyện, việc công khai chủ yếu là niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân xã, huyện nên việc tiếp cận của nhiều người dân gặp khó khăn. Nhiều người dân có điều kiện tiếp cận nhưng do hạn chế về nhận thức và trình độ nên họ không hiểu được các nội dung ở tài liệu mà Ủy ban nhân dân xã, huyện đã công khai. Mặt khác, vì là một huyện nghèo và dân trí còn thấp nên việc tiếp cận các thông tin đại chúng hay internet hầu như xa vời, nên việc nói truy cập vào truy cập vào cổng thông tin điện tử huyện để biết quy hoạch là điều rất khó khăn. Chính vì vậy, việc công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện gặp nhiều bất cập và khó khăn.

Thứ bảy, công tác lập quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp chưa được thực hiện kịp thời, đã ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý đất đai và phân bổ đất đai phục vụ cho việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Một số xã chưa quản lý chặt đất đai theo quy hoạch, còn để xảy ra tình trạng lấn chiếm đất đai xây dựng nhà ở trái phép gây ảnh hưởng lớn đến việc thu hồi đất, giao đất và triển khai các công trình xây dựng theo quy hoạch.

2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập trong việc áp dụng pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

2.3.1. Nguyên nhân khách quan

2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Tại Chương 2 của luận văn, tác giả đánh giá phân tích thực trạng pháp luật hiện hành về quy hoạch đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành khác.

Nội dung quy hoạch đất phi nông nghiệp trong Luật Đất đai 2013 đã kế thừa cũng như khắc phục được những hạn chế bất cập của Luật đất đai 2003. Trong đó tác giả đã đánh giá đầy đủ các nội dung liên quan đến pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp trong Luật Đất đai 2013.

Bên cạnh đó, một nội dung quan trọng ở Chương 2 là việc tác giả đã phân tích, đánh giá về thực trạng thực hiện pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị. Với đặc trưng là một huyện nghèo, đời sống người dân còn khó khăn và việc quy hoạch đất phi nông nghiệp chưa được quan tâm, do đó vấn đề đất đai của huyện Đakrông luôn phức tạp, việc thực thi vấn đề quy hoạch đất phi nông nghiệp rất quan trọng đối với huyện Đakrông.

Ngoài ra, tại Chương 2 luận văn tác giả còn đưa ra được những phân tích về hạn chế bất cập và nguyên nhân của những hạn chế bất cập đó trong giai đoạn hiện nay.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT QUY HOẠCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP, QUA THỰC TIỄN HUYỆN ĐAKRÔNG TỈNH QUẢNG TRỊ

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp

3.1.1. Đảm bảo những yêu cầu khi thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai

Thứ nhất, việc đổi mới chính sách đất đai phải phù hợp với thời kỳ chuyển đổi nền kinh tế, nghĩa là phải thực hiện điều tiết các quan hệ cung - cầu của nền kinh tế thị trường và thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Sự phù hợp này phải được thể hiện trên các mặt: lợi ích kinh tế của người dân, của doanh nghiệp và quản lý hiệu quả của Nhà nước.

Thứ hai, đảm bảo tính nhất quán của quan điểm sở hữu toàn dân về đất đai. Phân định rõ ràng quyền năng của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu; đồng thời mở rộng quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất trên cơ sở hài hòa lợi ích quốc gia với lợi ích của từng tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Trong đó, lợi ích quốc gia là hàng đầu, lợi ích của người sử dụng đất là động lực; thể hiện thành những quy định thống nhất, rõ ràng, cụ thể của các văn bản luật về đất đai nhằm để thực hiện cho cả cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể sử dụng đất.

3.1.2. Tuân thủ nguyên tắc Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là một khái niệm pháp lý gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ sở hữu đất đai trong đó xác nhận quy định và bảo vệ quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai.

