

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

TS. PHẠM THẾ HUYNH

BÁO CÁO HỌC THUẬT
**Đánh giá việc áp dụng thông tư 25/2014/TT-
BTNMT trong công tác trích đo lập hồ sơ giải
phóng mặt bằng**

HÀ NỘI - 2022

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ CÔNG TÁC GPMB VÀ LẬP HỒ SƠ GPMB	3
1.1. Cơ sở lý luận về giải phóng mặt bằng	3
1.1.1. Các yếu tố làm cơ sở cho sự hình thành giá trị của đất	3
1.1.2. Các khái niệm cơ bản về giá đất và công tác GPMB	3
1.2. Nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất	4
1.3. Những quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai	6
1.4. Hồ sơ và lập hồ sơ GPMB	18
1.4.1. Khái niệm về hồ sơ	18
1.4.2. Mục đích, ý nghĩa của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng	18
1.4.3. Tác dụng của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng	20
CHƯƠNG 2. BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH	22
2.1. Khái niệm về bản đồ trích đo địa chính	22
2.1.1. Bản đồ địa chính	22
2.1.2. Bản trích đo địa chính	22
2.1.3. Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính	23
2.1.4. Các yếu tố cơ bản của bản đồ trích đo địa chính	23
2.2. Nội dung của bản đồ trích đo địa chính	25
2.2.1. Khung bản đồ	25
2.2.2. Điểm khống chế tọa độ, độ cao Quốc gia	25
2.2.3. Mốc địa giới hành chính, đường địa giới hành chính các cấp	25
2.2.4. Mốc giới quy hoạch	25
2.2.5. Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất	25
2.2.6. Nhà ở và công trình xây dựng khác	26
2.2.7. Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất	26
2.2.8. Địa vật, công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội và ý nghĩa định hướng cao	27
2.2.9. Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao	27
2.2.10. Ghi chú thuyết minh	27
2.2.11. Ranh giới thu hồi đất của dự án	27
2.2.12. Tên gọi mảnh trích đo địa chính	27
2.3. Hệ thống ký hiệu bản đồ trích đo địa chính	27
2.3.1. Phân loại ký hiệu	27
2.3.2. Vị trí các ký hiệu	28

2.3.3. Màu sắc ký hiệu.....	29
2.4. Quy trình công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính.....	29
CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ VIỆC ÁP DỤNG THÔNG TƯ 25/2014/TT-BTNMT	
TRONG CÔNG TÁC TRÍCH ĐO LẬP HỒ SƠ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	31
3.1. Về khái niệm	31
3.3. Về quy trình trích đo phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.....	32
3.4. Về cách trình bày mảnh trích đo	32
3.5. Về các hồ sơ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	32
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	33
TÀI LIỆU THAM KHẢO	34

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý báu của mỗi quốc gia, có vai trò quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của con người. Đất đai không những là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn để phân bố dân cư, các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh mà còn là nguồn vốn, nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia. Tuy nhiên đất đai là nguồn tài nguyên có hạn nên việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên này vào việc phát triển kinh tế xã hội của đất nước một cách khoa học, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao là vô cùng quan trọng và có ý nghĩa to lớn.

Để đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước sẽ đòi hỏi phải xây dựng nhiều công trình như: đường giao thông, cầu cống, các nhà máy xí nghiệp, các khu công nghiệp, khu chế xuất, trường học, bệnh viện,... Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện các công trình quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia công cộng, phát triển kinh tế là một khâu quan trọng, then chốt của quá trình phát triển và là điều tất yếu không thể tránh khỏi. Công tác giải phóng mặt bằng đất đai để tạo quỹ đất thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế xã hội là bước đầu tiên nhưng cũng là bước khó khăn nhất khi ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các hộ dân trong khu vực thu hồi đất.

Hiện nay, Nhà nước đặc biệt quan tâm đến công tác bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội theo định hướng phát triển đã được phê duyệt, với việc ban hành rất nhiều các quy định, chính sách liên quan đảm bảo tiến độ thực hiện các công trình cũng như quyền lợi trực tiếp của các thành phần liên quan đảm bảo hài hòa lợi ích, không xảy ra khiếu kiện, khiếu nại. Để triển khai thực hiện phải xây dựng quy trình, các bước thực hiện cũng như lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định. Do đó, công tác lập hồ sơ phục vụ thu hồi đất giải phóng mặt bằng dự án đầu tư là một bước quan trọng, xây dựng đúng, đủ các trình tự thực hiện dự án theo chính sách, quy định hiện hành, đảm bảo tiến độ, và quản lý hồ sơ địa chính đảm bảo đúng, đủ quyền lợi đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan. Qua gần 10 năm thực hiện, việc trích đo lập hồ sơ đang áp dụng thông tư 25/2014/TT-BTNMT, cho thấy các quy định về việc lập mảnh trích đo khá đầy đủ, tuy nhiên mỗi địa phương có cách áp dụng, mẫu mã khác nhau, vẫn còn một số bất cập cần làm rõ và quy định cụ thể cho phù hợp thực tế làm kéo dài thời gian thực hiện dự án. Chính vì vậy, việc đánh giá việc áp dụng thông tư 25/2014/TT-BTNMT trong công tác trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng là thực sự cần thiết, tiến tới điều chỉnh thông tư trong thời gian tới.

2. Mục đích

Đánh giá thực trạng áp dụng các quy định về công tác trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng tại một số địa phương khi áp dụng thông tư 25/2014/TT-BTNMT, từ đó đưa ra các vấn đề cần làm rõ, điều chỉnh cụ thể trong thời gian tới để có thể áp dụng rộng rãi tại các địa phương, đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ giải phóng mặt bằng.

3. Nội dung, yêu cầu và nhiệm vụ của đề tài

* *Nội dung*

Tìm hiểu các quy định về công tác trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng;
Tìm hiểu thực trạng áp dụng quy định trích đo tại một số địa phương;
Đánh giá việc áp dụng thông tư 25/2014/TT-BTNMT trong công tác trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng;

Đề xuất những vấn đề cần làm rõ, điều chỉnh nhằm đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ và thống nhất ở các địa phương.

4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

- Ý nghĩa khoa học: Qua quá trình nghiên cứu, đánh giá, làm cơ sở điều chỉnh một số quy định trong thông tư hiện hành;

- Ý nghĩa thực tiễn: Làm rõ khả năng áp dụng các quy định của thông tư hiện hành trong việc trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng một cách đồng bộ với các dự án khác nhau và các địa phương khác nhau nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ CÔNG TÁC GPMB VÀ LẬP HỒ SƠ GPMB

1.1. Cơ sở lý luận về giải phóng mặt bằng

1.1.1. Các yếu tố làm cơ sở cho sự hình thành giá trị của đất

Trong tự nhiên, đất đai là nơi cư trú và phát triển của nhiều loài sinh vật. Nếu xem đất là lớp vỏ thổ nhưỡng duy trì sự sống trên trái đất thì đất đai tự nhiên không có giá. Giá trị của đất được hình thành khi con người sử dụng nó như một tư liệu sản xuất tạo ra hàng hoá trong sản xuất. Giá trị kinh tế của đất phân biệt bởi các yếu tố tài nguyên khoáng sản, vị trí, diện tích và chất lượng đất. Vì đất không được sinh ra nên thuế đất và giá đất được tính khác hẳn so với giá trị của lao động hay hàng hoá nói chung. Trong nền kinh tế hiện nay, giá trị của đất không dừng lại ở việc khai thác hàng hoá sản xuất trên đất mà chính đất đai trở thành một loại hàng hoá có giá và được giao dịch. Luật đất đai năm 1993 đã khẳng định đất là loại tài sản có giá và giá đó được công nhận ở quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê và bước đầu mở ra thị trường bất động sản tại Việt Nam.

