



**Chương trình Hợp tác Việt nam – Thụy Điển
Tăng cường Năng lực Quản lý Đất đai và Môi trường**

Cẩm nang hỏi đáp về Pháp luật Đất đai và Môi trường

Hà nội, tháng 4/ 2007

1.

A - LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Mục 1- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)

Câu hỏi 1:

Sổ đỏ gia đình tôi hiện ghi tên người sử dụng đất là tên bố và mẹ tôi. Mảnh đất này là do mẹ tôi mua 3 năm sau khi bố tôi đã qua đời, mặc dù trước đó, cha mẹ tôi cùng làm một cơ quan và cùng được cơ quan phân về ở căn nhà này. Tuy nhiên khi cơ quan thanh lý nhà, thì người mua lại là mẹ tôi, có giấy chứng nhận thanh lý nhà của cơ quan. Việc vẫn đề tên bố tôi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tôi hiểu là không hợp lý, và cần phải chỉnh sửa lại. Nếu đúng thế, tôi có thể làm được không, và làm ở đâu? Tôi phải giải thích thế nào nếu Địa chính nhà, đất phường và quận không chịu công nhận ghi như thế là không hợp lý và chứng nhận cho tôi làm thủ tục?

**(Nguyễn Hồng Hải (35 tuổi) Địa chỉ: 7 A5 Lấp Máy, Liễu Giai, Hà Nội
Email: genkism@hotmail.com)**

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chỉ cấp cho người đang sử dụng đất có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật. Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đó phải bảo đảm điều kiện cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong việc sử dụng đất. Trường hợp ông hỏi ông có thể liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, quận nơi có đất để làm thủ tục đăng ký biến động theo qui định tại Điều 143 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Câu hỏi 2:

Tôi đã kê khai sổ đỏ đất tại xã Đambri vào năm 2004 và chờ đợi. Đến đầu năm 2005 thấy tại UBND xã có thông báo của Phòng Địa chính Thị xã là bìa đỏ đã cấp hết, các hộ chưa có chờ bìa đỏ từ Bộ đưa về sẽ tiếp tục cấp; Nhưng tôi chờ mãi không thấy đi hỏi xã thì xã bảo ra thị xã hỏi, ra thị xã thì bảo về xã và mãi đến hôm nay vẫn chưa có, tôi quá mệt mỏi biết hỏi ai đây?

(Nguyễn Xuân Bắc (41 tuổi) Địa chỉ: Thôn 1, xã Đambri, thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng)

Trả lời:

Kể từ ngày 02/12/2004, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phát hành theo yêu cầu của các địa phương loại mẫu GCNQSDĐ mới theo qui định của Luật đất

đai năm 2003 để sử dụng thống nhất trên cả nước thay thế cho loại mẫu GCNQSDĐ cũ (phát hành theo Luật đất đai năm 1993). Nếu UBND xã không giải thích rõ lý do chưa được cấp GCNQSDĐ thì ông có thể làm đơn khiếu nại gửi UBND cấp huyện nơi có đất để được giải quyết.

Câu hỏi 3:

Hiện chỗ tôi đang ở, phường đang có đợt đổi sổ hồng cho các hộ dân. Nếu tôi không làm đợt này; để hết đợt thì có ảnh hưởng gì không tới lĩnh vực giấy tờ nhà đất?

(Hoa mộc Lan (45 tuổi) Địa chỉ: 49 Sư Vạn Hạnh, quận.10, thành phố Hồ Chí Minh. Email: hoamoclan05@hotmail.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật về đất đai, người đã được cấp sổ hồng (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị) thì giấy này có giá trị pháp lý như GCNQSDĐ mà không phải đổi giấy, trừ trường hợp người đã có giấy hồng có nguyện vọng chuyển sang GCNQSDĐ. Trường hợp của Bà nếu chưa đổi giấy chứng nhận cũng không có ảnh hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đó.

Câu hỏi 4:

1. " Sổ địa chính" được đề cập tại Nghị định số 22/CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ là loại sổ gì? Ở Thừa Thiên - Huế, khi chúng tôi tìm hiểu được trả lời là chỉ có Sổ " Mục kê địa chính " mà thôi. Sổ này được lập để ghi rõ họ tên người sử dụng đất, diện tích đất, loại đất. Nếu như vậy khi bị giải toả thu hồi đất tôi có tên trong Sổ Mục kê địa chính này, không có ai tranh chấp có được tính là thuộc diện "có tên trong Sổ địa chính " để được đền bù không ?

2. Năm 2001, UBND Tỉnh Thừa Thiên - Huế ra quyết định phê duyệt dự án chỉnh trang đô thị Huế của UBND thành phố Huế lập; trong đó có đề cập đến việc thu hồi đất trên đó có nhà ở của gia đình tôi (đất do ông, bà nội tôi để lại có nguồn gốc sử dụng từ năm 1928). Kèm theo quyết định thu hồi đất là quyết định phê duyệt mức đền bù với thời gian thực hiện từ 2001-2003. Tuy nhiên đến tháng 7 năm 2005, UBND thành phố Huế mới thực hiện việc thu hồi đất và vẫn áp dụng giá đền bù theo giá phê duyệt của năm 2001 để đền bù; trong khi giá đất năm 2005 đã cao hơn so với giá đất cũ của năm 2001 gấp 15 lần. Vậy việc làm này của UBND thành phố Huế có đúng không ?

3. UBND tỉnh Thừa Thiên - Huế là cơ quan ra quyết định thu hồi đất giao cho Ban Quản lý dự án thành phố Huế thực hiện. Khi chúng tôi khiếu nại, UBND Tỉnh lại giao cho Thanh tra Tỉnh thụ lý báo cáo. Sau đó, UBND Tỉnh ra quyết định giải quyết khiếu nại và ghi đây là quyết định cuối cùng. Vậy việc làm này của UBND tỉnh Thừa Thiên - Huế có đúng không?

(Phan Thị Phương Chi (43 tuổi) Địa chỉ: 183 Kim Long-Huế)

Trả lời:

1. Sổ địa chính là sổ ghi thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp GCNQSDĐ và được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Còn Sổ mục kê đất đai là Sổ được ghi trong quá trình đo vẽ địa chính, chưa có tính pháp lý về việc sử dụng đất; có thể điều chỉnh sau khi cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, người có tên trong Sổ mục kê đất đai không thể coi là có tên trong Sổ địa chính và không được xem là có giấy tờ về quyền sử dụng đất để được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Trong câu hỏi Bà không nêu rõ nguyên nhân bồi thường chậm là do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra hay là do người bị thu hồi đất gây ra. Do đó, chúng tôi xin trả lời như sau: Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì:

(i) Giá đất để tính bồi thường được quy định như sau: “Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng”;

(ii) Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau:

“ Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi”;

3. Câu hỏi của Bà nêu chưa rõ; nội dung câu hỏi sẽ rơi vào 2 trường hợp sau đây:

(i) Nếu bà khiếu nại quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh thì Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo năm 2004. Nếu bà không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003;

(ii) Nếu Bà khiếu nại về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Chủ tịch UBND thành phố Huế ra quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu. Nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì bà có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 23 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo năm 2004. Trong trường hợp Bà khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh thì quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 23 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo năm 2004;

Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 53/2005/NĐ-CP ngày 19/4/2005 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Khiếu nại, tố cáo và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo thì Chánh Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm xác minh, kết luận, kiến nghị việc giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp tỉnh. Như vậy, trong cả 2 trường hợp nói trên, Chánh Thanh tra tỉnh là người có trách nhiệm xác minh, kết luận, kiến nghị việc giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp tỉnh;

Bà có thể liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên - Huế để trao đổi làm rõ những vấn đề nêu trên.

Câu hỏi 6:

Tôi có một khu nhà ở và đất 396m² được tạo lập từ 1989 từ đất khai hoang (trước ngày 15/10/1993) và được sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1989 đến nay và không có tranh chấp; Đồng thời cũng phù hợp với nơi đó có qui hoạch khu đô thị mới được duyệt ngày 26/8/1998. Tháng 8/1999 tôi đã làm đơn

kê khai và nộp hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và QSDĐ nhưng quận, phường đã không cấp với lý do đó là đất công. Vậy xin hỏi:

1. Trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và QSDĐ của phường, quận là đúng với khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai không? Theo Luật Đất đai thì trường hợp của tôi có được cấp không? Và trong trường hợp này tôi phải làm thế nào để xin được giấy chứng nhận cho nhà và đất của mình?

2. Nếu là đất công không thể cấp giấy chứng nhận được thì xin cho biết: Thế nào là đất công và thế nào là đất hoang? Có phải đất chưa sử dụng mà chính quyền chưa đăng ký vào hồ sơ địa chính thì gọi là đất hoang và chỉ khi đã đăng ký vào hồ sơ địa chính để quản lý mới gọi là đất công không ?

Trả lời:

1. Theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ một số trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất Nhà nước giao để quản lý, đất công ích 5%, đất nhận khoán của các nông, lâm trường, đất đã có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất đang tranh chấp), còn nói chung người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông sử dụng đất nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai. Vì vậy, muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau:

- Đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành);
- Đất không có tranh chấp, được UBND cấp xã xác nhận;
- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Luật đất đai năm 2003 không hề có khái niệm “đất công”. Toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Như vậy toàn bộ đất đai dù đã được giao hay chưa được giao cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sử dụng đều thuộc sở hữu toàn dân. Khái niệm đất công chỉ tồn tại ở những giai đoạn trước đây khi nước ta có các hình thức sở hữu khác nhau về đất đai: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân. Đất "công" được dùng để chỉ phần đất thuộc sở hữu nhà nước phân biệt với đất thuộc sở hữu của tư nhân. Theo pháp luật hiện hành không có khái niệm đất hoang mà chỉ có khái niệm đất chưa sử dụng. Đất chưa sử dụng là đất chưa được Nhà nước quy hoạch sử dụng vào mục đích cụ thể nào và chưa giao cho tổ

chức, cá nhân nào sử dụng ổn định lâu dài. Trong khi đó, một bộ phận người dân lại quan niệm đất chưa giao cho ai sử dụng là đất hoang. Quan niệm như vậy là không đúng với quy định của pháp luật đất đai. Bởi lẽ, toàn bộ đất đai dù đã được giao hay chưa được giao cho tổ chức, cá nhân sử dụng đều thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Điều 103 Luật đất đai quy định về quản lý đất chưa sử dụng như sau:

“1. UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính;

2. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở”;

Câu hỏi 7:

Tôi là CBCNV có mua được 50 m2 đất ở Phường Tân Chánh Hiệp Quận 12 để làm nhà ở. Khi tôi mua là đất nông nghiệp có xác nhận của phường, nhưng bây giờ được quy hoạch thành khu dân cư. Tôi đã lên UBND Phường kê khai rồi mà vẫn không được cấp GCNQSDĐ. Tôi hỏi thì UBND phường trả lời rằng: " Chủ đất cũ không cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nên không làm được", mặc dù tôi có đầy đủ giấy tờ hợp lệ. Vậy đất của tôi có làm được giấy chủ quyền không? và sẽ nộp hồ sơ tại đâu?