Theo hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam cơ sở pháp lý xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được quy định tại Điều 53 như sau: "*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*"

Nhà nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam là nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của Nhân dân, do nhân dân, vì nhân dân. Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam do nhân dân làm chủ; tất cả quyền lực Nhà nước thuộc về nhân dân mà nền tảng là liên minh giữa giai cấp công nhân với giai cấp nông dân và đội ngũ trí thức. Pháp luật về quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp phải bảo vệ môi trường để phát triển bền vững, có định hướng chiến lược trong công tác quy hoạch và đổi mới công tác quy hoạch trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

3.1.3. Bảo đảm tính dân chủ, công khai, minh bạch và tăng cường công tác giám sát, điều tra trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp

Việc nâng cao tính dân chủ, minh bạch, công khai và tăng cường công tác giám sát, điều tra trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp có vai trò rất quan trọng trong việc đảm bảo quyền lợi của người dân, cá nhân, tổ chức có liên quan. Ngoài việc tăng cường xây dựng pháp luật, thì công tác thực thi của các ban ngành, cơ quan phải phối hợp chặt chẽ, xem trọng vấn đề trên là một trong những tiêu chí quan trọng. Chính vì vậy, cần thực hiện công khai, minh bạch kịp thời, đầy đủ các thông tin về quy hoạch đất phi nông nghiệp tại các quận, huyện, thị xã và tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các dự án được nhà nước giao, cho thuê tạo thuận lợi cho doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất tiếp cận thông tin về đất đai.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp

3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp

Quy hoạch đất phi nông nghiệp là một hệ thống các biện pháp của Nhà nước về quản lý và tổ chức sử dụng đất hợp lý, hiệu quả thông qua việc bố trí, phân bổ đất đai cho các mục đích sử dụng và định hướng tổ chức sử dụng đất trong các đơn vị hành chính lãnh thổ, các ngành, tổ chức đơn vị và người sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, thực hiện đường lối kinh tế của Nhà nước trên cơ sở dự báo theo quan điểm sinh thái, bền vững trong từng thời kỳ.

Để công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp thì việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về nội dung quy định nguyên tắc lập quy hoạch đất phi nông nghiệp, ngoài những quy định tại Điều 35 Luật đất đai 2013 về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thì cần bổ sung thêm nguyên tắc quy định vấn đề về nguyên tắc đảm bảo tính dự báo, tính ổn định hay tính lâu dài và cần quy định chi tiết để thể hiện rõ vị trí, vai trò của nhà nước là công cụ để điều hành phát triển kinh tế - xã hội và sự kết nối giữa chiến lược với kế hoạch dẫn đến sự thiếu gắn kết trong mục tiêu, định hướng phát triển và giải pháp thực hiện. Do thực tế cho thấy việc bổ sung những nguyên tắc đó sẽ góp phần hoàn thiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, ngoài ra sẽ tạo ra sự thống nhất, đồng bộ giữa các cấp, các ngành có liên quan trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

3.2.2. Nhóm giải pháp hoàn thiện lấy ý kiến về quy hoạch đất phi nông nghiệp

Để góp phần hoàn thiện Luật đất đai năm 2013 nói chung và quy định lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về lập quy hoạch đất phi nông nghiệp nói riêng. Vì vậy, theo đó tôi xin đề nghị phương pháp hoàn chỉnh như sau:

Thứ nhất, cần có quy định bổ sung thêm quy định lấy ý kiến của các cơ quan, cộng đồng, cá nhân, tổ chức kinh tế, xã hội trong xây dựng quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp, để đảm bảo tính công bằng khách quan và chính xác hơn trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ hai, cần có quy định bổ sung thêm quy định lấy ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp của địa phương liên quan và cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch để việc lập quy hoạch có tính đồng bộ, chính xác và khách quan hơn. Tạo tính minh bạch, tính thống nhất trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp và tránh các trường hợp thiếu thống nhất, đồng bộ trong từng quy trình liên quan đến quá trình quy hoạch đất phi nông nghiệp.

3.2.3. Nhóm giải pháp hoàn thiện công bố công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp

Việc quy hoạch sử dụng đất hiện gây tác động không tốt đến tâm lý của người dân, vì thế công tác quy hoạch sử dụng đất cần công khai, minh bạch, không để xảy ra lợi ích nhóm. Việc công bố kế hoạch sử dụng đất các cấp không thể coi như việc công bố các văn bản khác, cần công khai, công bố tại trụ sở cơ quan, qua mạng, báo chí và các kênh khác để người dân được tiếp cận rộng rãi.