1.1.2. Các khái niệm cơ bản về giá đất và công tác GPMB

Luật đất đai năm 2003 đã có những đổi mới quan trọng trong việc thu hồi đất nó đã góp phần hoàn thiện hơn về pháp luật đất đai. Sau đây là một số khái niệm cơ bản trong quá trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

Giải phóng mặt bằng: là một quá trình bao gồm nhiều công việc từ thu hồi đất, đền bù thiệt hại về đất đai và tài sản cho đến việc di chuyển và khôi phục lại điều kiện sống cho những người bị ảnh hưởng để tạo lập ra mặt bằng cho việc thực hiện các dự án.

Thu hồi đất: là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất đã giao cho tổ chức, cá nhân, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật đất đai 2003.

Bồi thường: là việc trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất ở trong vùng dự án bao gồm tiền trả cho quyền sử dụng đất đai và mọi tài sản bị tổn thất cũng như những ảnh hưởng về đời sống vật chất do thu hồi đất gây ra.

Giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: là giá trị tính bằng tiền cho việc trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất.

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

Giá đất: là số tiền phải trả để có quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định.

Giá trị quyền sử dụng đất: là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định (Luật đất đai 2003).

Định giá đất: là một môn khoa học mang tính nghệ thuật và nhằm ước tính giá trị các quyền trên đất bằng hình thái tiền tệ dựa trên quan hệ về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và khả năng sinh lợi của đất ở một thời điểm xác định với một mục đích sử dụng xác định.

1.2. Nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất

- Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất và nhà đầu tư:

Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai, có nhiệm vụ tổ chức giải quyết việc thu hồi đất với đại diện là các UBND các cấp, các sở, ban, ngành và các đơn vị quản lý. Nhà nước có quyền định đoạt và áp dụng các biện pháp xử lý, cưỡng chế với các trường hợp không chấp hành đúng quy định pháp luật. Nhà nước có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại của người dân xung quanh việc thu hồi đất. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện thì được bồi thường. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì UBND tỉnh thành phố trực thuộc trung ương xem xét hỗ trợ.

Quy định về nguyên tắc và điều kiện bồi thường về đất theo Điều 4, quyết định 04/2010/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Nghệ An:

1. Nguyên tắc và điều kiện bồi thường về đất được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường được xem xét, hỗ trợ theo Quy định này;

2. Người được bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT;

3. Việc xác định diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ theo trích đo bản đồ địa chính hoặc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính.

- Đảm bảo công khai, dân chủ trong thực hiện:

Khoản 2 điều 39 Luật Đất đai 2003 quy định rõ: Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

Người bị thu hồi đất có quyền cử đại diện của mình tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư cấp quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh để phản ánh nguyện vọng của mình.

Tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

1.3. Những quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Theo luật đất đai 2003, các loại đất chia làm 3 nhóm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Chính sách bồi thường về đất được quy định cho nhóm đất nông nghiệp và phi nông nghiệp. Người được Nhà nước giao sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp; Người được Nhà nước giao sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 của bản quy định này).

Theo Điều 6. Diện tích, loại đất được bồi thường đối với trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất ở có vườn, ao.

1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất.

a) Diện tích đất ở được bồi thường tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất xác định theo diện tích công nhận quyền sử dụng đất ở do UBND tỉnh quy định.

b) Diện tích đất vườn, ao là diện tích trong cùng khuôn viên với thửa đất ở nhưng không được công nhận là đất ở hoặc diện tích được nhà nước công nhận là đất vườn (không cùng khuôn viên với thửa đất ở).

2. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất.

a) Đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích hạn mức công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo loại đất ở;

b) Đối với thửa đất có diện tích lớn hơn diện tích được công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh, tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất bị thu hồi được bồi thường như sau:

- Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích còn lại của thửa đất lớn hơn hoặc bằng diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh cho thửa đất đó, thì phần diện tích thu hồi được bồi thường, theo đất vườn (đất nông nghiệp trong khu dân cư) theo quy định.

Nếu trên diện tích thu hồi đất có các công trình xác định là đất ở theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003, nếu thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì tại phương án bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất phải thể hiện các khoản nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển đất vườn sang đất ở) để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hoặc UBND cấp huyện thực hiện việc chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) đối với diện tích đất ở (trừ lùi diện tích đất ở) nhưng diện tích đất ở còn lại không được nhỏ hơn hạn mức giao đất ở được quy định của UBND tỉnh.

- Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh, thì phần diện tích thu hồi được bồi thường, hỗ trợ theo các loại đất như sau:

+ Bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở đối với phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích công nhận đất ở theo quy định với diện tích còn lại của thửa đất sau khi nhà nước thu hồi đất (diện tích được bồi thường đất ở = diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh - diện tích còn lại của thửa đất);

+ Đối với phần diện tích đất bị thu hồi còn lại sau khi đã trừ đi diện tích thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì khi nhà nước thu hồi đất thực hiện bồi thường theo đất vườn (đất nông nghiệp trong khu dân cư) theo quy định.

Nếu diện tích thu hồi đất có các công trình xác định là đất ở theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003, nếu thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì tại phương án bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất phải thể hiện các khoản nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển đất vườn sang đất ở) để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hoặc UBND cấp huyện thực hiện việc chỉnh lý biến động giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở (trừ lùi diện tích đất ở) nhưng diện tích đất ở còn lại không được nhỏ hơn hạn mức giao đất ở được quy định của UBND tỉnh.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao hình thành trước ngày 18/12/1980 có nhà ở thuộc khu dân cư. Cụ thể:

a) Toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở:

- Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư);

- Thửa đất được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất ở nêu trên;

b) Diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định của UBND tỉnh đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính và trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo điểm a và điểm b, khoản 2 Điều này.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, thị xã về việc xác định diện tích đất ở, đất vườn, ao đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận nhưng việc xác định diện tích đất ở chưa phù hợp với quy định hiện hành; khi nhà nước thu hồi đất, UBND cấp huyện căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất (đối với trường hợp có giấy tờ) hoặc văn bản nguồn gốc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp xã xác định theo quy định (đối với trường hợp không có giấy tờ) để xác định diện tích được công nhận đất ở trước khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ đất ở, đất vườn cho phần diện tích đất thu hồi được xác định theo quy định tại các điểm a, b khoản 3 Điều này;

5. Người sử dụng đất bị thu hồi một phần thửa đất phải làm thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất kể từ ngày xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo Điều 9. Bồi thường đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1. Khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì việc bồi thường về đất được thực hiện theo Điều 16, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; Điều 44, Điều 45 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Điều 6 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT.

2. Đối với UBND các huyện, thành phố, thị xã đã thực hiện giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích nông nghiệp, nay các hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển đổi ruộng đất theo Chỉ thị số 02-CT/TU ngày 05 tháng 4 năm 2001 của Tỉnh uỷ Nghệ An và đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận; khi nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo phương án chuyển đổi ruộng đất đã thực hiện.

3. Đối với trường hợp UBND các huyện, thành phố, thị xã chưa tổ chức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai, mà đất nông nghiệp vẫn do Hợp tác xã nông nghiệp quản lý và đã giao khoán ổn định cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng thì khi Nhà nước thu hồi đất việc bồi thường đất cho Hợp tác xã nông nghiệp thực hiện theo quy định.

Các hộ gia đình, cá nhân được Hợp tác xã nông nghiệp giao khoán sử dụng đất ổn định được hỗ trợ như các hộ gia đình, cá nhân giao đất ổn định theo quy định của Luật Đất đai.

4. Đất nông nghiệp (trong đó có đất trồng đồi núi trọc) đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền đối với đất trồng cây hàng năm, trong thời hạn 18 tháng liền đối với đất trồng cây lâu năm, trong thời hạn 24 tháng liền đối với đất trồng rừng thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, hỗ trợ.