(Name: Đỗ Trí Hảo , Email Address: trihao_2006@yahoo.com)

Trả lời:

Bên nhận chuyển nhượng phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 134 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất có thể nộp đồng thời với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp quận; Hồ sơ phải có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu đất đó đã được cấp GCNQSDĐ cho bên chuyển nhượng). Bên nhận chuyển nhượng phải yêu cầu bên chuyển nhượng trao GCNQSDĐ đã cấp để làm thủ tục chuyển nhượng; nếu vì lý do bất khả kháng mà bên chuyển nhượng không thể trao GCNQSDĐ được nữa thì yêu cầu bên chuyển nhượng nộp đơn xin cấp lại GCN mới; trường hợp bên chuyển nhượng không chịu làm đơn xin cấp lại thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào hợp đồng nhận chuyển nhượng để xem xét cấp GCNQSDĐ mới thay thế và GCNQSDĐ cũ sẽ bị hủy bỏ. Như vậy, nếu ông thực

sự có đủ các giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 thì ông sẽ được cấp GCNQSDĐ;

Theo quy định của Điều 123 Luật đất đai năm 2003, ông cần nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12. Hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ gồm đơn xin cấp GCNQSDĐ, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

Câu hỏi 8:

Tôi mua một mảnh đất từ năm 1992, do Chủ tịch UBND xã Khương Đình, huyện Thanh Trì, thay mặt HĐND ký và đã nộp tiền cho xã. Đây là chính sách đã được HĐND huyện Thanh Trì thông qua bằng văn bản, dựa trên ý kiến của UBND TP Hà Nội do ông Trương Tùng lúc đó là Phó Chủ tịch UBND TP Hà Nội ký. Cùng mua với tôi, còn có khoảng 300 - 500 hộ khác, đều là những cán bộ, công chức, nghỉ hưu, công an, bộ đội, bác sỹ, kỹ sư, giáo sư ... Sau đó, ông Chủ tịch xã tham ô, liên quan đến khu vực đất nói trên bị tòa án phạt tù giam. Từ đó đến nay, địa phương không cho chúng tôi làm nhà, cũng không cho chúng tôi làm sổ đỏ. Tổ dân phố chúng tôi và nhiều hộ gia đình với tư cách cá nhân đã rất nhiều lần đề đạt nguyện vọng, làm đơn từ, kể cả khiếu kiện lên đến tận trung ương, UBND thành phố Hà Nội, Quận Thanh Xuân, Phường Khương Đình, nhưng đều không được giải thích. Vậy xin hỏi:

- 1. Theo pháp luật về đất đai hiện hành, chúng tôi có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?*
- 2. Chính quyền địa phương xử sự với nhân dân như vậy có đúng không?*
- 3. Chúng tôi cần phải hỏi cơ quan nào để được giải quyết đến nơi đến chốn?*

(Phan Thanh Hùng (52 tuổi) Địa chỉ:Viện KSTC)

Trả lời:

Người đang sử dụng đất mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai thì được cấp GCNQSD đất; trường hợp của ông không có các giấy tờ nêu trên nhưng đã sử dụng ổn định trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành mà được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với những nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSD đất. Nghĩa vụ tài chính khi cấp GCNQSDĐ thực hiện theo quy định hiện hành.Trường

hợp cụ thể, Ông liên hệ với Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội để được hướng dẫn cụ thể.

Câu hỏi 9:

Tôi có mua một nửa thửa đất thổ cư diện tích 60 m², khi mua tôi có ra phường sở tại chứng nhận và có giấy viết tay giữa tôi và chủ hộ bán đất. Đây là mảnh đất có nguồn gốc do tổ tiên của người bán đất để lại từ nhiều đời nay (trước năm 1983). Hiện nay mảnh đất tôi mua đã được 2 năm. Nay tôi muốn làm sổ đỏ (đất có chứng nhận không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch) nhưng người chủ bán đất cho tôi đã qua đời. Nửa diện tích thửa đất còn lại do con của người chủ đất đang sử dụng. Trong trường hợp này tôi có làm được sổ đỏ không (Mảnh đất của chủ hộ bán cho tôi chưa có sổ đỏ)?

(Nguyệt Hoa (50 tuổi) Địa chỉ: Hà Nội)

Trả lời:

Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì trường hợp của Bà vẫn được làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 10:

1. Khu vực nhà tôi nằm trên đường Cách mạng tháng 8 Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Trước đây lộ giới đường bộ là 9m sau đổi thành 11m. Tuy nhiên, hiện tại đường đang được nâng cấp mở rộng và thực tế Nhà nước chỉ thu hồi theo lộ giới 9,5m. Gia đình tôi được bồi thường 0,5m song khi làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì được UBND thị xã thông báo là Nhà nước sẽ thu hồi đến 11m (nghĩa là tôi bị thu hồi 1.5m mà không được bồi thường). Vậy việc thông báo của UBND thị xã là đúng hay sai?

2. Gia đình tôi tọa lạc trên khu đất được thừa hưởng một phần thừa kế của bà nội tôi theo quyết định công nhận hòa giải của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tôi đã sống trên mảnh đất đó từ năm 1961. Tuy nhiên khi dùng các giấy tờ trên để làm sổ đỏ thì UBND phường Chánh Nghĩa không chấp nhận và yêu cầu tôi phải làm thủ tục tách sổ (sổ do bà nội tôi đã mất đứng tên và người cháu khác giữ và kiên quyết không đưa tôi dùng làm hồ sơ hợp thức hóa sổ đỏ). Vậy tôi phải làm thế nào để được cấp GCNQSDĐ?

3. Tôi thấy một thực tế là một số nhà đầu tư vào các dự án khu dân cư áp giá đền bù theo khung giá Nhà nước (thường thì quá thấp và không thay đổi khi thực hiện dự án kéo dài) và được sự hỗ trợ của Nhà nước khi giải phóng mặt bằng (cưỡng chế thi hành). Tuy nhiên khi dự án hình thành thì nhà đầu tư bán đất với giá vô tội vạ, thay đổi hàng năm và theo qui luật cung cầu trên thị trường. Như vậy phải chăng Nhà nước đã tiếp tay cho họ trong việc thao túng thị trường nhà đất. Rất mong được giải đáp thỏa đáng từ phía Bộ Tài nguyên và Môi trường?

(Huỳnh Anh Tuấn (45 tuổi) Địa chỉ: 168a Thủ Dầu Một, Bình Dương, Email: tuanhna168a@yahoo.com)

Trả lời:

1. Các thông tin mà bạn nêu trong câu hỏi không đủ cụ thể để trả lời, bạn cần nêu rõ diện tích đất nhà bạn có nguồn gốc như thế nào, thời điểm bắt đầu sử dụng đất là khi nào? Nếu gia đình bạn có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, thì khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bạn vẫn được cấp theo mốc lộ giới 9,5 m nhưng phần đất có 1,5 m theo thông báo sẽ bị thu hồi thì được ghi chú là hạn chế sử dụng. Khi Nhà nước thu hồi phần đất này, gia đình bạn được bồi thường. Nếu gia đình bạn sử dụng đất không có giấy tờ về đất đai theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì khi xét hợp thực hoá để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình bạn, trên giấy chứng nhận sẽ không thể hiện phần đất 1,5 m tính từ mép đường như bạn đã nêu;

2. Với quyết định công nhận hoà giải của Toà án nhân dân, gia đình bạn đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Căn cứ quy định tại Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, bạn nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Thủ Dầu Một. Trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Thị xã để được giải quyết;

3. Đúng là có tình trạng như bạn phản ánh. Theo quy định của Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật thì tình trạng này đang từng bước được khắc phục. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP; trong đó sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm bảo đảm quyền lợi

của người có đất bị thu hồi. Bạn có thể nghiên cứu nội dung của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP trên website của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Câu hỏi 11:

Tôi có mảnh đất tại khu phố 4 phường Tân Phú, quận 7 mua từ năm 2001. Tuy nhiên, vì không có hộ khẩu nên không làm được giấy tờ chủ quyền sử dụng mảnh đất này. Từ năm 2003, khu đất này nằm trong tình trạng “quy hoạch treo”, chúng tôi không được phép sử dụng. Vậy tôi phải làm gì để giải quyết tình trạng này?

(Phan Văn Minh, 43 tuổi. Địa chỉ 886 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh. Email: tanvanminmail@yahoo.com)

Trả lời:

Khu đất của ông nằm trong Dự án của Công ty TNHH Kim Sơn thuộc Khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ đề nghị Ban Quản lý Khu đô thị mới Nam Sài Gòn tiến hành kiểm tra tiến độ thực hiện dự án và nếu để xảy ra tình trạng quy hoạch treo kéo dài thì sẽ đề nghị cấp của thành phố có thẩm quyền xử lý theo khoản 3 Điều 29 Luật đất đai năm 2003.

Câu hỏi 12:

Đất thuộc Dự án xây dựng nhà ở của Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội (Ở ngõ 538 đường Láng) muốn cấp sổ đỏ thì thủ tục như thế nào?

(Bùi Thị Xuân Hồng (28 tuổi), Địa chỉ: TTKĐCLSP Đo đạc và bản đồ-Cục Đo đạc và bản đồ. Email: Chipcentrino2006@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định hiện hành, GCNQSDĐ ở của hộ gia đình, cá nhân do UBND quận, huyện cấp. Việc gia đình bạn mua nhà ở trong Dự án xây dựng nhà ở của Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội, bạn cần liên hệ với UBND phường sở tại để làm thủ tục đăng ký kê khai xét cấp GCNQSDĐ theo Quyết định đối với căn nhà bạn mua.