Để góp phần hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013 nói chung và quy định công bố công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp nói riêng. Vì vậy, theo đó tôi xin đề nghị phương pháp hoàn chỉnh như sau:

Thứ nhất, cần có sự giám sát việc thực hiện công bố, công khai niêm yết thông tin quy hoạch tại trụ sở ở các Ủy ban nhân dân xã hay Ủy ban nhân dân huyện để tránh tình trạng việc niêm yết công khai thông tin chỉ mang tính hình thức. Việc công bố thông tin phải chính xác về nội dung quy định, thông tin phải đúng thực tế và thông tin đến với người dân phải đầy đủ, đáp ứng yêu cầu thực tế cho người dân trong khu vực quy hoạch.

Thứ hai, cần có cơ chế, chính sách giám sát việc công khai thông tin để tránh việc thông tin công khai bị lộ ra bên ngoài trước khi công bố. Cần tăng cường công tác giáo dục cho các tầng lớp, các tổ chức, cơ quan có liên quan trong thực hiện công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp nói chung và công tác công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp nói riêng, thực hiện theo tinh thần cần, kiệm, liêm, chính, chí công vô tư theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh. Ngoài ra cần tăng cường, đổi mới phương thức, biện pháp, nội dung kiểm tra, giám sát, kiểm soát công tác công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp và những người thực hiện việc công khai đó. Đặc biệt là phải hết sức coi trọng kiểm tra, giám sát, kiểm soát việc thực thi quyền lực của những người đứng đầu trong việc công khai quy hoạch đất phi nông nghiệp, bảo đảm quyền lực đó đều phải được kiểm tra, giám sát, kiểm soát nghiêm ngặt, chặt chẽ bằng chế độ, quy định cụ thể, không được lạm dụng để trục lợi. Ban hành và tổ chức thực hiện nghiêm quy định về kiểm tra, giám sát đối với những người giữ chức vụ lãnh đạo để chống lợi ích nhóm.

3.2.4. Nhóm giải pháp hoàn thiện kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp

Thứ nhất, cần căn cứ vào từng tình chất quy hoạch, về phạm vi, quy mô và tính chiến lược của quy hoạch đất phi nông nghiệp mà chúng ta cần quy định cụ thể cho từng kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp đó.

Do theo từng mỗi quy hoạch mà chúng ta nên quy định kỳ quy hoạch khác nhau cho phù hợp với những nơi đó, tùy theo tầm nhìn và chiến lược phát triển để quy định kỳ quy hoạch cho phù hợp với thực tiễn quy hoạch đó. Để tránh những trường hợp quy hoạch treo do quy định kỳ quy hoạch là 10 năm là kỳ quy hoạch quá dài đối với các quy hoạch đất phi nông nghiệp có tính chất và quy mô quy hoạch có phạm vi, quy mô và tính chất của quy hoạch đất phi nông nghiệp không có tính chiến lược, tầm nhìn xa, nên cần quy định kỳ quy hoạch không quá 10 năm, hay quy định 5 năm cho phù hợp với thực tiễn quy hoạch hơn. Để tránh tình trạng quy hoạch kéo dài, sẽ gây khó khăn trong tiến trình phát triển kinh tế - xã hội đất nước và quy hoạch treo khiến cuộc sống nhân dân rất khó khăn.

Thứ hai, đối với quy hoạch đất phi nông nghiệp có tính chất tầm nhìn xa, có chiến lược phát triển lâu dài và quy mô, phạm vi chiến lược lớn mà trong khi đó lại quy định cứng nhắc kỳ quy hoạch chỉ được 10 năm thì sẽ ảnh hưởng và tác động rất lớn tới nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế hiện nay. Như vậy, theo tôi nên quy định kỳ quy hoạch đất phi nông nghiệp là 5 năm đối với các dạng quy hoạch đơn giản, không phức tạp hay quy mô nhỏ, 10 năm đối với các dạng quy hoạch tầm trung, quy mô vừa, có mức độ phức tạp không lớn và tầm nhìn 30 năm đối với các dạng quy hoạch còn lại có mức độ phức tạp lớn, quy mô diện tích rộng và có tính chiến lược phát triển tầm cao, đặc biệt đối với các quy hoạch đất phi nông nghiệp cấp quốc gia nên kéo dài kỳ quy hoạch lên nữa để đảm bảo tính ổn định, tính an toàn, có tầm nhìn, định hướng cho tương lai và phù hợp với Chiến lược, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hiện nay.