5. Hạn mức bồi thường đất nông nghiệp.

Hạn mức bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp (không bao gồm rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) được xác định theo Điều 70 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 69 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

6. Xử lý đối với các thửa đất nông nghiệp sau khi thu hồi mà phần diện tích (ký hiệu là S) còn lại:

a) Nếu diện tích còn lại $(S) < 50 \text{ m}^2$ và người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc diện tích còn lại: $50 \text{ m}^2 \leq (S) \leq 100 \text{ m}^2$ có hình thể phức tạp, chia thành nhiều phần gây khó khăn trong sản xuất nông nghiệp và người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất (tại địa bàn đô thị) và UBND cấp xã (tại địa bàn nông thôn) quản lý diện tích đất thu hồi để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, pháp luật;

b) Các trường hợp khác giao UBND cấp huyện xử lý, nhưng không để xảy ra phản ứng dây chuyền, hạn chế tối đa việc mất đất nông nghiệp hoặc khuyến khích nhân dân chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân liền kề.

Điều 12. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở.

Khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp là đất ở thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 7 và Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; trong đó:

1. Trường hợp nếu bồi thường bằng tiền: Người sử dụng đất bị thu hồi đất ở được bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này;

2. Trường hợp nếu bồi thường bằng việc giao đất ở tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi thửa đất ở, đất vườn ao trong thửa đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, Điều 4 của Quy định này và thuộc các trường hợp quy định tại Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT thì được bố trí tái định cư (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư), gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết thửa đất ở, đất vườn ao trong cùng thửa đất mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất ở, đất vườn ao trong cùng thửa đất ở sau thu hồi không phù hợp với quy hoạch được duyệt hoặc thuộc quy định tại Điều 13 của quy định này mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

d) Hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi.

Điều 14. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.

Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn quy định tại Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT Trong đó:

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), thì diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng đất được bồi thường bằng tiền chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) nhân với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất nông nghiệp thì diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng đất được bồi thường bằng tiền chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

c) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải ở) sang đất nông nghiệp thì diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng đất được bồi thường bằng tiền chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp nhân với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại và sử dụng trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì được hỗ trợ bằng 50% giá đất quy định theo mục đích sử dụng đất nhân với diện tích bị hạn chế khả năng sử dụng;

Việc xác định điều kiện tồn tại do UBND cấp huyện xem xét, quyết định.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 15. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ tài sản

1. Nguyên tắc bồi thường tài sản quy định tại Điều 18 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Quy định này;

2. Nội dung bồi thường về tài sản: Bao gồm nhà cửa, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi và các tài sản khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

3. Tài sản trên đất đã thực hiện giải tỏa trong quá trình thực hiện chính sách qua các thời kỳ hoặc phá dỡ trong quá trình thực hiện các dự án trước đây thì nay không bồi thường, hỗ trợ.

4. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có Thông báo chủ trương thu hồi đất của cấp thẩm quyền, được công bố thì không được bồi thường.

5. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại do tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt, đồng thời bổ sung vào Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

6. Đối với chi phí đào đắp bờ vùng, bờ thửa nội đồng thì không thực hiện bồi thường.

7. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003 thì không được bồi thường.

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

Điều 16. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình xây dựng trên đất phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Thực hiện theo khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP trong đó:

1. Mức bồi thường = Đơn giá bồi thường x Diện tích xây dựng công trình.

Đơn giá bồi thường được xác định bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương (theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Bộ xây dựng ban hành) do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm.

2. Đối với công trình xây dựng có kết cấu chịu lực liên hoàn, thực hiện bồi thường như sau:

a) Trường hợp bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại không sử dụng được hoặc phần còn lại tiếp tục sử dụng được, nhưng phần còn lại của công trình nằm trong hành lang bảo vệ công trình thì thực hiện bồi thường toàn bộ công trình theo quy định;

b) Trường hợp bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và tiếp tục sử dụng thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và bồi thường chi phí để sửa chữa, hoàn thiện lại phần còn lại theo dự toán chi phí sửa chữa có quy mô, kết cấu tương đương nhưng tối đa không quá 50% giá trị bồi thường hiện có của phần còn lại;

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, không ảnh hưởng đến nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt nhưng nằm trong hành lang bảo vệ công trình, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân, hộ gia đình có Đơn xin dịch chuyển ra khỏi hành lang bảo vệ công trình thì hỗ trợ 70% giá trị bồi thường của công trình;

Điều 22. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 12 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT trong đó:

1. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) theo đơn giá bồi thường từng loại cây do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cho từng thời kỳ;

2. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải

trồng lại. Nhưng tối đa không quá mức bồi thường giá trị mới của vườn cây tương đương;

3. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định trên 1 m² diện tích mặt nước nuôi trồng thủy sản.

4. Xử lý một số trường hợp cụ thể:

a) Đối với diện tích có cây trồng hàng năm xen canh trong cây trồng hàng năm, thì mức bồi thường đối với cây trồng xen được tính theo giá trị thiệt hại thực tế, nhưng tối đa không quá 20% giá trị cây trồng chính trên cùng thửa đất đó;

b) Đối với diện tích có cây trồng hàng năm xen canh trong cây công nghiệp dài ngày, cây lâu năm chỉ được bồi thường, hỗ trợ trong thời gian cây công nghiệp dài ngày, cây lâu năm đang trong thời kỳ kiến thiết cơ bản. Mức bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng xen được tính theo giá trị thiệt hại thực tế, nhưng tối đa không quá 60% đơn giá từng loại cây trồng xen (đơn giá của từng loại cây trồng xen được xác định theo đơn giá bồi thường cây cối, hoa màu do UBND tỉnh ban hành theo quy định).

Mức bồi thường cụ thể theo quy định tại điểm a, điểm b Khoản này do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập, UBND cấp huyện xem xét, quyết định phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

c) Cây cối, hoa màu hiện có được trồng từ sau ngày 21/12/1982 đến nay, nằm trong phạm vi cách mép chân đường tỉnh lộ, quốc lộ hiện tại 1m thì không được bồi thường;

d) Đối với tài sản, hoa màu có trên đất giao sử dụng tạm thời: Chỉ bồi thường giá trị hoa màu, tài sản hiện có trên đất và chi phí cải tạo đất theo hình thái ban đầu; riêng đối với đất trồng cây hàng năm, nếu ngừng sản xuất thêm vụ nào thì bồi thường thêm 40% giá trị sản lượng vụ đó (giá trị sản lượng 1 vụ tính theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP);

đ) Trường hợp khi thu hồi một phần diện tích của thửa đất (ao nuôi trồng thủy sản) mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch, ảnh hưởng đến toàn bộ

diện tích của ao nuôi thì thực hiện bồi thường theo quy định cho toàn bộ diện tích ao.

Điều 23. Hỗ trợ di chuyển theo Điều 18 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển, mức hỗ trợ tối đa như sau:

a) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi: 2.000.000 đồng/hộ.

b) Di chuyển sang xã, phường, thị trấn khác trong đơn vị cấp huyện nơi có đất thu hồi: 3.000.000 đồng/hộ.

c) Di chuyển sang huyện khác trong tỉnh: 4.000.000 đồng/hộ. d) Di chuyển sang tỉnh khác: 6.000.000 đồng/hộ.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

Mức hỗ trợ do Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán, đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau:

a) Mức hỗ trợ:

- Địa bàn thành phố, thị xã, mức hỗ trợ 1.000.000 đồng/tháng/hộ;

- Địa bàn thị trấn các huyện, mức hỗ trợ 800.000 đồng/tháng/hộ;

- Tại địa bàn còn lại: 600.000 đồng/tháng/hộ.

b) Thời gian hỗ trợ: Thời gian hỗ trợ theo thực tế, nhưng tối đa là 06 tháng.

Các hộ gia đình được nhận tiền hỗ trợ tiền thuê nhà ở sau khi đã bàn giao mặt bằng cho dự án đúng thời hạn quy định.