Câu hỏi 13:

Năm 1985, gia đình tôi mua một căn hộ có diện tích 71 m² (gồm cả nhà và đất) có xác nhận của chính quyền địa phương về mua bán và diện tích đất đã được thể hiện trên bản đồ địa chính của xã. Năm 2003, tôi nhận được thông báo của xã về việc thu hồi diện tích nhà đất của gia đình tôi để xây dựng khu giết mổ lợn cho tư nhân thuê kinh doanh. Kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất đến nay đã 4 năm mà khu giết mổ cũng không triển khai xây dựng. Gia đình tôi cũng chưa nhận được quyết định thu hồi đất. Tôi đã tham khảo Nghị định số

17/1999/NĐ-CP của Chính phủ thấy có quy định: “Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nền tại khoản này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nhưng chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó thì vẫn được xét cấp GCNQSDĐ” (khoản d Điều 3 và mục 1 Điều 3. Căn cứ Điều luật này, tôi đã nhiều lần làm đơn đề nghị UBND xã và Ban địa chính xã xem xét cấp GCNQSDĐ cho gia đình tôi. Nhưng các cơ quan này từ chối không nhận đơn và trả lời bằng miệng là đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng khu giết mổ lợn. Vậy tôi xin hỏi:

1 - UBND xã và cán bộ địa chính xã trả lời như vậy đúng hay sai?

2 - Trường hợp gia đình tôi, nếu chỉ có giấy thông báo thu hồi đất của xã cách đây 4 năm mà chưa có quyết định thu hồi đất có được xét cấp GCNQSDĐ không?

3- Hiện gia đình tôi đang sinh sống tại khu đất này rất lo lắng và bức xúc, không yên tâm làm ăn lâu dài. Nếu sau này địa phương hoặc UBND huyện thu hồi đất thì chúng tôi được hưởng những quyền lợi gì?

(Trần Quang Tiến (48 tuổi); địa chỉ ngõ 29, số nhà 11 Phùng Khoang, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội; Email: x_man_dich_thuc@yahoo.com)

Trả lời:

Nội dung câu hỏi của ông chưa rõ, nên chúng tôi xin trả lời về nguyên tắc:

Thứ nhất, nếu nhà ông nằm trong diện tích đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền (trước khi có Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố, nay thuộc thẩm quyền của UBND huyện Từ Liêm) thì không được cấp GCNQSDĐ; trường hợp đã có quy hoạch nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được cấp GCNQSDĐ với điều kiện hạn chế về quy hoạch, ghi trong GCNQSDĐ;

Thứ hai, trường hợp dự án xây dựng lò giết mổ đã có quyết định thu hồi đất nhưng không khả thi (sau nhiều năm không thực hiện được), thì UBND huyện Từ Liêm và chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ, chuyển Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội để trình UBND Thành phố xem xét, giải quyết tình trạng quy hoạch “treo” này.

Câu hỏi 14:

Tôi sống tại thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Hiện khu vực chúng tôi đang ở có các hồ sơ địa chính như sau:

1. Hồ sơ địa chính năm 1992.

2. Hồ sơ địa chính năm 1996 (đo theo hiện trạng).

3. Hồ sơ địa chính năm 1996 (cắt quy hoạch - không có thủ tục nào nói đến việc thu hồi đất).

Vậy tôi xin hỏi, hiện tại khi cấp GCNQSDĐ thì chính quyền dựa vào hệ thống bản đồ, hồ sơ địa chính nào để cấp GCNQSDĐ cho phù hợp với Luật đất đai năm 2003?

(Hoàng Văn Lạ (57 tuổi,) Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh)

Trả lời:

Do đặc thù riêng của thị trấn Hoà Thành, hệ thống giao thông của huyện Hoà Thành nói chung và thị trấn Hoà Thành nói riêng đã được tôn giáo Cao Đài quy hoạch từ năm 1952. Tôn giáo Cao Đài quy hoạch cụ thể, chi tiết về giao thông, nhà ở, phố chợ, khu công cộng,... và đã được thực hiện hoàn chỉnh trước năm 1975. Đặc biệt là tôn giáo Cao Đài được chính quyền chế độ cũ cho phép cấp giấy đất (bằng khoán) nên họ có hồ sơ cấp đất (hồ sơ địa chính) khá hoàn chỉnh và được lưu giữ đến nay.

Sau năm 1975, xét thấy quy hoạch hệ thống đường giao thông của tôn giáo Cao Đài là tiến bộ, phù hợp với sự phát triển của địa phương; nên UBND huyện Hoà Thành tiếp tục thực hiện và có điều chỉnh bổ sung quy hoạch, được UBND tỉnh phê duyệt. Từ thực tế trên khi cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân, địa phương đã trừ lộ giới theo quy hoạch đã có từ năm 1952 theo như bằng khoán của tôn giáo Cao Đài đã cấp trước đây; đại đa số các hộ gia đình đều chấp hành tốt. Do đó, khi nâng cấp đường giao thông đối với trường hợp giữ nguyên quy hoạch lộ giới trước đây mà không mở rộng thêm thì diện tích vi phạm lộ giới sẽ không được bồi thường về đất; chỉ những trường hợp mở rộng lộ giới mới so với quy hoạch trước đây thì khi thực hiện, diện tích mở rộng thêm được bồi thường về đất.

Việc cấp GCNQSDĐ ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại thị trấn Hoà Thành theo hồ sơ địa chính có cắt lộ giới theo quy hoạch phù hợp với bằng khoán của tôn giáo Cao Đài đã cấp; đồng thời cũng phù hợp với pháp luật đất đai cũng như nguồn gốc thực tế của đất đai. Những hộ lấn, chiếm lộ giới khi giải toả để nâng cấp đường giao thông thì không được bồi thường thiệt hại về đất; đối với các công trình xây dựng trên đất lấn, chiếm thì tùy từng trường hợp cụ thể mà có chính sách hỗ trợ hoặc bồi thường.

Câu hỏi 15:

Tôi vừa mua 100 m2 đất (đất không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch, không lấn chiếm) của gia đình ông Trương Văn Thương là cháu nội của ông Trương Tri để lại. Khi mua đất không có “ sổ đỏ” mà chỉ có trích lục năm 1936 của ông Trương Tri (không có giấy tờ về thừa kế). Vậy tôi phải làm những thủ tục gì để được cấp giấy CNQSDĐ đối với mảnh đất nói trên?

(Phan Quang Bình (31 tuổi); Địa chỉ: Thừa Thiên - Huế; Email: qbinh_dson@yahoo.com)

Trả lời:

Tùy theo đất của bạn ở xã, hay ở phường, bạn cần làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất theo quy định tại Điều 135 hoặc Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai năm 2003. Bạn có thể liên hệ với UBND xã (nếu đất của bạn ở xã) hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (hay Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi chưa có Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) nếu đất của bạn ở phường để được hướng dẫn cụ thể.

Câu hỏi 16:

Chúng tôi là những cán bộ, giáo viên trường trung học Nông nghiệp Thái Bình hiện đang ở trong khu tập thể nhà trường. Do Nhà nước không bao cấp để sửa chữa khu tập thể; nên nhà trường (ban lãnh đạo trước đây) đã chia nhà và đất cho cán bộ tự sửa chữa để ở. Khu đất chúng tôi ở hiện đã tách hẳn khỏi khuôn viên trường bởi tường rào bảo vệ của trường, các thửa đất của các gia đình đều đã được đo vẽ địa chính và có biên bản ký giáp ranh. Chúng tôi đã đề nghị Phòng địa chính huyện Quỳnh Phụ giải quyết việc hợp pháp hoá quyền sử dụng đất để chúng tôi yên tâm công tác nhưng sau 3 lần vào làm việc (các năm 2000, 2001, 2004), có biên bản kèm theo, cán bộ tiến hành đo đạc lại các thửa đất và yêu cầu các hộ làm đơn nhưng không trả lời chúng tôi vấn đề đất đai chúng tôi đang ở có được giải quyết không và thủ tục đầy đủ chưa? Năm 2004, chúng tôi nhận được công văn của UBND huyện Quỳnh Phụ trả lời rằng việc giải quyết vấn đề hợp pháp hoá quyền sử dụng đất của chúng tôi thuộc thẩm quyền của Sở Địa Chính Thái Bình. Chúng tôi xin hỏi:

1-Các thửa đất chúng tôi đang ở có đủ điều kiện hợp pháp hoá quyền sử dụng đất không (khu tập thể chúng tôi đã có một nửa diện tích được cấp GCNQSDĐ cho các hộ là CB, CNV nhà trường; phần đất chúng tôi đang ở chưa được cấp GCNQSDĐ)?

2-Nếu chúng tôi được hợp pháp hoá đất ở thì thủ tục thực hiện như thế nào? Quy định tại những văn bản pháp lý nào? Trách nhiệm của những cán bộ Phòng Địa chính Quỳnh Phụ và Sở Địa chính Thái Bình ra sao khi kéo dài thời gian giải quyết cho công dân?

(Phan Quốc Hưng (38 tuổi); Địa chỉ: Trường trung học nông nghiệp Thái Bình; Email: quoc_hung_bg@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Trường Trung học Nông nghiệp Thái Bình thành lập từ năm 1961, hiện đang quản lý, sử dụng 73.392m² đất để xây dựng trường. Trong đó có phần diện tích đất khu tập thể gia đình diện tích 1.462m² (có nhà tập thể trên đất). Năm 1996, nhà trường đã có biên bản thanh lý 2 dãy nhà cấp 4 cho 7 hộ cán bộ, công nhân viên đang ở (trong đó có ông Hưng) với tổng giá trị là 1.000.000đ. Năm 1996, trường Trung học Nông nghiệp có biên bản giao nhà và cho 7 hộ mượn đất sử dụng để ở. Sau đó, 4 hộ đã phá nhà cũ xây nhà mới. Năm 1998, thị trấn Quỳnh Côi tiến hành đo đạc thì hiện trạng khu đất trên được đo vẽ thành 5 thửa, có 4 thửa đo vẽ cho từng hộ (3 hộ: diện tích mỗi hộ 155,5m², 1 hộ: diện tích 283,6m²). Còn lại một thửa diện tích 710,6m² thể hiện đất xây dựng (hiện có 3 hộ gia đình đang ở đây).