3.3. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng trị

3.3.1. Nhóm giải pháp đảm bảo thực hiện quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Thứ nhất, cần có kế hoạch, chương trình quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa thật sự hợp lý và phù hợp với thực tế tại địa phương huyện Đakrông. Xác định rõ các nguyên tắc quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa để quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải tuân thủ quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương và tuân thủ nguyên tắc bảo vệ môi trường ở địa phương.

Thứ hai, cần có chính sách tuyên truyền để giúp người dân ở trên địa bàn huyện biết được lợi ích của việc quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa đến đời sống của mình, để người dân dần dần thích ứng được

và ngoài ra, cần vừa kết hợp hài hòa giữa phong tục tập quán của người dân với việc quy hoạch đất làm nghĩa trang địa, nghĩa địa được hài hòa, đồng nhất để cho việc thực hiện công tác quy hoạch đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được người dân ủng hộ, nhất trí cao. Bên cạnh đó, quy hoạch hệ thống đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải phù hợp với quy mô dân cư; chấp hành các quy định chung của nhà nước về môi trường, tiêu chí kỹ thuật, phù hợp với cảnh quan và văn hóa phong tục, tập quán địa phương.

3.3.2. Nhóm giải pháp đảm bảo thực hiện pháp luật quy hoạch đất đai cho khu kinh tế tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Thứ nhất, công tác xây dựng quy hoạch cần được chú trọng nâng cao chất lượng để đảm bảo quy hoạch khu kinh tế có tính ổn định, lâu dài và thực tiễn cao, gắn với các quy hoạch khác có liên quan. Theo đó, kiến nghị việc quy hoạch tổng thể phát triển khu kinh tế cần được rà soát định kỳ vào năm thứ 3 của kế hoạch 05 năm để đảm bảo sự phù hợp với các quy hoạch phát triển có liên quan, hiệu quả sử dụng đất và khả năng thu hút đầu tư của khác. Ngoài ra, quy hoạch đất cho khu kinh tế phải đảm bảo diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thời kỳ; không bỏ trống đất đai, gây lãng phí.

Thứ hai, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, cơ quan, ban ngành có liên quan đến công tác quy hoạch đất cho khu kinh tế để cho tiến độ quy hoạch nhanh chóng và tránh tình trạng Cục Hải quan đang cần đất làm mặt bằng để triển khai các dự án đã được Tổng cục Hải quan phê duyệt, nhưng do tiến độ còn chậm, sự thống nhất giữa các cấp, cơ quan, ban ngành đang diễn ra còn chậm. Bên cạnh đó, cần thống nhất, đảm bảo và tăng cường sự phân cấp từ Trung ương tới địa phương để tránh sự chồng chéo và bất cập như trên.

3.3.3. Nâng cao nhận thức của cán bộ, công chức có nhiệm vụ xây dựng và thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị

Thứ nhất, xây dựng và thực hiện đào tạo và nâng cao chất lượng chuyên môn nghiệp vụ, năng lực và ý thức trách nhiệm của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai ở các cấp, đặc biệt là ở cấp huyện, thị xã, thành phố, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn để đáp ứng yêu cầu về đổi mới ngành và hội nhập quốc tế.

Thứ hai, chú trọng công tác đào tạo cán bộ chuyên môn có đủ năng lực lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đạt hiệu quả và chất lượng.

Thứ ba, xây dựng các chương trình đào tạo ngắn hạn trên cơ sở đào tạo theo chuyên đề, ưu tiên đào tạo cho cán bộ lập, thực hiện và giám sát

quy hoạch sử dụng đất ở địa phương.