Điều 24. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất theo Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

1. Đối tượng, diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng để xác định ổn định đời sống và sản xuất theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 14, Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

2. Mức hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất như sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống:

- Trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở;
- Trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;
- Trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24 tháng;

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống:

- Trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở;
- Trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;
- Trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 36 tháng;

c) Trường hợp hộ gia đình cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất thuộc nhiều dự án khác nhau, nhưng diện tích bị thu hồi đất tại mỗi dự án không đủ diện tích được hỗ trợ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì được ghép diện tích bị thu hồi của các dự án với nhau. Nếu đủ diện tích được hỗ trợ thì được hỗ trợ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

d) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/01 tháng, theo thông báo giá thị trường hàng tháng của Sở Tài chính. Trường hợp tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giá gạo biến động tăng trên 20% thì điều chỉnh theo mức giá tại thời điểm chi trả;

đ) Số hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ là số hộ gia đình, cá nhân và số nhân khẩu thực tế tại thời điểm thông báo thu hồi đất trong hộ gia đình được UBND cấp xã xác nhận.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh, thì được hỗ trợ quy bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm liền kề trước đó, được cơ quan Thuế phụ trách xác nhận.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh mà thuộc các đối tượng sau thì khi nhà nước thu hồi đất được hỗ trợ bằng tiền, mức hỗ trợ bằng 40% giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức bồi thường đất theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Quy định này:

a) Là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh;

b) Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp.

Đối với diện tích vượt hạn mức theo quy định thì không được hỗ trợ về đất mà chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo khoản 2 Điều 8 của Quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm (hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp). Cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ ổn định sản xuất nông nghiệp đối với hộ tái định cư tập trung được hỗ trợ tiền để mua giống cây trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật để trồng cây hàng năm, cây lâu năm và chăn nuôi;

b) Hỗ trợ kinh phí khuyến nông, khuyến lâm, khuyến ngư, khuyến công với nội dung tập huấn, chuyển giao kỹ thuật.

Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán, đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ đất ở hoặc bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao ổn định theo quy hoạch được công bố, hiện có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ có xác nhận của Phòng Thương binh Xã hội cấp huyện thì ngoài các chính sách chung về ưu đãi đối với hộ bị thu hồi đất và chính sách đối với hộ nghèo, còn được hỗ trợ 1 lần để vượt qua hộ nghèo tính theo nhân khẩu hiện có. Mức cụ thể như sau:

+ Hộ nghèo tại đô thị: 3.600.000đ/khẩu

+ Hộ nghèo tại nông thôn: 5.760.000đ/khẩu

1.4. Hồ sơ và lập hồ sơ GPMB

1.4.1. Khái niệm về hồ sơ

“*Hồ sơ*” là một văn bản hoặc một tập văn bản có liên quan với nhau về một vấn đề, một sự việc, một đối tượng cụ thể hình thành trong quá trình giải quyết vấn đề sự việc đó hoặc được kết hợp lại do có những điểm giống nhau về hình thức như cùng chủng loại văn bản, cùng tác giả cùng thời gian ban hành.

Có hai loại hồ sơ: Hồ sơ hoàn chỉnh và hồ sơ không hoàn chỉnh

“*Hồ sơ hoàn chỉnh*” là tập hợp các văn bản tài liệu phản ánh quá trình phát sinh, phát triển, kết thúc một sự việc vấn đề.

“*Hồ sơ không hoàn chỉnh*” là tập văn bản, tài liệu có cùng đặc điểm về thể loại hoặc thời gian, nhưng không có quá trình phát sinh, phát triển và kết thúc.

“*Lập hồ sơ*” là việc tập hợp và sắp xếp văn bản, tài liệu hình thành trong quá trình theo dõi, giải quyết công việc thành hồ sơ theo những nguyên tắc, trình tự và phương pháp nhất định.

1.4.2. Mục đích, ý nghĩa của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng

Văn bản hình thành trong công tác giải phóng mặt bằng sau đã được giải quyết, thì đối với các văn bản chứa đựng các thông tin về chủ trương, chính sách, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên có liên quan. Do vậy, việc lập hồ

sơ và bảo quản hồ sơ tài liệu có giá trị hình thành trong toàn bộ quá trình thu hồi đất giải phóng mặt bằng vừa đáp ứng nhu cầu công tác của từng cơ quan, vừa nhằm đảm bảo quyền lợi, của các hộ gia đình, cá nhân cũng như lưu trữ, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với cơ quan quản lý cấp xã, phường.

Trong hồ sơ giải phóng mặt bằng hình thành rất nhiều văn bản phản ánh các vấn đề, sự việc liên quan đến trách nhiệm, quyền lợi, nghĩa vụ của các bên có liên quan. Nếu sau khi giải quyết xong, các văn bản đó không được lập thành hồ sơ để bảo quản thì rất khó tra tìm khi cần thiết, hơn nữa dễ bị phân tán, thất lạc.

Do vậy, việc lập hồ sơ và bảo quản tài liệu có giá trị hình thành trong công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng vừa đáp ứng nhu cầu xác định trình tự từng bước thực hiện, vừa lưu trữ được các tài liệu cần thiết đảm bảo công tác quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn.

Trong phạm vi cấp xã/phường, việc lập hồ sơ thực hiện công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng có ý nghĩa như sau:

Nâng cao hiệu suất và chất lượng giải quyết công việc của cơ quan và các phòng/ban liên quan: Trong một cơ quan, nếu công văn giấy tờ trong quá trình giải quyết và sau khi giải quyết xong được sắp xếp và phân loại một cách khoa học theo từng vấn đề, sự việc phản ánh chức năng nhiệm vụ của cơ quan và từng phòng/ban liên quan, sẽ giúp cho các cán bộ và thủ trưởng cơ quan tìm kiếm tài liệu được nhanh chóng, đầy đủ, nghiên cứu vấn đề được hoàn chỉnh, đề xuất ý kiến và giải quyết công việc có căn cứ xác đáng và kịp thời. Do đó, góp phần nâng cao được hiệu suất và chất lượng công tác của từng cán bộ nói riêng, của cơ quan nói chung.

Giúp cơ quan, phòng/ban chuyên môn quản lý tài liệu được chặt chẽ: Mỗi khi văn bản được lập thành hồ sơ, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho thủ trưởng cơ quan, các phòng/ban chuyên môn theo dõi và nắm chắc thành phần, nội dung và khối lượng văn bản của một quá trình thực hiện, biết được những tài liệu nào cần thiết và các văn bản liên quan đến quá trình thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước hiện hành. Đồng thời công tác quản lý hành chính về đất đai đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân luôn chính xác.

1.4.3. Tác dụng của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng

- Lập hồ sơ tốt sẽ góp phần giúp thủ trưởng cơ quan và các cán bộ nhân viên trong cơ quan tra tìm văn bản đã hoàn thành một cách nhanh chóng, đầy đủ. Đồng thời nắm rõ được quy trình, trình tự thực hiện nội dung công việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng góp phần giải quyết công việc một cách nhanh chóng, thuận tiện, từ đó làm tăng hiệu suất công việc.

- Lập hồ sơ thu hồi đất giải phóng mặt bằng tốt sẽ nắm rõ được trình tự thực hiện để xử lý đồng thời các vấn đề có liên quan, hạng mục công việc theo đúng thẩm quyền, chức năng.

- Làm tốt công tác lập hồ sơ thu hồi đất giải phóng mặt bằng sẽ góp phần phục vụ cho việc nghiên cứu trước mắt và lâu dài.