Căn cứ tờ trình xin hợp pháp hoá quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, giáo viên của trường Trung học Nông nghiệp, ngày 10/12/2004, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quỳnh Phụ có biên bản làm việc với Ban Giám hiệu nhà trường để xem xét giải quyết khu đất tập thể. Hội nghị thống nhất làm thủ tục hồ sơ xin hợp pháp hoá cho 7 hộ gia đình là cán bộ, công nhân viên nhà trường theo đúng Luật đất đai năm 2003 và Quyết định 948/QĐ-UB của UBND tỉnh Thái Bình. Ngày 15/6/2005, UBND huyện Quỳnh Phụ có Tờ trình số 53/TT-UB gửi UBND tỉnh Thái Bình, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình với nội dung: *“Hiện tại, các hộ đã xây dựng kiên cố trên đất chưa có Quyết định của cấp có thẩm quyền. Trường có đề nghị xin hợp pháp hoá, nhưng xét thấy các hộ được giao đất nằm trong khuôn viên nhà trường thuộc quyền quản lý của UBND tỉnh, đề nghị UBND tỉnh, Sở TN&MT và Sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn xét giải quyết theo thẩm quyền”*. Ngày 19/8/2005, trường Trung học Nông nghiệp Thái Bình có Tờ trình số 173/TT-HC gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn đề nghị cho hợp pháp hoá quyền sử dụng đất của 7 hộ là cán bộ, công nhân viên đang công tác tại trường.

Để giải quyết vấn đề này theo đúng quy định tại Điều 51 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, cần thực hiện các công việc sau:

- Trường Trung học Nông nghiệp Thái Bình phải làm ngay báo cáo tự rà soát, kê khai việc quản lý, sử dụng đất báo cáo UBND tỉnh và cơ quan cấp trên trực tiếp để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất.

- Trên cơ sở báo cáo rà soát của Trường Trung học Nông nghiệp Thái Bình, Sở TN&MT kiểm tra thực tế việc sử dụng đất của trường và đề nghị UBND tỉnh quyết định xử lý cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất cụ thể như sau:

- (i) Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay trường đang sử dụng đất đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- (ii) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích: cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng thì Sở TN&MT đề nghị UBND tỉnh quyết định thu hồi đất giao cho UBND huyện giải quyết theo quy hoạch và nhu cầu sử dụng đất;

- (iii) Diện tích đất trước đây là khu tập thể nhà trường đã cho các hộ tự làm nhà ở nếu phù hợp với quy hoạch dân cư thì bàn giao cho UBND huyện xét duyệt cấp giấy CNQSD đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 17

Tôi sử dụng miếng đất có diện tích khoảng 1 ha tại xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi. Nguyên khu đất này trước đây do bộ đội ở chiến trường Campuchia về đóng quân một thời gian đến năm 1988 thì rút đi. Gia đình tôi sử dụng miếng đất này từ đó cho đến nay. Năm 2006, UBND huyện Củ Chi tiến hành khảo sát và xếp đất của tôi vào loại đất công và đưa vào diện thanh lý đất công (thành lập Ban chỉ đạo 80 cấp huyện). Do đang sử dụng nên tôi được UBND huyện cho ưu tiên được mua miếng đất này với giá theo quy định của Nhà nước. Vậy việc làm này của UBND huyện Củ Chi đúng hay sai?

(Nguyễn Văn Thông (30 tuổi); Địa chỉ: ấp Phú Lợi, xã Phú Mỹ Hưng; TP. Hồ Chí Minh)

Trả lời:

Trường hợp của bạn nếu đất đó thực sự không thuộc đơn vị quốc phòng quản lý. Đơn vị quốc phòng đã bàn giao đất cho UBND huyện Củ Chi quản lý thì UBND huyện Củ Chi xem xét cấp GCNQSDĐ cho bạn;

Về nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai năm 2003 không có quy định về tiền bồi thường đất công, mà chỉ có nghĩa vụ về nộp tiền sử dụng đất thu theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

Câu hỏi 18:

Tôi có mua một miếng đất diện tích 68 m² (68 mét đò được tách từ 1 thửa đất rộng 2.300 m² đã có sổ đò ghi là đất trồng cây lâu năm); nhưng trong giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên chỉ được UBND xã ký xác nhận đất không tranh chấp & cho phép mua bán. Khi tôi hỏi tại sao không tách sổ đò cấp cho tôi là 68 mét vuông thì được bên bán cho biết là diện tích đất tôi mua quá ít phải trên 150 m² mới được cấp sổ đò (do đất trồng cây lâu năm). Xin hỏi:

1 - Việc trả lời của bên bán như vậy có đúng với Luật đất đai năm 2003 hay không? Tôi mua như thế có vi phạm pháp luật không ?

2 - Tôi có thể hợp thức hóa đất đai và xin cấp sổ đò cho 68 m² hay không? Sau này tôi xin cất nhà có bị vướng vấn đề gì không hoặc tôi sẽ bán tiếp cho người khác có được không?

(Nguyễn Minh Châu (25 tuổi); Địa chỉ: 377 Lê Quang Định F5 Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; Email: chaunguyen981981@yahoo.com)

Trả lời:

Về nguyên tắc, việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của bạn luật pháp không cấm. Tuy nhiên có nhiều khả năng là đất mà bạn nhận chuyển nhượng thuộc khu vực đã được duyệt quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở nên chính quyền địa phương có chủ trương khống chế diện tích tối thiểu khi chuyển nhượng QSDĐ.

Câu hỏi 19:

1- Nhà mẹ tôi ở từ năm 1975 tại Quận Bình Tân, có hai căn nhà trên cùng trên một thửa đất. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nộp từ năm 2003, nhưng đến tháng 5/03 bị UBND Quận Bình Tân trả về nhưng không nói rõ lý do vì sao. Tháng 12/2005, tôi lên nộp lại hồ sơ và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Vậy xin hỏi căn nhà trên có phải đóng thuế nhà đất không?

2- Mẹ tôi cho tôi căn nhà nhỏ, diện tích 20m² thuộc một trong 2 căn nhà trên. Tôi xin tách phần diện tích đó ra để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà có được không? Và hình thức đóng thuế ra sao?

3- Tôi dự định mua đất ở P. Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức để xây nhà, người bán cho biết đây là đất tổ tiên, giấy tờ mua bán được viết tay (không có công chứng). Nếu tôi xin xây dựng trước và sau này làm giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà có được không? Và cách đóng thuế ra sao? Nếu sau này Nhà nước qui hoạch vào phần đất này thì tôi có được đền bù không?

Trả lời:

1. Các loại thuế liên quan đất đai hiện nay gồm có 2 loại gồm: Thuế chuyển quyền sử dụng đất thu khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ hoặc khi đăng ký biến động về sử dụng đất đối với các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng quyền sử dụng đất ...); Thuế sử dụng đất thu hàng năm đối với các trường hợp đang sử dụng đất. Trong câu hỏi nêu chưa rõ nên chúng tôi không thể trả lời cụ thể được.

2. Trường hợp mẹ cho con một phần diện tích thửa đất thì phải làm đồng thời thủ tục tách thửa đất và thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Người được tặng cho quyền sử dụng đất sẽ được cấp GCNQSDĐ. Các bên liên quan phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

3. Về cấp giấy CNQSDĐ, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 đã quy định đầy đủ về từng trường hợp, đề nghị liên hệ với cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường ở địa phương để được hướng dẫn, giải đáp.

Câu hỏi 20:

Tôi có 1 mảnh đất 200 m² tại đường Phú Xương - phường Vĩnh Hải - TP Nha Trang - tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc đất là nông nghiệp, đã kê khai và đã nộp đầy đủ thuế nhà đất từ trước ngày 15/10/1993 nhưng còn để đất trống. Nay tôi làm đơn xin cấp GCNQSDĐ ở thì đất đó có được xem là ở ổn định và có được cấp GCNQSDĐ ở không? Nếu được cấp thì tôi phải nộp những loại thuế nào cho Nhà nước?

(Hô Sỹ Dũng (35 tuổi) Địa chỉ: Nha Trang - Khánh Hòa Email: bidvkh@gmail.com)

Trả lời:

Thửa đất mà gia đình ông đang sử dụng là đất nông nghiệp, để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì ông đồng thời vừa phải thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ; vừa thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất. Khi được UBND cấp huyện nơi có đất cho phép ông được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và ông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước gồm: tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) lệ phí địa chính thì ông được cấp GCNQSDĐ ở. Ông có thể đến phòng Tài nguyên và Môi trường ở cấp huyện nơi có đất để được hướng dẫn chi tiết các thủ tục nêu trên.

Câu hỏi 21:

Gia đình tôi hiện đã được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ theo hạn mức đất ở là 350m² trong tổng diện tích 700m². Số diện tích đất vườn còn lại được xác định là tạm giao. Tôi được biết có quy định: « nếu hộ gia đình đã được cấp GCNQSDĐ mà nay có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất vườn, ao liền kề đất ở trong khu vực dân cư thì không phải nộp tiền sử dụng đất ». Sau khi trực tiếp hỏi cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường thì được trả lời: UBND thị xã chưa có chủ trương thực hiện quy định này tại địa phương (Gia đình Tôi hiện đang ở thị xã Móng Cái Quảng Ninh). Vậy cách giải thích này có căn cứ không? Và phải chăng chủ trương này chỉ được thực hiện tại một số địa phương nhất định?

(Hoàng Hải Anh (36 tuổi) Địa chỉ: Móng Cái – Quảng Ninh Email: haianhls2@yahoo.com)

Trả lời:

Diện tích 350 m² còn lại có phải là đất vườn hay không phải căn cứ vào quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh về hạn mức công nhận đất ở có vườn, ao. Trường hợp 350 m² (vườn) được công nhận là đất ở thì khi chuyển từ vườn sang xây dựng nhà ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất; trường hợp 350 m² (vườn) không được công nhận là đất ở thì khi chuyển mục đích sang xây dựng nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

Câu hỏi 22:

Do khó khăn về nhà ở, vợ chồng tôi được UBND tỉnh bán cho một lô đất. Quyết định giao đất chỉ ghi tên 2 vợ chồng tôi ; trong khi đó, bố tôi là thương binh hạng ¾ đang sống chung cùng chúng tôi. Vậy theo Pháp lệnh về người có công với cách mạng và Luật Đất đai năm 2003, vợ chồng tôi có được miễn, giảm việc nộp tiền sử dụng đất không ?