Thứ tư, nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ quản lý, giám sát công tác thực hiện quy hoạch và trách nhiệm pháp lý mà họ phải gánh chịu nên không tuân thủ các quy định đó.

3.1.1. Giải pháp về khoa học công nghệ và kỹ thuật

Thứ nhất, cần bố trí điều kiện về cơ sở vật chất, ứng dụng khoa học, công nghệ thông tin trong việc giám sát, quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ hai, xây dựng và cập nhật cơ sở dữ liệu quản lý tài nguyên đất đai, áp dụng công nghệ tiên tiến để cải thiện chất lượng điều tra quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ ba, củng cố và nâng cao hệ thống thông tin về đất đai, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong việc tổ chức thực hiện việc giám sát, kiểm tra quy hoạch đất phi nông nghiệp.

3.3.4. Giải pháp Kinh tế - Tài chính

Thứ nhất, cần đa dạng hóa các nguồn đầu tư, đa dạng hóa các hình thức huy động vốn trong tỉnh và huyện. Xây dựng chính sách ưu đãi đặc biệt để thu hút các nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nhiều nguồn đầu tư khác nhau.

Thứ hai, tổ chức sử dụng có hiệu quả, xử lý đồng bộ các nguồn vốn trung hạn và dài hạn để đảm bảo tính ổn định trong việc thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp và phát triển kết cấu hạ tầng để đảm bảo thực hiện các mục tiêu, chiến lược đã đề ra trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.

3.3.5. Tăng cường thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp

Thứ nhất, tăng cường trách nhiệm của người đứng đầu trong công tác chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện kỷ luật, kỷ cương hành chính trong việc đôn đốc thực hiện công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ hai, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về kỷ luật, kỷ cương hành chính bao gồm cả giám sát từ người dân, doanh nghiệp về thực hiện công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp. Ngoài ra, cần chú trọng thanh tra, kiểm tra, giám sát về trách nhiệm, đạo đức và văn hóa giao tiếp của cán bộ, công chức, viên chức khi thi hành nhiệm vụ, công vụ.

Thứ ba, tiếp tục nâng cao chất lượng hiệu quả công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm trong công tác thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.

3.3.6. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Thứ nhất, cần có cơ chế chính sách để khuyến khích mọi tầng lớp, tổ chức, cá nhân đầu tư cải tạo, bảo vệ đất. Khuyến khích khai hoang đất chưa sử dụng vào sử dụng mục đích phi nông nghiệp nhằm sử dụng triệt để, tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất tự nhiên trên địa bàn.

Thứ hai, đầu tư các công trình xử lý chất thải ở các khu, cụm công nghiệp, bệnh viện, khu dân cư và chợ để đảm bảo chất thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường, các khu công nghiệp chỉ được đưa vào hoạt động khi có khu xử lý nước thải hoàn chỉnh.

Thứ ba, thường xuyên kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

3.3.7. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai và nâng cao trình độ hiểu biết pháp luật cho mọi người dân.

Thứ nhất, Cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai bằng nhiều hình thức khác nhau, như: qua các kênh thông tin đại chúng, sách báo, đài truyền thanh, mạng internet, để nhằm đưa pháp luật đất đai đến với người dân tốt nhất. Đẩy mạnh công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật đất đai của các cán bộ địa chính xã, cán bộ có liên quan tích cực thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai thật hiệu quả và chính xác.

Thứ hai, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đã có được cơ sở pháp lý vững chắc cho việc triển khai các hoạt động, đặc biệt là các hoạt động phối hợp của các cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị trong hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật cho cán bộ và các tầng lớp nhân dân. Hoạt động của Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật các cấp mà ngành Tư pháp là nòng cốt đã phát huy được sức mạnh tổng hợp của các tổ chức đoàn thể xã hội và toàn dân.

