

Số: **03** /CT-BTNMT

Hà Nội, ngày **01** tháng **12** năm 2010

CHỈ THỊ
Về chấn chỉnh và tăng cường công tác
quản lý nhà nước về đất đai

Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo hành lang pháp lý đưa công tác quản lý đất đai dần vào nề nếp, việc sử dụng đất đai ngày càng có hiệu quả hơn. Đối với việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Chính phủ đã có quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp... đã tạo hành lang pháp lý cho các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất nói riêng; bước đầu đã đạt được một số kết quả tích cực, góp phần phát triển sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản...

Tuy nhiên, trong thời gian qua, một số nơi còn xảy ra tình trạng chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đặc biệt là đất chuyên trồng lúa nước; chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp một cách tràn lan mang tính đầu cơ, trục lợi hoặc có hành vi "ôm đất" chờ quy hoạch để nhằm mục đích kiếm lời, hưởng lợi trong chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, làm cho tình hình quản lý đất đai tại các địa phương diễn biến phức tạp, gây khó khăn cho công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người có đất bị thu hồi.

Trước tình trạng nêu trên, để chấn chỉnh một bước và tăng cường hơn nữa công tác quản lý đất đai trong thời gian tới; đồng thời có biện pháp xử lý nghiêm đối với những hành vi lợi dụng chính sách, pháp luật trong thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân để trục lợi bất chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường yêu cầu:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo thực hiện những nội dung sau đây:

a) *Khẩn trương rà soát các văn bản đã ban hành, bãi bỏ các quy định không còn phù hợp, đồng thời ban hành ngay các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật đất đai*

Trong năm 2009, Chính phủ đã ban hành các nghị định như: Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch

sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong đó, Chính phủ đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để ban hành các văn bản quy định cụ thể về giá đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo hướng chi tiết, cụ thể nhưng đơn giản, dễ hiểu, đảm bảo chủ trương cải cách thủ tục hành chính và quan tâm đến quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất.

Yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, theo thẩm quyền của mình, cần sớm rà soát, sửa đổi, bổ sung, quy định mới các văn bản do địa phương ban hành cho phù hợp, việc ban hành phải hoàn thành trong năm 2010.

b) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan, báo, đài của địa phương lập kế hoạch và thực hiện thường xuyên việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai với nội dung thiết thực, hình thức phù hợp với từng đối tượng và điều kiện thực tế của địa phương; biểu dương những nơi làm tốt, phê phán những nơi chậm chạp, trì trệ, phát hiện và đưa ra công luận các vi phạm, nhất là những hành vi lợi dụng chức quyền tham nhũng về đất đai hoặc những thiếu, thiếu trách nhiệm trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

Phổ biến trên các phương tiện thông tin đại chúng về các trình tự, thủ tục hành chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất; trong đó, nhấn mạnh những trường hợp không được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng (đặc biệt là đất trồng lúa nước) và phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ủy ban nhân dân các cấp lập kế hoạch và bổ sung kinh phí thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật 5 năm (2011 - 2015) và năm 2011; chỉ đạo xuất bản và phát hành các ấn phẩm tuyên truyền pháp luật về đất đai theo quy định, bao gồm các ấn phẩm tuyên truyền bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong nhân dân, đặc biệt là nhân dân ở vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn.

c) Tăng cường công tác lập, công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các khu vực dự án phải thu hồi đất theo quy hoạch

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương tiếp tục thực hiện tốt Chỉ thị số 09/2007/CT-TTg ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường quản lý sử dụng đất của các quy hoạch và dự án đầu tư, các quy định của pháp luật đất đai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và Chỉ thị số 01/2010/CT-BTNMT ngày 17 tháng 3 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi

trường về tăng cường công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong đó tiếp tục nhấn mạnh về công tác lập, thẩm định và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải chú ý tính hợp lý về sử dụng các loại đất, hạn chế tối đa việc chuyển đất trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, không xét duyệt quy hoạch chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang làm mặt bằng sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp ở những nơi có điều kiện sử dụng các loại đất khác; đối với những nơi cần thiết phải chuyển đất trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải có các giải pháp sử dụng đất tiết kiệm và bảo đảm tính khả thi trong thực hiện, khắc phục tình trạng thu hồi đất nhưng không sử dụng. Thực hiện nghiêm chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 391/QĐ-TTg ngày 18 tháng 11 năm 2008 về rà soát, kiểm tra thực trạng việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2006 - 2010 trên địa bàn cả nước, trong đó rà soát, kiểm tra thực trạng công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp 5 năm 2006 - 2010 nói chung và đất trồng lúa nước nói riêng. Tập trung chỉ đạo để hoàn thành và nâng cao chất lượng của việc lập và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo đúng nội dung quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP. Rà soát lại toàn bộ quỹ đất đô thị hiện hữu và đô thị quy hoạch mở mới bảo đảm sử dụng có hiệu quả quỹ đất, tránh tình trạng mở tràn lan lấy vào đất nông nghiệp.

d) Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công tác kiểm kê đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo, thực hiện các biện pháp thúc đẩy tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trọng tâm là đất sản xuất nông nghiệp, đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn theo hướng cải cách thủ tục hành chính, giảm phiền hà cho người sử dụng đất; thực hiện việc ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có khả năng nộp tiền; kiên quyết bỏ các điều kiện kèm theo việc cấp Giấy chứng nhận tại địa phương như hộ khẩu, đợt quy hoạch...; tổ chức chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công khai thực hiện việc xác minh nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận cho những trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Kết hợp việc cấp Giấy chứng nhận với việc hiện đại hoá hệ thống hồ sơ địa chính; tăng cường đầu tư, đo đạc lập bản đồ địa chính gắn với việc lập và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, đo đạc đến đâu phải tổ chức cấp Giấy chứng nhận đến đó, không mở dự án đo đạc mới nếu chưa hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đã đo đạc; thực hiện nghiêm quy trình cập nhật biến động về sử dụng đất tại các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trên cơ sở kết quả tổng kiểm kê đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần có biện pháp chấn chỉnh việc quản lý, sử dụng đất, đặc biệt đối với trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cập nhật các biến động về loại đất, chủ sử dụng đất, đồng thời có biện pháp xử lý đối với những trường hợp chuyển đổi

mục đích trái với quy định của pháp luật, không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Về chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đặc biệt là đất chuyên trồng lúa nước