(Sơn Thị Hồng Linh (47 tuổi) Địa chỉ: 14 Ung Bình, Huế ; Email: baotmait@dng.vnn.vn)

Trả lời:

Trong trường hợp chỉ có hai vợ chồng bà được giao đất ở thì không được hưởng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất của bố đẻ của bà. Nếu đất ở được giao cho hộ gia đình của bà (trong hộ bao gồm cả bố đẻ của bà) thì chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với bố đẻ của bà cũng được tính trừ vào số tiền sử dụng đất mà gia đình bà phải nộp.

Câu hỏi 23:

Năm 1975, gia đình tôi mua một thửa đất diện tích 260m² có căn nhà 40m² và ao 60m² trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư phường Thổ Quan. Mảnh đất trên được tách từ thửa đất đã có số địa bạ, đã đóng trước bạ năm 1945 và có tên trong sổ địa chính địa phương. Năm 1976, gia đình tôi lấp ao làm vườn trồng rau ăn. Hiện trạng thực tế là nhà và vườn trong cùng một thửa đất. Gia đình tôi hiện có Giấy chuyển nhượng nhà (viết tay năm 1975) kèm theo sơ đồ xác định ranh giới, có ghi rõ số địa bạ và số trước bạ gốc năm 1945, diện tích nhà đất rõ ràng được địa phương chứng nhận. Gia đình tôi có 6 người đã có hộ khẩu thường trú ở thửa đất này từ năm 1975 và sinh sống ổn định cho đến nay, chưa chuyển nhượng lần nào.

Năm 2003, địa chính Phường Thổ Quan đến đo đạc để làm sổ đỏ. Tháng 10-2005, UBND Phường thông báo tôi ra Chi cục thuế nộp 2 khoản tiền để nhận sổ đỏ: (i) Lệ phí trước bạ; (ii) 50% tiền sử dụng đất diện tích quá hạn mức. Hỏi:

1. Theo Luật đất đai năm 2003 và Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18-2-2005 của UBND Thành phố Hà Nội thì gia đình tôi phải nộp 2 khoản trên có đúng quy định của pháp luật không ?

2. Trường hợp của tôi, cán bộ địa chính phường trả lời: trong thành phố chỉ được xét trong hạn mức đất ở là 120m², diện tích đất ngoài hạn mức phải nộp 50% tiền sử dụng đất như vậy có đúng với quy định của pháp luật không ?

3. Theo đúng quy định của pháp luật thì gia đình tôi phải nộp những khoản tiền nào để được nhận sổ đỏ ?

(Đỗ Hoàng Đức (26 tuổi); Địa chỉ: Đống Đa, Hà Nội; Email: pashoang@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và khoản 3 Điều 5 Quyết định 23/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005 của UBND Thành phố Hà Nội thì gia đình ông được cấp GCNQSDĐ ở không phải nộp tiền sử dụng đất, chỉ phải nộp lệ phí trước bạ nhà đất và lệ phí địa chính theo quy định. Đề nghị ông liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa để được xác định lại phần nghĩa vụ tài chính khi được cấp GCNQSDĐ.

Câu hỏi 24:

Các bạn tôi đều là cán bộ, công nhân viên, thu nhập thấp nhưng dành dụm mua được miếng đất nhỏ vùng ven ngoại ô nhằm giải quyết khó khăn về nhà ở. Tuy nhiên hiện nay đều vướng khi xin hợp thức hóa nhà đất hoặc xin

chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để làm nhà; vì chưa có tiền để nộp tiền sử dụng đất một lần cho Nhà nước. Được biết, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã kiến nghị Nhà nước cho nhân dân ghi nợ tiền sử dụng đất khi hợp thức hóa hoặc chuyển mục đích sử dụng từ mấy năm qua, nhân dân rất vui mừng và chờ đợi nhưng đến nay chủ trương này vẫn chưa được thực hiện và dân vẫn phải chờ. Khi hỏi tại các Chi cục thuế đều được trả lời là chưa có thông tư hướng dẫn thực hiện. Vậy khi nào sẽ có thông tư hướng dẫn cho dân được nợ tài chính, trách nhiệm thuộc về Bộ Tài nguyên và Môi trường hay Bộ Tài chính?

(Địa chỉ: 11/3apBinhkhanh1p.Binhkhanh Q2 tp.hcm;

Email: caovantuana@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Ngày 27/01/2007, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP trong đó đã quy định rõ ràng về việc ghi nợ tiền sử dụng đất. Nghị định này đã có hiệu lực thi hành, không cần phải hướng dẫn. Các tổ chức và cá nhân có trách nhiệm thực hiện. Cần khắc phục thói quen có luật rồi nhưng lại chờ nghị định, có nghị định lại chờ thông tư đối với những quy định đã rõ ràng, không cần hướng dẫn thêm.

Bộ Tài chính là cơ quan được giao quản lý nhà nước về tài chính, có thẩm quyền và trách nhiệm hướng dẫn, chỉ đạo ngành thuế thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật do Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành. Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ đề nghị Bộ Tài chính lưu ý nhắc nhở trong tổ chức thực hiện Nghị định 17/2006/NĐ-CP như nêu trên.

Câu hỏi 25:

Gia đình tôi có mảnh đất 270 m2 đã sử dụng từ năm 1991 và có xác nhận của chính quyền địa phương về tình trạng không tranh chấp. Hàng năm, gia đình tôi đều nộp thuế đầy đủ. Khi làm sổ đỏ, cán bộ thuế yêu cầu phải nộp tiền bằng 1% theo giá đất của UBND tỉnh quy định. Như vậy có đúng không?

(Trần Bàng (57 tuổi) ; Địa chỉ: Sở Khoa học và Công nghệ Điện Biên ; Email: tran_bang48yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, khi được cấp GCNQSDĐ thì người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ bằng 1% giá trị quyền sử dụng đất. Việc cán bộ thuế yêu cầu ông nộp tiền như vậy là đúng theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 26:

Trường hợp thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian từ năm 1993 đến trước ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, UBND Xã đã làm thủ tục chuyển nhượng và thu tiền nộp ngân sách xã, chỉ có hoá đơn thu tiền của UBND xã, chưa có hoá đơn nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan thuế. Nay người sử dụng đất xin cấp GCNQSDĐ có phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất không?

(Nguyễn Văn Hoa (50 tuổi); Địa chỉ: Hải Dương; Email: vanhoa883@yahoo.com)

Trả lời:

Vì câu hỏi của ông không nêu rõ khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông, UBND xã đã thu tiền vào ngân sách xã những khoản thu gì. Vì vậy, chúng tôi không thể trả lời trực tiếp câu hỏi của ông được. Tuy nhiên, về nguyên tắc, nếu ông chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì nay để được cấp GCNQSDĐ, ông phải nộp thuế đó theo quy định của pháp luật về thuế.

Câu hỏi 27:

Đối với các trường hợp thuộc khoản 1 và khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003: Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 là đất nông nghiệp. Từ năm 1995 đến nay đã sử dụng làm đất ở, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ phi nông nghiệp (đất ở) thì không thu tiền sử dụng đất có đúng không?

(Nguyễn Quang Mỹ (40 tuổi); Địa chỉ: N1 Ngõ 40 Vạn Bảo Hà Nội; Email: nguyenquangmy@fpt.vn)

Trả lời:

Trường hợp bạn nêu thì thửa đất nông nghiệp mới được chuyển mục đích sử dụng đất năm 1995 tức là sau ngày 15/10/1993. Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì khi chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở thì phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Cụ thể: chuyển từ đất vườn ao không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp; từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

Do vậy khi cấp GCNQSDĐ trong trường hợp này mà không thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích là trái với quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Câu hỏi 28:

Tháng 3/2003, tôi có mua một căn nhà có diện tích là 50 m². Năm 2004, thành phố Nam Định có chủ trương cấp sổ đỏ cho tổ dân phố chúng tôi. Trước khi lấy được sổ đỏ tôi đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà và đất. Nhưng khi đến lấy sổ đỏ thì UBND phường Trần Đăng Ninh - TP. Nam Định yêu cầu tôi phải nộp thêm 1 lần thuế nữa (là Thuế chuyển quyền sử dụng đất và thuế trước bạ). Vậy yêu cầu này của UBND phường Trần Đăng Ninh đúng hay sai?

(Nguyễn Ngọc Biển (30 tuổi); Địa chỉ: số nhà 11/42/1 - Lương Thế Vinh - P. Trần Đăng Ninh - TP. Nam Định- Tỉnh Nam Định; Email: ngocbiennnd@yahoo.com)

Trả lời:

Đề nghị ông nói rõ đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho cơ quan nào? và ông còn lưu lại phiếu thu không?. Nếu ông đã nộp vào Kho bạc nhà nước theo thông báo của Chi cục thuế thành phố Nam Định (có còn đầy đủ chứng từ) thì ông không phải nộp thuế nữa.

Theo qui định hiện hành chỉ có cơ quan thuế là cơ quan ra thông báo cho hộ gia đình ông phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ (nếu có).

Trong quá trình cấp GCNQSDĐ, ngoài thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ (nếu có) thì khi nhận GCNQSDĐ hộ ông còn phải nộp thêm khoản tiền lệ phí cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, đề nghị ông xem lại có thể UBND phường thông báo ông phải nộp lệ phí cấp GCNQSDĐ chứ không phải thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Câu hỏi 29:

Tôi có căn hộ tại số 65 Ngõ 100 Phố Sài Đồng, Quận Long Biên, TP Hà Nội. Căn hộ này nằm trong thửa đất 21.963m². Thửa đất này đã có:

1. Quyết định của Chủ tịch UBND TP Hà Nội cho phép sử dụng chính thức từ năm 1989 (Tại QĐ số 909/QĐ-RĐ ngày 26.3.1989 của UBND TP Hà Nội);

2. Quyết định phê duyệt luận chứng kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình nhà ở cho CBCNV của Bộ trưởng Bộ Vật tư (nay là Bộ Thương mại) (QĐ số 141/VT-QĐ-KHKT ngày 4.4.1990 của Bộ trưởng Bộ Vật tư) ;

3. Giấy phép XD nhà do Chủ tịch UBND Huyện Gia Lâm ký (Giấy phép số 140/GF-XD ngày 18.6.1990 của Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm);

4. Thửa đất 21.963m² này XN Vận tải Bộ vật tư đã sử dụng từ năm 1977 do Xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm cấp cho XN.

