

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
XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
ĐỐI VỚI DỰ ÁN LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ

HÀ NỘI - 2024

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	2
1.1. Cơ sở lý luận về giải phóng mặt bằng	2
1.1.1. Các yếu tố làm cơ sở cho sự hình thành giá trị của đất	2
1.1.2. Các khái niệm cơ bản về giá đất và công tác GPMB	2
1.2. Nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất.....	3
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.	4
1.4. Hồ sơ và lập hồ sơ GPMB	14
1.4.1. Khái niệm về hồ sơ	14
1.4.2. Mục đích, ý nghĩa của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng	14
1.4.3. Tác dụng của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng.....	15
CHƯƠNG 2. XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ	18
2.1. Các khái niệm cơ bản.....	18
2.1. Căn cứ xác định ranh giới	22
2.2. Phương pháp thực hiện:	22
2.1.1. Xác định ranh giới thu hồi	22
2.1.2. Xác định ranh giới hành lang tuyến.....	22
CHƯƠNG 3. LẬP CHƯƠNG TRÌNH XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ.....	24
3.1. Xây dựng cơ sở dữ liệu.....	24
3.2. Ngôn ngữ lập trình.....	24
3.2. Chương trình.....	25
3.2.1. Giao diện chương trình	25
3.2.2. Các chức năng	25
3.2.3. Kết quả thực hiện.....	26
KẾT LUẬN	28
TÀI LIỆU THAM KHẢO	29

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Nghĩa đầy đủ
1	BHK	Đất bằng trồng cây hàng năm khác
2	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
3	CP	Chính phủ
4	CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
5	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	GPMB	Giải phóng mặt bằng
7	LUC	Đất chuyên trồng lúa nước
8	NĐ	Nghị định
9	ODT	Đất ở đô thị
10	QĐ	Quyết định
11	QHCSĐ	Quy hoạch chưa sử dụng
12	TĐC	Tái định cư
13	TT	Thông tư
14	UBND	Ủy ban nhân dân
15	VT	Vị trí

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.

Đề 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,... đặc biệt là hệ thống lưới truyền tải điện.

Việc thu hồi đất và hỗ trợ ảnh hưởng hành lang an toàn lưới truyền tải điện là một công việc khó khăn, là một nhiệm vụ trọng điểm của Quốc gia đòi hỏi độ chính xác cao bởi việc xây dựng lưới truyền tải điện không mang lại hiệu quả trực tiếp cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án như các dự án đường giao thông hoặc công trình điện khác.

Chính vì vậy, việc xác định ranh giới giải phóng mặt bằng đối với lưới điện cao thế cần phải xác định với độ chính xác cao và cần được tuyên truyền sâu rộng để nhận được sự đồng thuận của người dân.

2. Mục đích

Tìm hiểu việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án lưới điện cao thế.

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

- Tìm hiểu các quy định chung về công tác bồi thường GPMB
- Tìm hiểu các khái niệm cơ bản về lưới điện cao thế
- Tìm hiểu cách xác định ranh giới giải phóng mặt bằng đối với dự án lưới điện cao thế;
- Lập chương trình xác định ranh giới giải phóng mặt bằng đối với dự án lưới điện cao thế.

4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Ý nghĩa khoa học: là tài liệu tham khảo để những cán bộ thực hiện trong công tác quản lý đất đai đối với các dự án lưới điện.

Ý nghĩa thực tiễn: Lập chương trình xác định ranh giới giải phóng mặt bằng áp dụng hiệu quả cao trong thực tế.

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 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, chuyên 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. XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ

2.1. Các khái niệm cơ bản

2.1.1. Lưới điện cao thế

Công trình lưới điện cao thế bao gồm lưới điện cao áp và hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, áp dụng cho lưới điện có điện áp danh định từ 6 kV trở lên.

Lưới điện cao thế phục vụ công tác truyền tải điện từ nguồn sản xuất điện tới các trạm biến áp hoặc giữa các trạm biến áp và ngược lại.