Thứ ba, các hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật dần dần đi vào nề nếp theo kế hoạch, chương trình cụ thể với nhiều hình thức, biện pháp thực hiện phù hợp với từng nhóm đối tượng được phổ biến, giáo dục pháp luật và điều kiện của địa bàn thực hiện. Nhiều hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật đã được triển khai đồng bộ và mạnh mẽ trên nhiều địa bàn, nhân dân ngày càng có điều kiện tìm hiểu pháp luật.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Tại Chương 3 của Luận văn, tác giả đã phân tích những đề xuất nhằm tăng cường thực thi pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị nói riêng và toàn quốc nói chung. Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn về quy định quy hoạch đất phi nông nghiệp cũng như việc thực hiện áp dụng tại địa bàn huyện Đakrông, tác giả đã đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp hơn. Các giải pháp tập trung vào việc hoàn thiện pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp cũng như giải pháp tăng cường chất lượng công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp.

PHÂN KẾT LUẬN

Quy hoạch đất phi nông nghiệp có nhiều vai trò đặc biệt quan trọng trong phân phối và quản lý đất đai. Ý nghĩa của nó không chỉ tạo ra những lợi ích cho Nhà nước mà còn tạo ra lợi ích cho công dân, cho xã hội.

Đề tài đã đạt được một số kết quả như sau:

Thứ nhất, đã tìm hiểu được những vấn đề liên quan đến đề tài nghiên cứu, đưa ra những phân tích, đánh giá về đặc điểm của quy hoạch đất phi nông nghiệp và pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ hai, trình bày quan niệm về pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp để nhấn mạnh được tầm quan trọng của pháp luật liên quan đến quy hoạch đất phi nông nghiệp, phân tích được các yếu tố tác động đến pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp, để đưa ra các yếu tố quan trọng trong việc thực hiện quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ ba, nêu và phân tích các quy định chung của pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp để có cách nhìn nhận chính xác hơn, giúp cho công tác áp dụng pháp luật đúng thực tiễn thi hành hơn, tránh thiếu sót và đúng thực tiễn hơn.

Thứ tư, phân tích thực trạng quy hoạch đất phi nông nghiệp tại huyện Đakrông dưới góc độ ghi nhận những kết quả đạt được và những hạn chế, bất cập còn tồn tại trong công tác quy hoạch đất phi nông nghiệp từ việc đưa ra những số liệu và những dẫn chứng cụ thể từ đó đối chiếu với các quy định của pháp luật để khái quát tình hình thực hiện pháp luật về quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Thứ năm, phân tích các quy định của pháp luật hiện hành và đưa ra những bình luận những vấn đề đã đặt ra đó.

Thứ sáu, đưa ra việc yêu cầu của việc đổi mới pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp và mạnh dạn đưa ra những giải pháp hoàn thiện, đổi mới pháp luật quy hoạch đất phi nông nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

TÀI LIỆU TIẾNG VIỆT

1. Báo cáo số 149/BC – UBND ngày 19/6/2018 về đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh giữa nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đakrông.
2. Báo cáo số 174/BC – UBND ngày 04/7/2018 về tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh giữa nhiệm kỳ 6 tháng đầu năm 2018, phương hướng nhiệm vụ 6 tháng cuối năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đakrông.
3. Báo cáo sơ kết 5 năm thực hiện Chỉ thị 20-CT/TU ngày 30/12/2013 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về việc “phát triển nguồn nhân lực cho miền núi và vùng đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống”.
4. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 25/2014/TT-BTNMT về bản đồ địa chính, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 29/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 34/2014/TT-BTNMT quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
7. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 35/2014/TT-BTNMT về điều tra, đánh giá đất đai, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
8. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 47/2014/TT-BTNMT quy định kỹ thuật thành lập bản đồ hành chính các cấp, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
9. Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 42/2014/TT-BTNMT về Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội;
10. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đất đai, Nhà Xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
11. Kế hoạch số 88 ngày 05 tháng 6 năm 2018 về việc thực hiện Nghị Quyết số 14/2017/NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân huyện về đầu tư, bảo tồn, chống xuống cấp hệ thống di tích lịch sử văn hóa trên địa bàn huyện Đakrông giai đoạn 2018 – 2020, định hướng đến năm 2025.

12. Lê Duy Đồng (2017), *pháp luật về quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp và thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình*, luận văn thạc sỹ luật học, Khoa luật Đại học quốc gia Hà Nội.