Vậy tôi muốn hỏi khi làm sổ đỏ, gia đình tôi có phải nộp tiền sử dụng đất không? (XN vận tải đã phải làm các thủ tục kể cả đền bù hoa màu theo quy định lúc bấy giờ thì UBND TP Hà Nội mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chính thức mảnh đất trên)

(Đào Văn Nghị (66 tuổi); Địa chỉ: 101 B5 Tổ 28 Đức Giang, Long Biên, Hà Nội)

Trả lời:

Nếu nội dung QĐ số 909/QĐ-UB ngày 26/3/1989 của UBND TP Hà Nội cho phép Xí nghiệp vận tải, Bộ Vật tư sử dụng chính thức 21.963 m² đất để xây dựng; trong đó có mục đích xây dựng nhà ở mà nhà ở đó xây dựng bằng tiền của cán bộ, công nhân viên đóng góp thì khi được cấp GCNQSDĐ ông không phải nộp tiền sử dụng đất. Nhà ở xây dựng bằng vốn ngân sách của xí nghiệp thì xí nghiệp phải bàn giao cho Sở TNMT-NĐ Hà Nội để làm thủ tục bán nhà theo ND 61/CP và phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 30:

Gia đình tôi được xã cho ở nhờ một căn nhà của tập thể từ năm 1983. Năm 1989, UBND xã thanh lý và gia đình tôi đã mua có hóa đơn thanh lý và ở từ đó cho tới nay. Vậy gia đình tôi có được cấp sổ đỏ không? Và nếu được cấp sổ đỏ nhưng không có xác nhận của UBND xã là đất không tranh chấp thì gia đình tôi phải làm thế nào để được cấp sổ đỏ ?

(Lý Ngọc Sang (29 tuổi ;) Địa chỉ: xã Hạ Hồi, huyện Thường Tín, Hà Tây)

Trả lời:

Nếu ngôi nhà ông (bà) đang ở ổn định từ năm 1989 đến nay, đã được xã thanh lý và ông (bà) đã nộp tiền thanh lý đầy đủ, phù hợp với quy hoạch và không có tranh chấp thì được xem xét cấp GCNQSDĐ. Trách nhiệm của UBND xã là phải xác định tình trạng có hoặc không có tranh chấp đối với người xin cấp GCNQSDĐ. Trường hợp có tranh chấp thì trước hết phải giải quyết xong việc tranh chấp theo quy định của pháp luật. Ông có thể liên hệ với trực tiếp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thường Tín để được hướng dẫn cụ thể.

Câu hỏi 31:

Nhà của gia đình tôi tại số 171 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hòa - Cầu Giấy HN; thuộc khu tập thể của trường CNKT xây dựng (toàn bộ khu đất đã có giấy CNQSD đất). Khu tập thể được hình thành từ năm 1976. Năm 1994, nhà trường đã bán thanh lý cho cán bộ, công nhân viên. (chúng tôi đều

được cấp QĐ bán nhà thanh lý của nhà trường). Năm 2002, gia đình tôi đã thuê Công ty địa chính Hà Nội đo đạc và lập hồ sơ kỹ thuật diện tích đang ở (từ năm 1976 đến nay). Năm 2003, tôi làm hồ sơ xin cấp bìa hồng và gửi UBND phường Trung Hòa. Nhưng đến nay không được trả lời. Vậy tôi hỏi: Nhà tôi đang ở có được cấp bìa đỏ hay không? Gia đình tôi có thể gửi hồ sơ độc lập hay phải làm cùng cả khu tập thể?

(Trần Triều Dương (56 tuổi) ; Địa chỉ: 171 Nguyễn Ngọc Vũ, Cầu Giấy, Hà Nội ; Email: ttahn2003@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai người sử dụng đất phải đăng ký để được cấp GCNQSDĐ. Trường hợp trên đất ở của ông đã có nhà ở và ông có nhu cầu đăng ký quyền sở hữu về nhà ở thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2006). Việc gửi hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, ông có thể làm độc lập hoặc làm chung cùng tập thể là do ông lựa chọn.

Câu hỏi 32:

1 - Tôi muốn mua nhà theo ND số 61/CP ngày 5/7/1994. Khu tập thể tôi đang ở là nhà do cán bộ, công nhân viên góp vốn để xây dựng do cơ quan quản lý. Nay tôi muốn làm thủ tục xin cấp GCN-QSHN có phải mua nhà không? Nếu mua thì được tính theo giá cũ hay giá mới ? Và đến hết năm 2006, ai không mua nhà thì Nhà nước chuyển sang cho thuê theo giá mới có đúng không ?

2 - Những GCN QSHN và QSDĐ trước đây Nhà nước cho nợ thuế, nay muốn hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì đến thời điểm nào của năm 2006 sẽ áp dụng theo giá mới?

(Nguyễn Đăng Lưu (48 tuổi) Địa chỉ: Khu TT Thanh Xuân Bắc Email: Duongcongsu@yahoo.com)

Trả lời:

1 - Trước hết, cơ quan của ông phải bàn giao khu nhà ở cho địa phương; sau đó ông làm thủ tục mua nhà theo Nghị định 61/CP. Khi giải quyết thủ tục mua nhà, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét khoản tiền do cán bộ, công nhân viên góp vốn để xây dựng nhà. Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1388/TTg - CN ngày 16/9/2005 thì địa phương được áp dụng bảng giá và các chế độ quy định trước ngày 01/01/2005 đối với trường hợp mua nhà trong thời **gian đến hết ngày 31/12/2006 là thời điểm** kết thúc việc bán nhà theo Nghị định số 61/CP. Kể từ ngày 01/01/2007 đối với quỹ nhà không

được bán hoặc người thuê không mua thì quỹ nhà sẽ được cải tạo, xây dựng lại và áp dụng theo giá mới theo quy định của Chính phủ ;

2 - Theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần thì đối với trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà được ghi nợ nghĩa vụ tài chính nay trả nợ thì số tiền nợ được xác định theo giá đất tại thời điểm đã cấp giấy.

Câu hỏi 33:

Gia đình tôi vào ở trong khuôn viên Xí nghiệp sửa chữa nhà Ba Đình tại 83 Quán Thánh từ năm 1974 và đã tự xây dựng một diện tích nhà trên phần đất trống ở cuối khuôn viên sổ nhà (phía ngoài là của cơ quan thuê của Xí nghiệp quản lý nhà Ba Đình). Xí nghiệp sửa chữa nhà Ba Đình đã giải thể từ năm 1988. Gia đình tôi ở đã được 32 năm liên tục và ngay tình theo Điều 255 BLDS ; hiện không tranh chấp với ai. Phần diện tích cơ quan phía ngoài do một số phòng, ban của quận Ba Đình sử dụng lối đi chung với gia đình tôi. Tôi làm đơn xin cấp sổ đỏ và yêu cầu UBND phường tiếp nhận và hoàn thiện hồ sơ theo quy trình hiện hành. Họ từ chối với lý do: nhà tôi nằm trong biển sổ nhà do Nhà nước quản lý không phải nhà tư nhân ; nên không thực hiện theo quy trình của nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ. Tôi xin hỏi UBND phường trả lời như vậy là đúng hay sai? Trường hợp của gia đình tôi sẽ giải quyết theo Luật nào và Nghị định nào?

(Nguyễn Cảnh Cường (39 tuổi) Địa chỉ: 83 Quán Thánh Ba Đình Hà Nội Email: cuongquanthanh1@yahoo.com)

Trả lời:

Việc xem xét cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp của gia đình ông được áp dụng theo quy định tại Điều 51 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 51 nêu trên, trước khi xử lý vấn đề cấp GCNQSDĐ cho người đang sử dụng đất trong khuôn viên khu đất tại số 83 Quán Thánh thì tổ chức được nhận bàn giao quản lý sử dụng khu đất (trong câu hỏi chưa nêu rõ là tổ chức nào) sau khi Xí nghiệp sửa chữa nhà Ba Đình giải thể (năm 1988) phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo UBND thành phố Hà Nội và cơ quan cấp trên trực tiếp. Trên cơ sở báo cáo của tổ chức, UBND thành phố Hà Nội

kiểm tra thực tế việc sử dụng đất và quyết định xử lý, cấp GCNQSDĐ đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

- Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp GCNQSDĐ;

- Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì UBND thành phố Hà Nội quyết định thu hồi;

- Đất ở thì bàn giao cho UBND quận Ba Đình quản lý; trường hợp người sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp GCNQSDĐ và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì UBND thành phố Hà Nội giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Như vậy việc xem xét, cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất do gia đình ông đang sử dụng làm nhà ở tại số 83 Quán Thánh chỉ được giải quyết sau khi tổ chức được nhận bàn giao quản lý sử dụng khu đất (khi Xí nghiệp sửa chữa nhà Ba Đình giải thể) đã rà soát, kê khai việc sử dụng đất của mình và được UBND thành phố Hà Nội quyết định xử lý. Trường hợp gia đình ông không đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 51 nêu trên thì Nhà nước sẽ thu hồi đất và gia đình ông được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

Câu hỏi 34:

Tôi muốn làm sổ đỏ cho mảnh đất của Bố tôi hiện là cán bộ quân đội nghỉ hưu từ 1971 và được Quân chủng Không quân - Bộ Quốc phòng cấp đất từ năm 1971 (giấy viết tay do tư lệnh quân chủng ký). Nay làm sổ đỏ, tôi (hoặc Bố tôi) có thể làm với chính quyền phường, quận mà không qua Quân chủng Không quân, có được không?

(thanhtrung (50 tuổi) Địa chỉ: Hà Nội

Email: luongquochuy@yahoo.com)

Trả lời:

Nếu diện tích đất mà bà nêu không phải là đất quốc phòng, an ninh và Quân chủng Phòng không - Không quân đã bàn giao diện tích đất đó cho UBND cấp tỉnh nơi có đất để quản lý thì khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, bà không phải

qua Quân chủng Phòng không - Không quân; trường hợp Quân chủng Phòng không Không quân chưa bàn giao diện tích đất nêu trên cho UBND cấp tỉnh nơi có đất để quản lý thì Bà cần liên hệ với Quân chủng Phòng không - Không quân để thực hiện việc bàn giao, sau khi bàn giao Bà tiến hành các thủ tục về cấp GCNQSDĐ.