2.1.2. Phân loại lưới điện cao thế

- Lưới điện cao thế 6kV
- Lưới điện cao thế 22kV
- Lưới điện cao thế 35kV
- Lưới điện cao thế 110kV
- Lưới điện cao thế 220kV
- Lưới điện cao thế 500kV

2.1.3. Hành lang an toàn lưới điện cao thế

* Hành lang bảo vệ an toàn của đường dây dẫn điện trên không được quy định như sau:

a) Chiều dài hành lang được tính từ vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm này đến vị trí đường dây đi vào ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp;

b) Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh theo quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV		35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần	Dây trần	Dây trần
Khoảng cách	1,0 m	2,0 m	1,5 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m	7,0 m

c) Chiều cao hành lang được tính từ đáy móng cột đến điểm cao nhất của công trình cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

*. Hành lang bảo vệ an toàn các loại cáp điện đi trên mặt đất hoặc treo trên không được giới hạn về các phía là 0,5 m tính từ mặt ngoài của sợi cáp ngoài cùng.

2.1.4. Cây trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không

*. Trường hợp cây trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, khoảng cách được quy định như sau:

a) Đối với đường dây dẫn điện có điện áp đến 35 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	
Khoảng cách	Dây bọc	Dây trần
	0,7 m	1,5 m

b) Đối với đường dây có điện áp từ 110 kV đến 500 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì không được để cây cao hơn dây dẫn thấp nhất trừ trường hợp đặc biệt phải có biện pháp kỹ thuật đảm bảo an toàn và được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép. Khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	Dây trần		
	2,0 m	3,0 m	4,5 m

c) Đối với đường dây ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm cao nhất của cây theo chiều thẳng đứng đến độ cao của dây dẫn thấp nhất khi đang ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	Dây bọc	Dây trần	Dây trần		
	0,7 m	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

d) Đối với đường dây dẫn điện trên không vượt qua rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, vườn trồng cây thì khoảng cách theo phương thẳng đứng từ chiều cao trung bình của cây đã phát triển tối đa đến dây dẫn điện thấp nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

*. Trường hợp cây ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không và ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ bộ phận bất kỳ của cây khi cây bị đổ đến bộ phận bất kỳ của đường dây không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110 và 220 kV	500 kV
Khoảng cách	0,7 m	1,0 m	2,0 m

*. Đối với cây phát triển nhanh trong khoảng thời gian 03 tháng có khả năng vi phạm khoảng cách quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và những cây không còn hiệu quả kinh tế nếu chặt ngọn, tĩa cành, thì phải chặt bỏ và cấy trồng mới.

*. Lúa, hoa màu và cây chỉ được trồng cách mép móng cột điện, móng néo ít nhất là 0,5 m.

2.1.5. Độ võng của dây dẫn điện

Khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại đến mặt đất không nhỏ hơn quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kv	110 kV	220 kV
Khoảng cách	14 m	15 m	18 m

Trường hợp đặc biệt, khi xây dựng, cải tạo đường dây điện cấp điện áp đến 35 kV dọc theo hành lang đường giao thông nội bộ ở các khu dân cư, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, nếu sử dụng dây bọc thì cho phép khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại đến mặt đất không nhỏ hơn 11 m.

2.1.6. Trụ néo

Là trụ điện tại các vị trí đầu hoặc cuối tuyến; các vị trí chuyển hướng tuyến; các vị trí trung gian trong đoạn tuyến quá dài.

Trụ néo bao gồm các loại: Trụ néo đầu, Trụ néo cuối, Trụ néo góc; Trụ néo thẳng; Trụ néo dẹt.

2.1.7. Trụ đỡ

Là trụ điện nằm giữa 2 trụ néo để đảm bảo độ võng của dây điện không vượt quá giới hạn cho phép; Tim các trụ đỡ nằm trên đường thẳng nối giữa 2 tim trụ néo.

2.1.8. Hướng tuyến

Hướng tuyến của đường dây được xác định dựa vào hồ sơ thiết kế theo chiều tăng dần của tên trụ điện, trụ có số hiệu nhỏ là trụ trước, trụ có số hiệu lớn là trụ sau.