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo trực tiếp Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các ban, ngành tại địa phương quản lý chặt chẽ, không cho phép chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đặc biệt là đất chuyên trồng lúa nước trong các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước của hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Không được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với các khu vực đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt mà đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm thì Ủy ban nhân dân các cấp phải có biện pháp xử lý thích hợp, trường hợp nghiêm trọng, cố ý làm trái thì xem xét chuyển cơ quan pháp luật xử lý theo quy định.

e) Về việc xây dựng bảng giá đất năm 2011

Ngày 08 tháng 01 năm 2010, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải (ngày 16 tháng 7 năm 2010), Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong chỉ đạo xây dựng bảng giá đất năm 2011 của địa phương cần lưu ý một số điểm sau đây:

Một là, việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất nông nghiệp chỉ thực hiện trong trường hợp điều tra, thu thập được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp để tiếp tục sử dụng vào mục đích nông nghiệp; không áp dụng phương pháp này đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong khu vực thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Trường hợp không đủ thông tin về giá đất nông nghiệp đã chuyển nhượng để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp thì áp dụng phương pháp thu nhập quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất để xác định giá đất nông nghiệp.

Hai là, đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi quy định giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất, áp dụng trong năm 2010, đã tính cả các khoản hỗ trợ vào giá đất nông nghiệp trong bồi thường giải phóng mặt bằng thì phải tách các khoản hỗ trợ đó và không tính vào giá đất nông nghiệp khi xây dựng bảng giá đất để áp dụng cho năm 2011.

g) Đẩy mạnh công tác kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách pháp luật về đất đai tại địa phương; tập trung giải quyết dứt điểm các đơn thư tồn đọng và giải quyết kịp thời đơn thư phát sinh thuộc thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật tại địa phương để hạn chế tối đa tình trạng khiếu kiện đông người, kéo dài; khắc phục tình trạng chậm trễ, đùn đẩy trách nhiệm trong giải quyết đơn thư; định kỳ, đánh giá rút kinh nghiệm về công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, đảm bảo pháp luật đất đai được thực hiện nghiêm, hạn chế tiêu cực và vi phạm.

Tăng cường việc kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai tại địa phương; phát hiện sớm và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; triển khai và thực hiện việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Nghị định số 105/2009/NĐ-CP.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo, tổ chức việc lập kế hoạch và triển khai thực hiện Chỉ thị số 134/CT-TTg ngày 20 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Kiên quyết thu hồi những diện tích đã giao, đã cho thuê nhưng chủ đầu tư không triển khai, triển khai không đúng tiến độ, chủ đầu tư không có năng lực thực hiện dự án.

h) Thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần tập trung chỉ đạo thực hiện công tác cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai theo Đề án đơn giản hóa thủ tục hành chính của Chính phủ (Đề án 30); tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai tránh tình trạng nhũng nhiễu, gây phiền hà cho nhân dân, thiếu trách nhiệm trong thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; xử lý các cán bộ có hành vi vi phạm khi thực thi các thủ tục hành chính.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các đơn vị trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo chặt chẽ việc xây dựng bảng giá đất tại địa phương năm 2011, đảm bảo thu hút đầu tư và ổn định tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương; chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, ban, ngành có liên

quan ở địa phương tổ chức triển khai thực hiện tốt các nội dung công việc theo yêu cầu của Chỉ thị này; định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực tế triển khai tại địa phương (trong báo cáo cần đặc biệt lưu ý tổng hợp, phân tích kỹ về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về thực trạng, số lượng, diện tích và kiến nghị biện pháp xử lý đối với đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất).

Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Chánh thanh tra, Vụ trưởng Vụ Pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức, triển khai thực hiện Chỉ thị này; định kỳ 6 tháng một lần báo cáo Bộ trưởng về các công việc sau:

- Kiểm tra, rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; định hướng nội dung phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cho các địa phương; kịp thời tập huấn, hướng dẫn các địa phương thực hiện khi có văn bản quy phạm pháp luật về đất đai mới ban hành.

- Kết quả thanh tra, kiểm tra tại các địa phương về giải quyết những vụ việc phức tạp, kéo dài gây bức xúc trong xã hội; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với Bộ trưởng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý kịp thời các vi phạm pháp luật về đất đai, tránh tình trạng khiếu kiện vượt cấp; tổ chức thực hiện việc triển khai Chỉ thị số 134/CT-TTg ngày 20 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Chỉ thị này; chủ động rà soát, đề xuất với lãnh đạo Bộ về việc sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành và hướng dẫn kịp thời cho các địa phương thực hiện nhằm hạn chế tối đa về các vi phạm xảy ra trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất đặc biệt là đất chuyên trồng lúa nước.

Báo cáo Bộ trưởng lần thứ nhất về kết quả thực hiện Chỉ thị này, trước ngày 30 tháng 6 năm 2011./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ;
- Các đơn vị thuộc Bộ TN&MT;
- Các Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công báo; website Bộ TN&MT, Tổng cục QLĐĐ;
- Lưu VT, TCQLĐĐ(CSPC).

BỘ TRƯỞNG



Phạm Khôi Nguyên