Câu hỏi 35:

1. Công ty tôi là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hoá năm 2004. Theo hồ sơ công ty lưu trữ thì có hợp đồng thuê đất thời hạn 20 năm ký từ năm 2000 (tên của công ty khi chưa cổ phần hoá) và chưa có giấy CNQSDĐ. Xin hỏi công ty tôi muốn có được giấy CNQSDĐ thì cần làm các thủ tục gì? Có phải ký lại hợp đồng thuê đất mới không? Thời gian sử dụng đất ghi trên giấy CNQSDĐ được tính bắt đầu từ thời điểm nào (tính mới hay tính tiếp theo thời hạn cũ của hợp đồng cũ trước đây)?

2. Các câu giải đáp (nếu có) tại cuộc giao lưu này có thể coi là căn cứ pháp lý (giống như công văn trả lời của cấp có thẩm quyền) được không? Nếu được thì cần làm gì để có bản in của câu hỏi và câu trả lời cho vấn đề đó?

(Nguyễn Minh Long (30 tuổi) Địa chỉ: 106/136 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội; Email: longmn02@yahoo.com)

Trả lời:

1. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 63 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì khi cổ phần hóa doanh nghiệp, UBND thành phố Hà Nội có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất mà Công ty ông đang sử dụng, xử lý và cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị số 181/2004/NĐ-CP.

2. Các câu giải đáp tại cuộc giao lưu trực tuyến chỉ có tính chất tư vấn trên cơ sở các thông tin do người hỏi cung cấp; vì các thông tin cung cấp đó chưa được thẩm định tính pháp lý.

Câu hỏi 36:

Chúng tôi là doanh nghiệp FDI, thuê đất của Nhà nước từ năm 1996, diện tích 8.600 m² để xây dựng trụ sở và xưởng chế biến thực phẩm. Thời hạn thuê là 30 năm, được UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (nay là TP Đà Nẵng) cấp GCNQSDĐ. Nay do nhu cầu phát triển sản xuất, chúng tôi thuê thêm sát lô đất trên của một Cty phát triển và khai thác hạ tầng KCN lô đất có diện tích 9.200

m2 nữa (lô đất này nằm trong Khu công nghiệp). Hợp đồng thuê lại đất được ký ngày 02/08/2004, có thời hạn là 12 năm, trả tiền hàng năm. Chúng tôi xin hỏi:

1. Trường hợp thuê lại đất nói trên có được cấp GCNQSDĐ không ?
2. Sau khi tiến hành xây dựng nhà xưởng mới trên khu đất mới thuê này, thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được thực hiện như thế nào ? Các tài sản trước đây đã xây dựng trên khu đất cũ có thể được làm thủ tục để được cấp GCN quyền sở hữu chung với các tài sản mới hình thành sau này không (trước đây các tài sản trên đất cũ chưa được làm thủ tục cấp GCN quyền sở hữu)?
3. Trường hợp hỏi thủ tục làm GCN quyền sở hữu công trình xây dựng tại Sở xây dựng theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ mà Sở Xây dựng nói chưa có Công văn của UBND tỉnh và chưa có đủ phòng, ban để thực hiện thì công ty chúng tôi phải làm thế nào ? Có thể đề nghị Sở TN & MT thành phố cấp GCN được không?

(Nguyễn Văn Bảo (30 tuổi) Địa chỉ: 251 Ngô Quyền, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng; Email: baornow@vnn.vn)

Trả lời:

1. Đất thuê lại của nhà đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp thì được cấp GCNQSDĐ.
2. Thủ tục cấp GCN quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất được thực hiện Điều 13 của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ; đề nghị ông nghiên cứu văn bản này để được biết chi tiết.
3. Việc làm thủ tục cấp GCN quyền sở hữu công trình, ông có thể trình bày với UBND thành phố Đà Nẵng để được giải đáp.

Câu hỏi 37:

Điều 52 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có nêu tại mục b khoản 2: “.. doanh nghiệp đã nộp tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách...”. Vậy doanh nghiệp chúng tôi là DNNN đã chuyển đổi thành Cty TNHH một thành viên từ tháng 01/2005 phải thực hiện thủ tục như nào để được cấp GCNQSD đất hiện nay đang làm cơ sở SXKD?

(Trần Ngọc Chiến (50 tuổi) Địa chỉ: Đông Anh- Hà Nội Email: ctd_xld4@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Công ty TNHH một thành viên phải làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 137 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Trước khi nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, Công ty phải rà soát hiện

trạng sử dụng đất báo cáo với UBND cấp tỉnh theo quy định tại Điều 52 của Nghị số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004. Ông có thể nghiên cứu văn bản trên để biết hoặc liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn chi tiết.

Câu hỏi 38:

Người đứng tên lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ năm 1997 và đã nộp thuế sử dụng đất đến năm 2001. Tuy nhiên năm 2003, người này chết. Vậy GCNQSDĐ được cấp sẽ giao, nhận như thế nào?

(Lê Duy Phương (48 tuổi)Địa chỉ: Hà Nội; Email: phuwnghd)

Trả lời:

Đối với trường hợp này, người thừa kế hợp pháp hoặc người đại diện thừa kế hợp pháp được quyền nhận GCNQSDĐ. Nếu muốn đổi tên thì những người thừa kế hợp pháp thực hiện thủ tục đăng ký để chuyển quyền sử dụng đất do thừa kế theo hồ sơ, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 151 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 39:

Nhà tôi có 450 m² đất thổ cư được chính quyền cấp sổ đỏ cho 300 m² năm 1998. Bên cạnh miếng đất đó còn một phần nhỏ diện tích đất đang thuộc quyền sở hữu của chính quyền địa phương. Nay địa phương có chủ trương bán đấu giá quyền sử dụng đất; nên họ muốn lấy 150 m² đất trong tổng số 450 m² đất thổ cư của gia đình tôi để bán. Vậy việc làm này của chính quyền đúng hay sai? Cơ quan nào có thẩm quyền làm việc này?

(Nguyễn Văn Chung (45 tuổi)Địa chỉ: TP Hồ Chí MinhEmail: nguyenvanchung@yahoo.com)

Trả lời:

Theo trình bày của ông thì ông chỉ được quyền sử dụng 300m² đất ở. Còn 150 m² đất không thuộc quyền sử dụng của ông (từ năm 1998 mà ông không có khiếu nại về 150m²). Nay UBND cấp có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong đó có 150 m² không thuộc quyền sử dụng của ông là đúng pháp luật.

Câu hỏi 40:

Nhà nước đã giao đất xây dựng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (có thu tiền sử dụng đất và đã được cấp giấy CNQSDđất), nhưng hộ gia đình chưa có điều kiện để làm nhà (chưa có tiền) thì Nhà nước có thu hồi lại đất không (đất đó đã qui hoạch khu dân cư)?

(Phan Công Bình (45 tuổi) Địa chỉ: CCHC quangtri Email: phancongbinhgmail.com)

Trả lời:

Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003 đã quy định những trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, đối với trường hợp hộ gia đình đã được giao đất ở, đã nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa có điều kiện để làm nhà ở thì không thuộc trường hợp Nhà nước sẽ thu hồi lại.

Câu hỏi 41:

Xin cho biết hướng xử lý đối với những lô đất “nông nghiệp” nhưng lại nằm ở trong thành phố Hà Nội (Định Công, Kim Giang ...), mà người dân đã bỏ không canh tác để chuyển sang xây dựng nhà cửa kiên cố. Nhưng lô đất này bây giờ đã là những khu phố mới khang trang. Tuy nhiên, người dân sống ở đây không được tự sửa chữa, lắp đặt điện, nước; vì trên giấy tờ, sổ sách của chính quyền vẫn là đất nông nghiệp. Vậy Nhà nước có chủ trương hợp thức hoá quyền sử dụng đất cho những người dân sống ở đây không?

Trả lời:

Việc xử lý đối với trường hợp đã tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang làm nhà ở như ông nêu đã được quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004. Theo đó, nếu nhà ở hiện tại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và công bố thì được công nhận và cấp GCNQSDĐ. Như vậy, đối với những trường hợp ông nêu, điều quan trọng là UBND thành phố Hà Nội có quy hoạch để cho phép tồn tại thành khu dân cư hay không.

Câu hỏi 42:

Tôi có căn nhà, có sổ hồng 400m² nằm trong khuôn viên 800m². Nay tôi muốn làm nhà trên 400m² còn lại thuộc khuôn viên ấy thì có phải nộp tiền đất nữa không? Nếu có thì phải nộp bao nhiêu? Thủ tục ra sao? Trong các văn bản của Chính Phủ có ghi: "Đất vườn, ao, nông nghiệp nằm xen kẽ khu dân cư". Vậy hiểu thế nào là đất nông nghiệp, đất vườn ao nằm xen kẽ khu dân cư?

(Đặng Thùy Nguyên (45 tuổi) Địa chỉ: Trường Kỹ Nghệ 2, TP.HCM Email: kid_297@yahoo.com)

Trả lời:

Đất vườn, ao theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai năm 2003 được hiểu là diện tích đất trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư nông thôn là các thửa đất nông nghiệp (không có nhà ở) nằm gọn trong khu dân cư nông thôn hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vì thiếu các thông tin cần thiết về 400m² đất còn lại ngoài diện tích đất đã được cấp sổ hồng nên chúng tôi không thể khẳng định ông (bà) có phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất khi chuyển sang làm nhà ở hay không. Ông (bà) có thể căn cứ vào Điều 87 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 45 của số 181/2004/NĐ-CP để xem diện tích còn lại đó có được công nhận là đất ở hay không. Nếu được công nhận thì không phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất khi làm nhà ở. Còn nếu không thì khi thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 134 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ông (bà) phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở liền kề với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006. Trong trường hợp này, nếu ông (bà) chưa có khả năng nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì được ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 43:

Tôi có mua một thửa đất nông nghiệp, diện tích 79.000 m² tại xã Lộc Quảng. Nay tôi sử dụng khoảng 15.000 m² để xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc. Vậy tôi có phải làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất hay phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất ? Tôi phải làm những nghĩa vụ tài chính gì?