Bảng 1: Danh mục hồ sơ cần thiết lập trong quá trình thực hiện dự án

STT	Loại hồ sơ	Ghi chú
1	Biên bản họp và giao nhận tờ kê khai	
2	Biên bản kết quả thu tờ kê khai	
3	- Biên bản làm việc thực hiện điều tra xác minh - Biên bản điều tra xác minh về hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất của các hộ gia đình cá nhân và tổ chức đang sử dụng đất	
4	Giấy xác nhận nguồn gốc đất	
5	Giấy xác nhận nhân hộ khẩu	
6	- Biên bản niêm yết công khai kết quả điều tra xác minh - Biên bản kết thúc niêm yết công khai kết quả điều tra xác minh	
7	- Lập dự thảo phương án BTHT - Biên bản niêm yết công khai dự thảo phương án BTHT - Biên bản kết thúc niêm yết công khai dự thảo phương án BTHT	

	- Biên bản giao/nhận dự thảo Phương án BTHT chi tiết	
8	- Biên bản họp Hội đồng BTHT&TĐC Dự án thẩm định phương án BTHT chi tiết	
9	Quyết định thu hồi đất nông nghiệp	
10	Quyết định phê duyệt phương án BTHT chi tiết	
11	Thông báo niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án BTHT chi tiết của Hội đồng BTHT&TĐC dự án	
12	- Biên bản niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án BTHT - Biên bản giao/nhận Quyết định phê duyệt phương án BTHT	
13	Biên bản nhận tiền và bàn giao mặt bằng đối với các hộ gia đình cá nhân và tổ chức	

CHƯƠNG 2. BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH

2.1. Khái niệm về bản đồ trích đo địa chính

2.1.1. Bản đồ địa chính

Là bản đồ chuyên ngành đất đai, trên bản đồ thể hiện chính xác vị trí, ranh giới, diện tích và một số thông tin địa chính của từng thửa đất, từng vùng đất. Bản đồ địa chính còn thể hiện các yếu tố địa lý khác liên quan đến đất đai. Bản đồ địa chính được thành lập theo đơn vị hành chính cơ sở xã, phường, thị trấn và thống nhất trong phạm vi cả nước. Bản đồ địa chính được xây dựng trên cơ sở kỹ thuật và công nghệ ngày càng hiện đại, nó đảm bảo cung cấp thông tin không gian của đất đai phục vụ công tác quản lý đất.

Bản đồ địa chính là tài liệu cơ bản nhất của bộ hồ sơ địa chính, mang tính pháp lý cao phục vụ quản lý đất đai đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất. Bản đồ địa chính khác với bản đồ chuyên ngành khác ở chỗ bản đồ địa chính có tỷ lệ lớn và phạm vi đo vẽ rộng khắp mọi nơi trên toàn quốc. Bản đồ địa chính thường xuyên được cập nhật thông tin về các thay đổi hợp pháp của đất đai, công tác cập nhật thông tin có thể thực hiện hàng ngày theo định kỳ. Hiện nay ở hầu hết các quốc gia trên thế giới đang hướng tới việc xây dựng bản đồ địa chính đa chức năng, vì vậy bản đồ địa chính còn có tính chất của bản đồ cơ bản quốc gia.

2.1.2. Bản trích đo địa chính

Mảnh trích đo địa chính là bản vẽ thể hiện kết quả trích đo địa chính thửa đất.

Là tên gọi chung cho bản vẽ có tỷ lệ lớn hơn hay nhỏ hơn bản đồ địa chính đã có trong khu vực, trên đó thể hiện chi tiết từng thửa đất trong các ô thửa, vùng đất có tính ổn định lâu dài hoặc thể hiện chi tiết theo yêu cầu quản lý đất đai.

Bản đồ thể hiện trọn một thửa đất hoặc trọn một số thửa đất liền kề nhau, các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất, các yếu tố quy hoạch đã được duyệt, các yếu tố địa lý có liên quan trong phạm vi một đơn vị hành chính cấp xã trường hợp thửa đất có liên quan đến hai hay nhiều xã thì trên bản trích đo phải thể hiện đường địa giới hành chính xã để xác định diện tích thửa đất trên từng xã, được

cơ quan thực hiện, ủy ban nhân dân xã và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh xác nhận.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng (loại đất) của từng thửa đất thể hiện trên bản trích đo địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

2.1.3. Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính

Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính là nhằm làm cơ sở để:

+ Làm cơ sở để giao đất, thực hiện đăng ký đất, thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

+ Xác nhận hiện trạng về địa giới các cấp hành chính xã, huyện, tỉnh.

+ Xác nhận hiện trạng, thể hiện và chỉnh lý biến động của từng loại đất trong phạm vi xã.

+ Làm cơ sở để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cải tạo đất, thiết kế xây dựng các điểm dân cư, đường giao thông, cấp thoát nước.

+ Làm cơ sở để thanh tra tình hình sử dụng đất và tranh chấp đất đai.

+ Làm cơ sở để thống kê và kiểm kê đất đai.

+ Làm cơ sở để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai các cấp.

+ Làm cơ sở đền bù giải phóng mặt bằng.

2.1.4. Các yếu tố cơ bản của bản đồ trích đo địa chính

Bản đồ địa chính được sử dụng trong quản lý đất đai là bộ bản đồ biên tập riêng cho từng đơn vị hành chính cơ sở, xã, phường, mỗi bộ bản đồ gồm có nhiều tờ bản đồ ghép lại. Để đảm bảo tính thống nhất, tránh nhầm lẫn và dễ dàng vận dụng trong quá trình thành lập, sử dụng bản đồ địa chính và quản lý đất đai, ta cần hiểu rõ bản chất một số yếu tố cơ bản của bản đồ địa chính và các yếu tố tham chiếu.

+ Yếu tố điểm: Điểm là một vị trí được đánh dấu mốc ở thực địa bằng dấu mốc đặc biệt trong thực tế đó là điểm trắc địa. Các điểm đặc trưng trên đường biên thửa đất, các điểm đặc trưng của địa vật, địa hình. Trong địa chính cần quản lý các dấu mốc thể hiện điểm ở thực địa và tọa độ của chúng.

+ Yếu tố đường: Đó là các đoạn thẳng, đường thẳng, đường cong nối các điểm trên thực địa. Đối với đoạn thẳng cần xác định và quản lý tọa độ hai điểm đầu và cuối, từ tọa độ có thể tính ra chiều dài và phương vị của đoạn thẳng đối với đường

gấp khúc cần quản lý các điểm đặc trưng của nó. Các đường cong có hình dạng hình học cơ bản có thể quản lý các yếu tố đặc trưng như, cung tròn có thể xác định và quản lý điểm đầu, cuối và bán kính của nó.

+ Thửa đất: Đó là yếu tố đơn vị cơ bản của đất đai. Thửa đất là một mảnh đất tồn tại ở thực địa có diện tích xác định được giới hạn bởi một đường bao khép kín thuộc một chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng nhất định. Trong mỗi thửa đất có thể có một hoặc một số loại đất. Đường ranh giới thửa đất ở thực địa có thể là con đường, bờ ruộng, tường xây hay rào cây. Hoặc đánh dấu mốc theo quy ước của các chủ sử dụng đất, các yếu tố đặc trưng của thửa đất là các điểm góc thửa đất đều được xác định vị trí, ranh giới, diện tích, mọi thửa đất đều được đặt tên tức là gán cho nó một số hiệu địa chính, số hiệu này thường được đặt theo thứ tự trên từng tờ bản đồ địa chính. Ngoài số hiệu địa chính, các thửa đất còn có các yếu tố tham chiếu khác như địa danh, tên riêng của khu đất, xứ đồng, lô đất, địa chỉ, thôn, xã, đường phố, số hiệu thửa đất và địa danh thửa đất là yếu tố tham chiếu giúp cho việc nhận dạng, phân biệt thửa này với thửa khác trên phạm vi địa phương và quốc gia.

+ Thửa đất phụ trên một thửa đất lớn có thể tồn tại các thửa nhỏ có đường ranh giới phân chia không ổn định, có các phần được sử dụng vào các mục đích khác nhau, trồng cây khác nhau, mức tính thuế khác nhau, thậm chí thường xuyên thay đổi chủ sử dụng đất loại thửa nhỏ này được gọi là thửa đất phụ hay đơn vị phụ tính thuế.

+ Lô đất là vùng đất có thể gồm một hoặc nhiều thửa đất, thông thường lô đất được giới hạn bởi các con đường, kênh mương, sông ngòi... Đất đai được chia lô theo điều kiện địa lý như có cùng độ cao, độ dốc theo điều kiện giao thông, thủy lợi, theo mục đích sử dụng hay cùng loại cây trồng.