2.1.9. Góc ngoặt

Theo hướng tuyến từ trụ néo trước tới trụ néo giữa, góc ngoặt là góc hợp bởi tia nối trụ néo trước - trụ néo giữa và tia nối trụ néo giữa - trụ néo sau. Góc ngoặt chia thành 2 loại góc ngoặt phải (trụ néo sau nằm ở bên phải hướng tuyến) và góc ngoặt trái (trụ néo sau nằm ở bên trái hướng tuyến).

2.1.11. Cọc phân giác

Cọc phân giác nằm trên đường phân giác của góc hợp bởi tia nối trụ néo giữa - trụ néo trước và tia nối trụ néo giữa - trụ néo sau cũng phân thành cọc phân giác trái và cọc phân giác phải nhằm xác định hướng xoay của móng trụ tại vị trí các góc ngoặt.

2.1.12. Cọc bảo vệ

Cọc bảo vệ nằm trên đường nối giữa các tim tuyến. Cọc bảo vệ chia thành 2 loại: Cọc bảo vệ trước và Cọc bảo vệ sau. Cọc bảo vệ trước nằm trên đoạn thẳng nối giữa tim trụ cần xác định và tim trụ trước. Cọc bảo vệ sau nằm trên đoạn thẳng nối giữa tim trụ cần xác định và tim trụ sau.

2.1.13. Dây lèo

Là dây dẫn điện nối giữa 2 điểm néo phía trước và phía sau của cột néo, được dẫn vòng qua thân cột điện thông qua xà đỡ dây lèo. Tùy thuộc vào từng cấp điện áp sẽ thiết kế xà đỡ dây lèo và cách đấu lèo.

2.1.14. Pha điện

Lưới điện cao thế là lưới điện 3 pha, tất cả các dây đều dẫn điện điện áp dương để truyền tải điện.

2.1.15. Phân pha

Đối với lưới điện 110kV, 220kV, 500kV, để giảm trọng tải dây điện truyền dẫn, dây dẫn điện trên 1 pha điện được phân pha thành 2, 3, 4 dây dẫn điện gọi là phân pha đôi, phân pha ba, phân pha bốn. Khoảng cách giữa các vị trí đặt phân pha theo thiết kế đối với từng cấp điện áp.

Phân pha đôi là một thanh kim loại có độ rộng 40cm, 2 dây dẫn điện được nối vào 2 đầu của thanh kim loại để tách 2 dây dẫn trên 1 pha.

Phân pha ba là một khung kim loại hình tam giác đều có cạnh 40cm, 3 dây dẫn điện được nối vào 3 đỉnh của khung kim loại để tách 3 dây dẫn trên 1 pha.

Phân pha bốn là một khung kim loại hình vuông đều có cạnh 45cm, 4 dây dẫn điện được nối vào 4 đỉnh của khung kim loại để tách 4 dây dẫn trên 1 pha.

2.1. Căn cứ xác định ranh giới

- Luật điện lực số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2022;

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

- Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật dự án lưới điện cao thế đã được phê duyệt;

- Văn bản cung cấp bảng tổng kê, tọa độ, diện tích thu hồi trạm, móng trụ và hành lang tuyến Dự án;

- Biên bản bàn giao tim mốc tọa độ ngoài thực địa.

2.2. Phương pháp thực hiện:

2.1.1. Xác định ranh giới thu hồi

- Từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ bố trí cột trên mặt cắt dọc, xác định loại móng tương ứng với từng trụ;

- Tra cứu khoảng độ rộng chân cột trong bảng tổng hợp các loại móng trên tuyến;

- Đối chiếu từng loại móng, phần sơ đồ móng xác định chính xác kích thước móng;

- Dựng bản vẽ phần sơ đồ móng theo đúng hướng tuyến;

- Bóc tách phần san gạt, thoát nước, kè móng từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật, chuyển vẽ sang bản vẽ sơ đồ móng;

- Xác định đường bao khép kín bao trùm toàn bộ các thành phần của móng;

- Mở rộng thêm 0,5 từ đường bao khép kín vừa xác định tạo thành ranh giới thu hồi từng trụ (Từ mép ngoài phần bê tông lót hoặc lớp cát đệm đáy móng);

- Xác định tọa độ các điểm ranh giới thu hồi từng trụ.