13. Lê Thị Phúc (2014), *pháp luật về quy hoạch sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, luận án tiến sỹ luật học, Khoa luật Đại học quốc gia Hà Nội.

14. Nghị Định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

15. Nghị Quyết số 02/2009/NQ-HĐND về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng trị ngày 24 tháng 4 năm 2009

16. Nghị Quyết số 04/2014/NQ-HĐND về quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng trị ngày 25 tháng 4 năm 2014.

17. Nghị Quyết số 24-NQ/TW về “Chủ động ứng phó với BĐKH, tăng cường quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường” ngày 03/6/2013 và Nghị quyết số 120/NQ-CP về phát triển bền vững đồng bằng sông cửu long thích ứng với biến đổi khí hậu ngày 17/11/2017.

18. Nghị Quyết 30a/2008/NQ-CP về chương trình hỗ trợ giảm nghèo nhanh và bền vững đối với 61 huyện nghèo, ngày 27/12/2008

19. Nguyễn Huy Cận (2016), *thực thi pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất qua thực tiễn tại thị xã Sơn tây thành phố Hà nội*, luận văn thạc sỹ luật học, Khoa luật Đại học quốc gia Hà nội.

20. Nguyễn Thế Bá (2004), *quy hoạch xây dựng phát triển đô thị*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.

21. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2009), Luật Quy hoạch đô thị, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

22. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), Luật Đất đai, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

23. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật Bảo vệ môi trường, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

24. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật Nhà ở, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

25. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), Luật Xây dựng, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

26. Quyết định 583/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đakrông

27. Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt quy hoạch hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

28. Tạ Thị Thu Hà (2018), *Pháp luật quy hoạch đất ở - qua thực tiễn tỉnh Quảng Trị*, luận văn thạc sỹ luật học, tại trường đại học luật – đại học Huế.

29. Thông báo số 74/TB-UBND về việc công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện Đakrông ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đakrông.

30. Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), giáo trình Luật Đất đai, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

31. Viện nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Nguyễn Đăng Sơn (2005), *phương pháp tiếp cận mới về quy hoạch và quản lý đô thị*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.

TÀI LIỆU INTERNET

32. Hoàng Minh (2018), Việt nam hành động ứng phó với biến đổi khí hậu, truy cập tại <http://baoquocte.vn/viet-nam-hanh-dong-ung-pho-voi-bien-doi-khi-hau-72795.html> [truy cập 20h ngày 10 tháng 8 năm 2018].

33. Nguyễn Dũng (2017), bản giải pháp đổi mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, truy cập tại <https://bnews.vn/ban-giai-phap-doi-moi-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-dai/68191.html> [truy cập 20h ngày 11 tháng 8 năm 2018].

34. PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền, vấn đề lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định của luật đất đai 2013, truy cập tại <http://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/xay-dung-phap-luat.aspx?ItemID=245> [truy cập 19h ngày 23 tháng 8 năm 2018].

35. Phương Thảo (2017), Công khai quy hoạch để nhân dân biết, truy cập tại <http://phapluatxahoi.vn/cong-khai-quy-hoach-de-nhan-dan-biet-chia-se-106109.html> [truy cập ngày 20 tháng 8 năm 2018].

36. Quảng trị, khảo sát tình hình triển khai quy hoạch, xây dựng cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư tại khu vực Cửa khẩu quốc tế La Lay, của

cổng thông tin điện tử Đảng bộ tỉnh Quảng Trị, tại <http://tinhuylquangtri.vn/quang-tri-khao-sat-tinh-hinh-trien-khai-quy-hoach-xay-dung-co-so-ha-tang-va-thu-hut-dau-tu-tai-khu-vuc-cua-khau-quoc-te-la-lay> [truy cập vào lúc 20h ngày 18 tháng 7 năm 2018].

37. Toàn Thắng (2018), cảnh báo các chiêu trò đầu cơ gây sốt ảo đất nền để trục lợi, truy cập tại <http://baochinhphu.vn/Xa-hoi/Canh-bao-cac-chieu-tro-dau-co-gay-sot-ao-dat-nen-de-truc-loi/336434.vgp> [truy cập 11h ngày 03 tháng 7 năm 2018].