+ Khu đất, xứ đồng (là tên địa danh của 1 cánh đồng) đó là vùng đất gồm nhiều thửa đất, nhiều lô đất. Khu đất và xứ đồng thường có tên gọi riêng được đặt từ lâu đời.

+ Thôn bản, xóm ấp: Đó là các cụm dân cư tạo thành một cộng đồng người cùng sống và lao động trên một vùng đất. Các cụm dân cư thường có sự gắn kết mạnh về các yếu tố dân tộc, tôn giáo, nghề nghiệp.

2.2. Nội dung của bản đồ trích đo địa chính

2.2.1. Khung bản đồ

2.2.2. Điểm khống chế tọa độ, độ cao Quốc gia

2.2.3. Mốc địa giới hành chính, đường địa giới hành chính các cấp

Địa giới hành chính các cấp biểu thị trên bản đồ địa chính phải phù hợp với hồ sơ địa giới hành chính; các văn bản pháp lý có liên quan đến việc điều chỉnh địa giới hành chính các cấp;

Trường hợp đường địa giới hành chính các cấp trùng nhau thì biểu thị đường địa giới hành chính cấp cao nhất;

2.2.4. Mốc giới quy hoạch

2.2.5. Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất

* Đối tượng thửa đất

Thửa đất được xác định theo phạm vi quản lý, sử dụng của một người sử dụng đất hoặc của một nhóm người cùng sử dụng đất hoặc của một người được nhà nước giao quản lý đất; có cùng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

Đỉnh thửa đất là các điểm gấp khúc trên đường ranh giới thửa đất; đối với các đoạn cong trên đường ranh giới, đỉnh thửa đất trên thực địa được xác định đảm bảo khoảng cách từ cạnh nối hai điểm chi tiết liên tiếp đến đỉnh cong tương ứng không lớn hơn 0,2 mm theo tỷ lệ bản đồ cần lập;

Cạnh thửa đất trên bản đồ được xác định bằng đoạn thẳng nối giữa hai đỉnh liên tiếp của thửa đất;

Ranh giới thửa đất là đường gấp khúc tạo bởi các cạnh thửa nối liền, bao khép kín phần diện tích thuộc thửa đất đó;

Trường hợp đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thì ranh giới thửa đất được xác định là đường bao của toàn bộ diện tích đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đó;

Đối với ruộng bậc thang thì ranh giới thửa đất được xác định là đường bao ngoài cùng, bao gồm các bậc thang liền kề có cùng mục đích sử dụng đất, thuộc phạm vi sử dụng của một người sử dụng đất hoặc một nhóm người cùng sử dụng đất (không phân biệt theo các đường bờ chia cắt bậc thang bên trong khu đất tại thực

địa);

Trường hợp ranh giới thửa đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng là bờ thửa, đường rãnh nước dùng chung không thuộc thửa đất có độ rộng dưới 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo đường tâm của đường bờ thửa, đường rãnh nước. Trường hợp độ rộng đường bờ thửa, đường rãnh nước bằng hoặc lớn hơn 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo mép của đường bờ thửa, đường rãnh nước.

***Loại đất**

Loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính phải đúng theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp loại đất hiện trạng khác với loại đất ghi trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và đã quá thời hạn đưa đất vào sử dụng quy định tại điểm h và i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai thì ngoài việc thể hiện loại đất theo hiện trạng còn phải thể hiện thêm loại đất theo giấy tờ đó trên một lớp (level) khác; đơn vị đo đạc có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận về những trường hợp thửa đất có loại đất theo hiện trạng khác với loại đất trên giấy tờ tại thời điểm đo đạc.

Trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì phải thể hiện các mục đích sử dụng đất đó. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được Nhà nước công nhận (cấp Giấy chứng nhận) toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở thì thể hiện loại đất là đất ở.

2.2.6. Nhà ở và công trình xây dựng khác

Chỉ thể hiện trên bản đồ các công trình xây dựng chính phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất, trừ các công trình xây dựng tạm thời. Các công trình ngầm khi có yêu cầu thể hiện trên bản đồ địa chính phải được nêu cụ thể trong thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình;

2.2.7. Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất

Như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông, suối, kênh, rạch và các yếu tố chiếm đất khác theo tuyến;

2.2.8. Địa vật, công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội và ý nghĩa định hướng cao

2.2.9. Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao

2.2.10. Ghi chú thuyết minh

Khi ghi chú các yếu tố nội dung bản đồ địa chính phải tuân theo các quy định về ký hiệu bản đồ địa chính quy định tại mục II và điểm 12 mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính.

2.2.11. Ranh giới thu hồi đất của dự án

2.2.12. Tên gọi mảnh trích đo địa chính

Tên gọi của mảnh trích đo địa chính bao gồm tên của đơn vị hành chính cấp tỉnh, huyện, xã thực hiện trích đo địa chính; hệ tọa độ thực hiện trích đo (VN-2000, tự do); khu vực thực hiện trích đo (địa chỉ thửa đất: số nhà, xứ đồng, thôn, xóm...) và số hiệu của mảnh trích đo địa chính.

Số hiệu của mảnh trích đo địa chính gồm số thứ tự mảnh (được đánh bằng số Ả Rập liên tục từ 01 đến hết trong một năm thuộc phạm vi một đơn vị hành chính cấp xã); năm thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

2.3. Hệ thống ký hiệu bản đồ trích đo địa chính

Nội dung của tờ bản đồ trích đo địa chính được biểu thị bằng các ký hiệu quy ước và các ghi chú, các ký hiệu được thiết kế phù hợp cho từng loại tỷ lệ bản đồ và phù hợp với yêu cầu sử dụng bản đồ địa chính. Các ký hiệu phải đảm bảo tính trực quan, dễ đọc, không bị nhầm lẫn giữa ký hiệu này với ký hiệu khác.

2.3.1. Phân loại ký hiệu

a. Ký hiệu theo tỷ lệ

Khi thể hiện các đối tượng có diện tích bề mặt tương đối lớn ta dùng ký hiệu theo tỷ lệ, phải vẽ đúng kích thước của địa vật theo tỷ lệ bản đồ. Đường viền của đối tượng có thể vẽ bằng nét liền, nét đứt hoặc nét chấm chấm, bên trong phạm vi đường viền dùng màu sắc hoặc các biểu tượng và ghi chú để biểu thị đặc trưng của địa vật. Với bản đồ địa chính gốc thì phải ghi chú đặc trưng và biểu tượng được dùng làm

phương tiện chính để thể hiện. Các ký hiệu này thể hiện rõ vị trí các đặc trưng và tính chất của đối tượng cần biểu diễn (vd: Nhà, sông, hồ...)

b. Ký hiệu không theo tỷ lệ

Đây là những ký hiệu quy ước dùng để thể hiện vị trí và đặc trưng số lượng, chất lượng của các đối tượng, song không thể hiện diện tích, kích thước và hình dạng của chúng theo tỷ lệ bản đồ. Loại ký hiệu này còn sử dụng trong trường hợp địa vật được vẽ theo tỷ lệ mà ta muốn biểu thị thêm khả năng nhận biết của đối tượng trên bản đồ (vd :Đền miếu nhỏ, tượng đài...).

c. Ký hiệu nửa tỷ lệ

Đó là loại ký hiệu dùng để thể hiện các đối tượng có thể biểu diễn kích thước thực một chiều theo tỷ lệ bản đồ, còn chiều kia dùng kích thước quy ước theo tỷ lệ bản đồ mà ta sử dụng.

2.3.2. Vị trí các ký hiệu

- Các ký hiệu hình vẽ theo tỷ lệ thì phải thể hiện chính xác vị trí của các điểm đặc trưng trên từng biên của nó.