2.1.2. Xác định ranh giới hành lang tuyến

- Từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ bố trí cột trên mặt cắt dọc, xác định loại cột tương ứng với từng trụ điện;

- Đối chiếu từng loại cột, xác định điểm treo/néo dây trên cột, cánh xà, khoảng cách từ tim tuyến đến điểm treo/néo dây;
- Dựng tuyến đường dây dự kiến xây dựng theo khoảng cách từ tim đến điểm treo/néo dây, nối các vị trí đầu dây lèo tại trụ góc;
- Mở rộng tuyến đường dây dự kiến xây dựng thêm khoảng hành lang an toàn theo quy định đối với đường dây dẫn điện cao thế và 1/2 độ rộng phân pha (nếu có);
- Đối với cột néo 2 thân có tính thêm phần hành lang an toàn từ đầu xà đỡ dây lèo (hướng mở rộng theo phía góc lái)
- Xác định tọa độ các điểm ranh giới hành lang tuyến.

CHƯƠNG 3. LẬP CHƯƠNG TRÌNH XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ

3.1. Xây dựng cơ sở dữ liệu

Để xác định ranh giới giải phòng mặt bằng cơ sở dữ liệu bao gồm:

- Tên trụ điện;
- Toạ độ thiết kế tim trụ điện;
- Kích thước móng trụ;
- Diện tích thu hồi móng trụ (để kiểm tra);
- Khoảng cách từ tim trụ đến 2 phía hành lang an toàn tuyến đường dây.

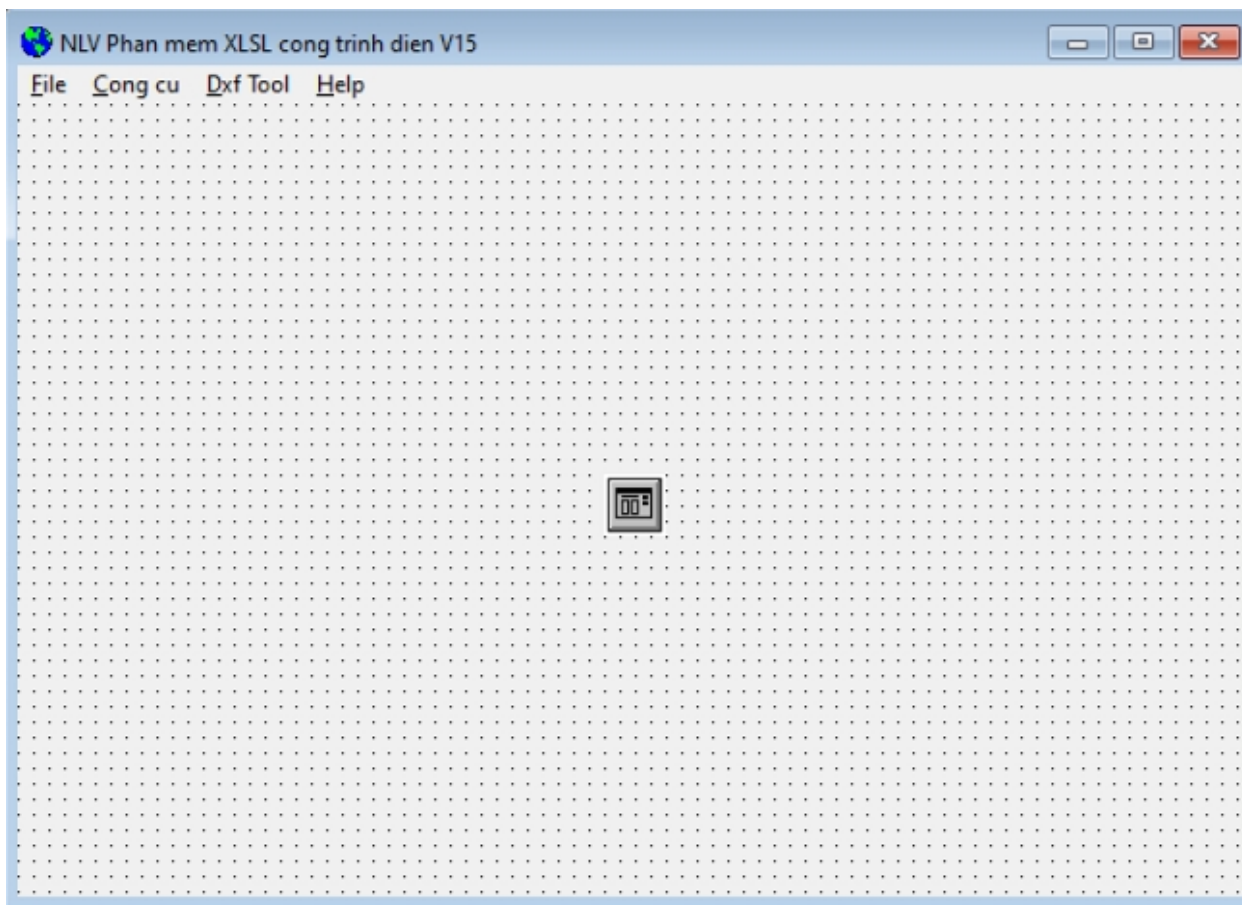
Cơ sở dữ liệu tuyến đường dây được bóc tách từ bản vẽ thiết kế được phê duyệt nhập trong 1 file Excel có cấu trúc mẫu sau đó chuyển sang dạng file Txt làm dữ liệu đầu vào của chương trình.