- Với các ký hiệu không theo tỷ lệ:

+ Ký hiệu có dạng hình học đơn giản như hình tròn, hình vuông, tam giác,... thì ký hiệu chính là tâm của địa vật;

+ Ký hiệu đường nét thì trục của ký hiệu trùng với trục của địa vật;

+ Ký hiệu đặc trưng của đường đày nằm ngang thì tâm ký hiệu là đường giữa của đày (vd: đền chùa, tháp, nhà thờ...).

- Khi thể hiện các công trình xây dựng bằng ký hiệu tượng trưng và ghi chú mà đối tượng đó nằm gọn trong ranh giới thửa đất thì phải thể hiện đầy đủ thông tin của thửa đất chứa đối tượng đó.

- Các công trình xây dựng có kích thước nhỏ, hẹp tại các khu vực thửa nhỏ và dày đặc, khi thể hiện có thể gây khó đọc và rối nội dung bản đồ thì được phép chỉ chọn lọc một số công trình có giá trị lịch sử, văn hoá và ý nghĩa định hướng cao để thể thể hiện.

- Các đối tượng bản đồ có ý nghĩa định hướng cao mà không ghi chú được vào bên trong đối tượng thì ghi chú ra ngoài và đánh mũi tên chỉ vào đối tượng.

2.3.3. Màu sắc ký hiệu

Trong quy phạm thành lập bản đồ địa chính đã quy định:

- Bản đồ địa chính cơ sở được in ra với 3 màu cơ bản: màu nâu, màu ve, màu đen.

+ Màu nâu: Thể hiện các ghi chú địa hình;

+ Màu ve đậm: Thể hiện đường nét và ghi chú thủy hệ;

+ Màu đen: Thể hiện các yếu tố còn lại;

- Bản đồ địa chính được vẽ hoặc in ra bằng một màu (màu đen).

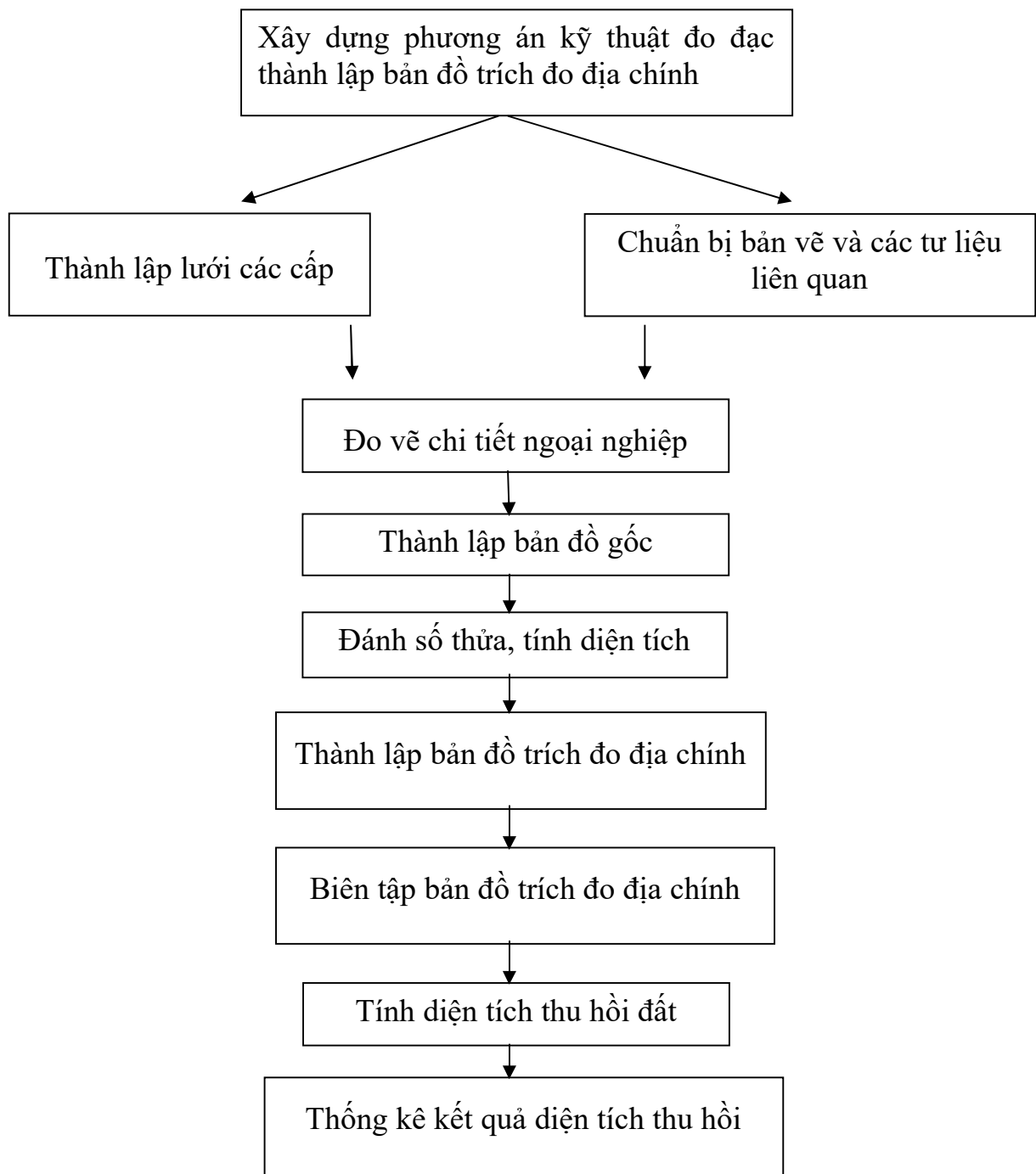
2.4. Quy trình công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính

Trong quá trình thành lập bản đồ địa chính bắt đầu từ công đoạn lập lưới không chế địa chính, lưới không chế đo vẽ, đo vẽ chi tiết, lập hồ sơ kỹ thuật thừa đất đến biên tập bản đồ địa chính gốc là do những người làm công tác đo đạc thực hiện, công tác này được tiến hành phần lớn ngoài thực địa.

Các công đoạn từ biên tập bản đồ địa chính, in bản đồ sẽ được thực hiện ở nội nghiệp. Các công đoạn đăng ký, thống kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh sửa nội dung bản đồ và lưu trữ hồ sơ địa chính là do những người làm công tác quản lý địa chính ở các cấp thực hiện.

Trong sơ đồ công nghệ phải đảm bảo một nguyên tắc chung là: Sau mỗi công đoạn phải thực hiện kiểm tra nghiệm thu thì mới thực hiện công đoạn tiếp theo nhằm tránh những sai sót, nhầm lẫn.

Sơ đồ công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính



CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ VIỆC ÁP DỤNG THÔNG TƯ 25/2014/TT-BTNMT TRONG CÔNG TÁC TRÍCH ĐO LẬP HỒ SƠ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

3.1. Về khái niệm

Theo quy định, việc thực hiện trích đo và trình bày, chỉnh lý thửa đất trong mảnh trích đo thực hiện như đối với đối tượng là thửa đất trên bản đồ địa chính.

Tuy nhiên, đối với công tác lập hồ sơ giải phóng mặt bằng khái niệm, quy trình trích đo chưa thực sự rõ ràng.

Theo quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10 tháng 11 năm 2008, mục 1.3 về quy định chung thể hiện rõ: Trích đo địa chính là đo vẽ lập bản đồ địa chính của một khu đất hoặc thửa đất tại các khu vực chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng chưa đáp ứng một số yêu cầu trong việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng, đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014, điều 3 khoản 5 về giải thích từ ngữ: Trích đo địa chính thửa đất là việc đo đạc địa chính riêng đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai.