3.2. Ngôn ngữ lập trình

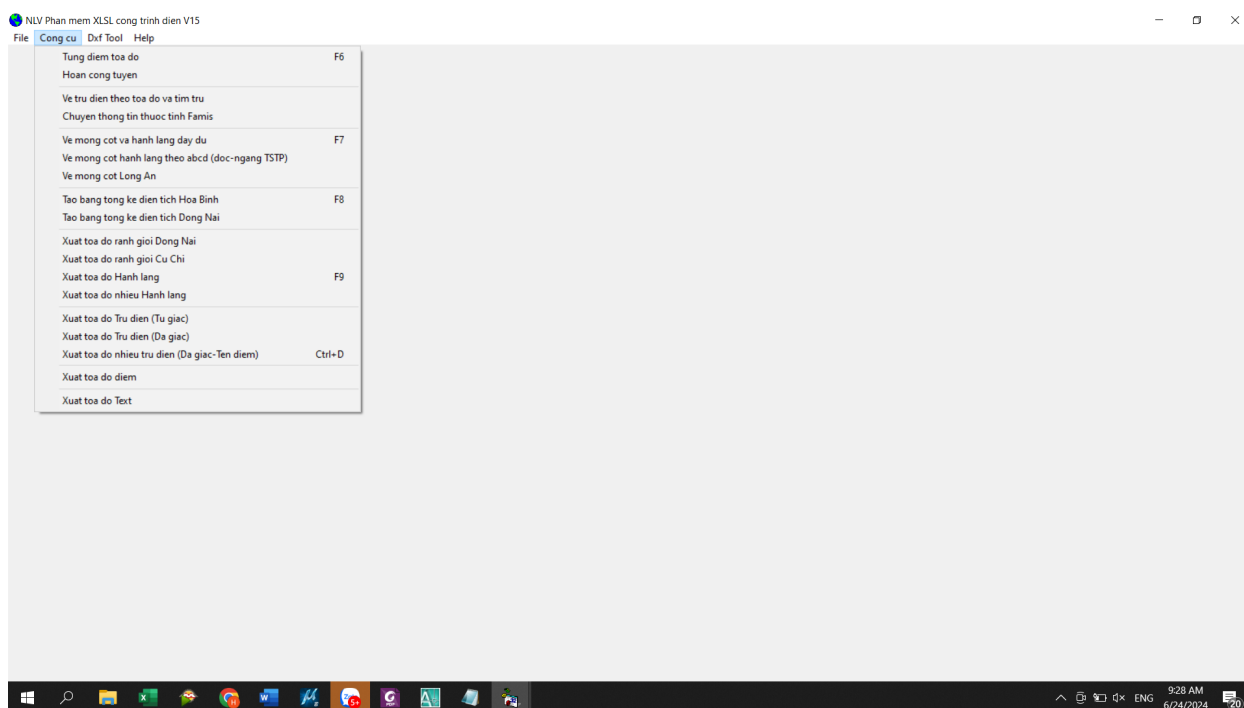
Sử dụng ngôn ngữ lập trình Visual Basic lập chương trình