Với cách giải thích từ ngữ theo thông tư 25/2014/TT-BTNMT tuy ngắn gọn nhưng chưa rõ ràng dẫn tới nhiều địa phương không thực hiện trích đo địa chính trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng mà sử dụng bản đồ địa chính hiện có mặc dầu hiện trạng có nhiều biến động, độ chính xác không đảm bảo để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Điều này không phù hợp với Luật đất đai 2013 và nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định rõ bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế, chính vì vậy bắt buộc phải trích đo khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

3.2. Về phạm vi trích đo

Hiện tại, không có tài liệu nào quy định về phạm vi trích đo thực hiện công tác giải phóng mặt bằng một cách rõ ràng. Khi ranh giới giải phóng mặt bằng cắt qua các thửa đất, theo điều 18, khoản 5, TT25/2014/TT-BTNMT, việc thực hiện trích đo và trình bày, chỉnh lý thửa đất trong mảnh trích đo thực hiện như đối với đối tượng là thửa đất trên bản đồ địa chính. Khi trích đo địa chính từ hai thửa đất trở lên trong cùng một thời điểm mà có thể thể hiện trong phạm vi của cùng một mảnh trích đo địa chính thì phải thể hiện trong một mảnh trích đo đó.

Chính vì vậy, theo nguyên tắc, việc trích đo địa chính phải đo vẽ trọn từng thửa đất, bao gồm cả phần diện tích bị thu hồi và phần diện tích còn lại của thửa đất để phục vụ việc lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính.

Tuy nhiên, đối với các thửa đất nông nghiệp lớn, thậm chí hàng chục héc ta, diện tích thu hồi vài chục mét vuông, những thửa đất chưa được đăng ký đất đai (không phải cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính) mà có phần diện tích lớn nằm ngoài phạm vi thu hồi, ảnh hưởng thì không không có quy định rõ có phải đo vẽ trọn thửa hay tùy vào yêu cầu của từng dự án để xác định cụ thể phạm vi đo vẽ trong thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc trong phương án thi công. Trường hợp khu vực thu hồi, ảnh hưởng cắt qua các yếu tố hình tuyến như sông, suối, kênh, mương,

đường giao thông... thì phải đo vẽ thêm như thế nào kể từ ranh giới khu vực thu hồi, ảnh hưởng. Điều này khiến các đơn vị thi công gặp khá nhiều khó khăn trong công tác xác định phạm vi đo vẽ.

3.3. Về quy trình trích đo phục vụ công tác giải phóng mặt bằng

Do trình tự, thủ tục thu hồi đất không quy định bước ghi nhận hiện trạng khu đất bị thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất. Theo khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường. Vì vậy, việc ghi nhận hiện trạng khu đất thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất có ý nghĩa rất quan trọng trong việc bồi thường tài sản gắn liền với đất, đặc biệt là cây trồng, vật nuôi, những tài sản mà việc tạo lập không cần khai báo, đăng ký. Quy định thủ tục này góp phần ngăn chặn tình trạng cố tình tạo lập tài sản đón đầu thu hồi đất để được bồi thường và có căn cứ chặt chẽ trong giải quyết thắc mắc, khiếu nại khi giải phóng mặt bằng.

Hiện nay, khá nhiều địa phương yêu cầu các đơn vị thi công thực hiện công tác trích đo lập bản đồ địa chính trước làm căn cứ ban hành thông báo thu hồi đất. Công tác này thực hiện tốn khá nhiều thời gian. Nhiều trường hợp sau khi đo đạc, chưa có thông báo thu hồi đất, các chủ sử dụng nắm được dự án đi qua khu vực đất đang sử dụng tiến hành chuyển nhượng, xây dựng vật kiến trúc, trồng cây trên đất dẫn đến khi ban hành thông báo thu hồi đất có nhiều thửa đất đã xảy ra biến động đất đai, khối lượng vật kiến trúc và cây cối hoa màu phát sinh rất lớn khi kê kiểm. Đây là một điều bất cập trong quy trình trích đo phục vụ giải phóng mặt bằng nhưng trong các văn bản quy định chưa làm rõ quy trình này.

3.4. Về cách trình bày mảnh trích đo

Tại điều 18, khoản 4 và 5 thông tư 25/2014/TT-BTNMT chỉ đơn giản quy định cách trình bày khung, chỉnh lý thửa đất mảnh trích đo như đối tượng thửa đất trên bản đồ địa chính nhưng không quy định cách trình bày các yếu tố giải phóng mặt bằng như ranh giới, diện tích thu hồi, hành lang ảnh hưởng dẫn tới mỗi địa phương yêu cầu trình bày một cách khác nhau, việc hoàn thiện, nghiệm thu sản phẩm gặp nhiều khó khăn.

Ngoài ra, phần diện tích chéo méo còn lại khó sử dụng cũng không quy định rõ ràng về khái niệm, nên khó xác định và xảy ra nhiều khiếu nại của người có đất bị thu hồi.

3.5. Về các hồ sơ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

Trong thông tư 25/2014/TT-BTNMT chỉ quy định các mẫu bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Sổ mục kê, bảng tổng hợp số thửa, diện tích thửa đất nhưng chưa có các mẫu biểu phục vụ công tác giải phóng mặt bằng dẫn tới các địa phương quy định các mẫu biểu khác nhau vừa khó khăn cho đơn vị thi công, vừa khó khăn cho việc tự động hóa lập các hồ sơ bằng các phần mềm chuyên dụng.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Những năm gần đây cùng với sự phát triển mạnh về kinh tế xã hội nhu cầu chỉnh trang đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương, xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư, xây dựng khu đô thị mới để phục vụ nhu cầu nhà ở, sinh hoạt ngày càng phát sinh, để các dự án này được thực hiện nhà nước cần phải thu hồi đất điều đó sẽ gây ảnh hưởng đến một bộ phận người dân đang sử dụng đất. Trong thực tế hiện nay không ít các dự án phát triển kinh tế - xã hội bị chậm tiến độ mà nguyên nhân là gặp khó khăn trong công tác đền bù giải toả, giải phóng mặt bằng, người dân không được đền bù thoả đáng dẫn đến việc khiếu kiện kéo dài, một số phân tử xấu kích động người dân biểu tình, cản trở thực hiện dự án gây mất trật tự an toàn xã hội.

Trong thực tiễn giải quyết các vụ án hành chính mà người dân khởi kiện yêu cầu huỷ các quyết định thu hồi đất cho thấy trình tự, thủ tục thu hồi đất là một vấn đề cốt lõi ảnh hưởng đến tiến độ, sự thành công của công tác giải phóng mặt bằng. Nguyên nhân dẫn đến việc người dân không thống nhất với quyết định của cơ quan nhà nước về thu hồi đất có nhiều bao gồm cả nguyên nhân từ việc áp dụng pháp luật của cơ quan nhà nước chưa đúng hoặc do sự thiếu hiểu biết về pháp luật của người dân nên đưa ra những yêu cầu không phù hợp.

Qua quá trình thực hiện, tìm hiểu thực tế tại các địa phương, tôi đã đánh giá được thực trạng áp dụng các quy định về công tác trích đo lập hồ sơ giải phóng mặt bằng tại một số địa phương khi áp dụng thông tư 25/2014/TT-BTNMT, từ đó đưa ra các vấn đề cần làm rõ, điều chỉnh cụ thể trong thời gian tới để có thể áp dụng rộng rãi tại các địa phương, đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ giải phóng mặt bằng.

Trên cơ sở các tồn tại, khó khăn vướng mắc đã đánh giá, cho thấy các quy định pháp luật về công tác trích đo, lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng còn một số vấn đề cần làm rõ, điều chỉnh nhằm đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ và thống nhất ở các địa phương.

Đặc biệt, các khái niệm, quy trình, quy định, cách trình bày trong việc lập hồ sơ giải phóng mặt bằng cần có các quy định cụ thể giúp việc lập hồ sơ một cách nhanh chóng, đầy đủ thông tin, sản phẩm chính xác, kịp thời đảm bảo công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được triển khai nhanh, nhận được sự đồng tình của người sử dụng đất, tránh lãng phí nguồn vốn đầu tư và công bằng hơn đối với từng chủ sử dụng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 08/2008/TT-BTNMT ngày 10 tháng 11 năm 2008
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư 55/2013/TT-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2013
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014
4. Chính phủ, Luật đất đai (2013)