3.2. Chương trình

3.2.1. Giao diện chương trình



3.2.2. Các chức năng



3.2.3. Kết quả thực hiện

- Bảng tọa độ ranh giới thu hồi móng trụ

Được kết xuất trong file cùng tên file số liệu, được gắn thêm đuôi NE_Trụ

194-T 1256877.150 587722.932

194-A 1256882.499 587734.947

194-B 1256865.135 587728.281

194-C 1256871.801 587710.917

194-D 1256889.165 587717.583

195N-T 1257058.568 587792.573

195N-A 1257052.989 587780.041

195N-B 1257071.100 587786.994

195N-C 1257064.147 587805.105

195N-D 1257046.036 587798.152

- Bảng tọa độ hành lang an toàn tuyến đường dây

Được kết xuất trong file cùng tên file số liệu, được gắn thêm đuôi NE_Hla

HL-1 1256880.017 587715.463

HL-2 1257061.542 587784.824

HL-3 1257388.993 587911.116

HL-4 1257303.270 588240.733

HL-5 1257221.924 588550.909

HL-6 1257393.381 588863.297

HL-7 1257481.995 589249.328

HL-8 1257564.440 589599.745

HL-9 1257643.826 589927.793

HL-10 1257449.525 590057.741

HL-11 1257268.412 590182.101

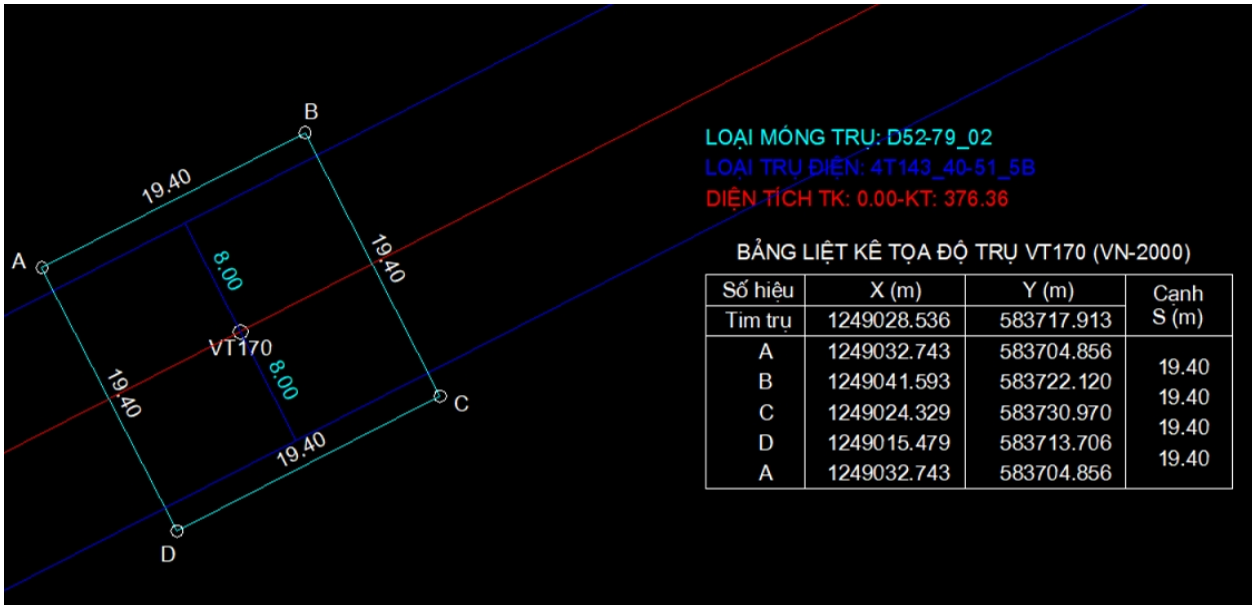
HL-12 1257290.952 590482.595

HL-13 1256874.283 587730.401

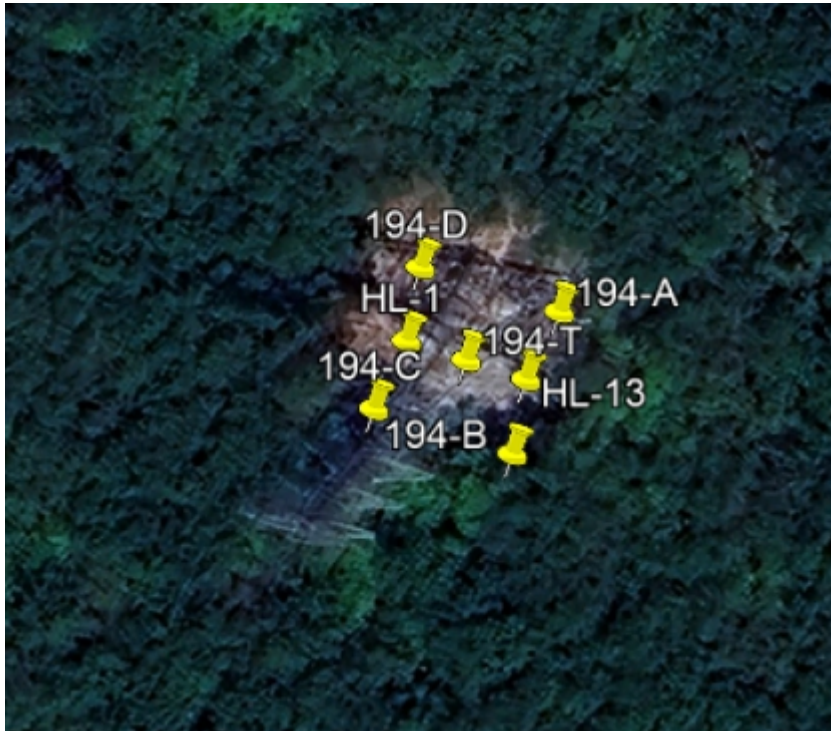
HL-14 1257055.594 587800.322

HL-15 1257370.218 587920.743

- Bản vẽ thể hiện ranh giới thu hồi và hành lang an toàn tuyến đường dây



- File KML tuyến đường dây mở trên Google Earth



KẾT LUẬN

Qua quá trình nghiên cứu tác giả đã tìm hiểu rõ tổng quan về công tác giải phóng mặt bằng, đặc biệt là trong các dự án xây dựng lưới điện cao thế, từ đó làm rõ các khái niệm về lưới điện, phương pháp xác định ranh giới giải phóng mặt bằng của dự án bao gồm phạm vi thu hồi và khoảng hành lang an toàn lưới điện phục vụ công tác lập hồ sơ giải phóng mặt bằng, xác định phạm vi cây trồng phải chặt bỏ, tài sản trên đất cần phải phá dỡ đồng thời xây dựng được chương trình hỗ trợ trong công tác này. Chương trình đã được áp dụng vào thực tế trong rất nhiều dự án đảm bảo độ chính xác và được áp dụng trong đơn vị sản xuất mang lại hiệu quả cao.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2014), Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
2. Chính phủ (2020), Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
3. Quốc hội (2022), Luật điện lực số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2022;