(Nguyễn Châu Báu (45 tuổi;)Địa chỉ: 27 Lê Thị Pha, Bảo Lộc - Lâm Đồng; Email: bauvk@yahoo.com)?

Trả lời:

Căn cứ quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai năm 2003 thì trường hợp của Ông/bà chuyển từ đất cây công nghiệp lâu năm sang đất nông nghiệp khác (làm chuồng trại chăn nuôi) không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc UBND xã nơi có đất. Căn cứ vào quy định tại Điều 6 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì trường hợp của Ông (bà) không phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sang làm chuồng trại chăn nuôi.

Câu hỏi 44:

Hiện nay ở các huyện ngoại thành và một số quận mới thành lập của Hà Nội có hiện tượng phổ biến là một mảnh đất được chuyển nhượng qua tay rất nhiều người. Đất này là đất thổ cư chưa được cấp GCNQSDĐ. Do vậy khi chuyển nhượng không làm thủ tục sang tên được, vì theo quy định đất phải có GCNQSDĐ mới được chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho các chủ nhận chuyển nhượng. Với quy định như vậy đã gây ách tắc và phiền toái cho người dân. Vậy Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có những quy định mới gì để giải quyết vấn đề này ?

(le van sang (54 tuổi); Địa chỉ: long bien -ha noi, Email: levansang@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, trường hợp thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ mà đã được bán, mua lại qua nhiều chủ vẫn được xem xét để cấp GCNQSDĐ cho người mua cuối cùng mà không phải xem xét cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đầu tiên rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng. Tùy thuộc vào tình trạng các giấy tờ cụ thể về thửa đất, về việc sử dụng đất, về quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Các trường hợp như ông hỏi vẫn được xem xét, cấp GCNQSDĐ cho người đang sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 4 hoặc khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 ;

Câu hỏi 45:

Hiện nay Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 có quy định về diện tích đất tối thiểu để được chuyển quyền sử dụng đất không?. Hiện nay, tôi có mua một phần của mảnh đất đã có Sổ đỏ (40/152m²) tại Thụy Phương, Từ Liêm, Hà Nội nhưng khi đề nghị được làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, cán bộ Văn phòng nhà đất của UBND huyện Từ Liêm trả lời là TP.Hà Nội quy định với các huyện ngoại thành chỉ làm thủ tục chuyển nhượng với những thửa đất có diện tích lớn hơn 50 m². Vậy quy định đó đúng hay sai?

(Lâm Quốc Thành (30 tuổi); Địa chỉ: Thụy Phương - Từ Liêm - Hà Nội; Email: thanhlamquoc@yahoo.com)

Trả lời:

Luật Đất đai năm 2003 và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 không quy định về diện tích tối thiểu để được chuyển quyền sử dụng

đất. Việc xây dựng nhà ở phải thực hiện đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Nếu trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước thẩm quyền xét duyệt mà có quy định giới hạn về diện tích thửa đất ở thì người có đất trong khu vực quy hoạch đó phải thực hiện.

Câu hỏi 46:

Nhà và đất của gia đình chúng tôi rộng 1.476 m², được thừa kế từ anh chị em ruột trong gia đình, đã được cấp sổ đỏ. Tuy nhiên phường và quận cho đến hôm nay vẫn xác định `mảnh đất này thuộc khu quy hoạch công cộng (dùng để xây mẫu giáo hoặc trường học). Mặc dù việc quy hoạch treo này đã diễn ra gần 10 năm mà đến nay không có một dự án nào được triển khai sử dụng trên diện tích đất đó. Việc quy hoạch treo này sẽ còn diễn ra bao lâu nữa, bởi điều này gây khó khăn cho gia đình chúng tôi trong việc mua bán mảnh đất này (nếu đất đã có quy hoạch, người dân sẽ không dám bỏ tiền mua). Chúng tôi đề nghị: nếu chưa có một dự án khả thi nào định xây dựng trên mảnh đất đó, hãy xóa bỏ việc quy hoạch treo này, tạo điều kiện cho chúng tôi thuận lợi trong việc sử dụng mảnh đất của gia đình?

(Name: Đặng Thị Thu Lan; Email Address: dghg5860@yahoo.com)

Trả lời:

Khoản 3, Điều 29, Luật Đất đai năm 2003 đã quy định đối với diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố điều chỉnh thì phải công bố huỷ bỏ. Trường hợp bà nêu thuộc trường hợp quy hoạch "treo" và UBND quận có trách nhiệm xử lý hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về xây dựng. Bà có thể kiến nghị UBND quận giải thích về tình trạng kéo dài thời gian thực hiện quy hoạch như bà đã nêu.

Câu hỏi 47:

Nếu đất chuyển nhượng cho người nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài, khi đất hết thời hạn sử dụng đất thì đất đó thuộc sở hữu của ai?

(trương ngọc tuan (26 tuổi) Địa chỉ: 17/3 Nguyễn Thị Minh Khai Email: ngoctuan_vtt@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Hiện nay, pháp luật đất đai chưa cho phép người nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, tình huống trong câu hỏi mà bạn nêu chưa xảy ra trong thực tế.

Câu hỏi 48:

Theo Thông tư 05 thì các cá nhân, hộ gia đình khi thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện (thành phố). Nhưng hiện nay ở thành phố nơi tôi ở chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và phòng Tài nguyên môi trường TP cũng chưa triển khai đăng ký. Vậy chúng tôi có thể đăng ký giao dịch bảo đảm tại đâu?

(Trần An Khang (33 tuổi); Địa chỉ: 22 Máy Chai - Nam Định; Email: tranankhangnd@yahoo.com)

Trả lời:

Ông hiện nay đang sử dụng đất tại thành phố thuộc tỉnh, việc nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường của thành phố. Trường hợp thành phố chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của Văn phòng ĐKQSDĐ, trong đó có việc nhận hồ sơ và trao kết quả đăng ký thế chấp. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố không được từ chối công việc này.

Câu hỏi 49:

Vợ chồng tôi nghỉ hưu, hiện đang sử dụng 01 thửa đất làm nhà ở. Các con tôi đã lớn và đã có gia đình riêng. Chúng tôi chia tách cho các con theo định mức: 45 m²/1 đũa. Khi làm thủ tục chuyển nhượng lên UBND xã, địa phương đã không cho phép tôi được chuyển nhượng với lý do diện tích chia cắt nhỏ không đủ đất để sử dụng. Tôi tham khảo ý kiến một số người thì được biết hiện nay Luật Đất đai chưa quy định điều này. Vậy tôi có đủ điều kiện cho các con không? Việc làm của địa phương có trái pháp luật không? Bộ cho biết định mức chi tiết của một thửa đất, loại đất sử dụng được quy định là bao nhiêu?

(Vu Ngọc Huan (50 tuổi); Địa chỉ: Khánh Hoà; Email: yungochuannt@yahoo.com)

Trả lời:

Theo như ông trình bày thì hiện nay ông đang sử dụng một thửa đất ở có vườn liền kề. Tuy nhiên ông không nói rõ tổng diện tích thửa đất này là bao nhiêu? Diện tích đất ở là bao nhiêu? Đất vườn liền kề là bao nhiêu? Và ông xin

chia tách thửa đất như thế nào nên rất khó trả lời chính xác. Pháp luật đất đai hiện hành chưa quy định diện tích tối thiểu của thửa đất là bao nhiêu. Vì vậy việc xin chia tách thửa đất là quyền của người sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên khi chia tách thửa đất mới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhằm tránh tình trạng chia cắt thửa đất quá manh mún, bảo đảm cảnh quan khu dân cư và bảo đảm an toàn trong xây dựng. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, UBND cấp tỉnh phải ban hành quy định định mức đất ở của địa phương. Trên cơ sở đó từng địa phương quy định diện tích tối thiểu cho phép xây dựng nhà ở và từ đó quy định diện tích tối thiểu của thửa đất ở được phép tách thửa. Một điểm cần lưu ý là trong quá trình chia tách thửa đất phải bảo đảm mỗi thửa đất ở phải có lối vào để tránh những mâu thuẫn phát sinh trong quá trình sử dụng đất sau này.

Câu hỏi 50:

Theo Luật Đất đai năm 2003 thì Doanh nghiệp tư nhân là tổ chức hay là cá nhân?

(Luyện Mạnh Cường (32 tuổi); Địa chỉ: 61 Yersin - Nha Trang; Email: kh.tourism@dng.vnn.vn)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì doanh nghiệp tư nhân được coi như tổ chức sử dụng đất.

Câu hỏi 51:

Bạn tôi là người Việt nam định cư ở nước ngoài (mang quốc tịch Pháp). Vừa qua, bạn tôi có về Việt nam thành lập Doanh nghiệp tư nhân và đã được cấp giấy phép đăng ký kinh doanh. Nay có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả các hộ dân. Vậy Doanh nghiệp tư nhân của bạn tôi có đủ điều kiện để được nhận quyền sử dụng đất không?

(Phạm Hà Thanh (35 tuổi); Địa chỉ: 192 Thanh Thủy; Email: trung_hieu295@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai thì doanh nghiệp mà bạn nêu không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Câu hỏi 52:

Theo Điều 113 - khoản 7 Luật Đất đai 2003 quy định: “Người sử dụng đất được quyền thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất để vay vốn tại các tổ chức tín dụng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh”. Vậy xin hỏi thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất để vay vốn với mục đích tiêu dùng có được không?

(Ngo Quang Canh (30 tuổi); Địa chỉ: Truong CSND Thu Duc; Email: thestrongtran@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Ý kiến của bạn về quy định tại Điều 113 khoản 7 Luật Đất đai 2003 là đúng. Tuy nhiên, Bộ Luật dân sự năm 2005 có hiệu lực sau thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 (ngày 01/01/2006) đã quy định tại Điều 715: «Người sử dụng đất được quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ dân sự và theo Điều 280 của Bộ Luật dân sự thì nghĩa vụ dân sự không loại trừ việc vay vốn cho tiêu dùng ».

Vì vậy, trường hợp bạn hỏi cũng được vay vốn cho mục đích tiêu dùng, tuy nhiên việc cho vay phụ thuộc vào bên cho vay có đồng ý cho bạn vay hay không?

Câu hỏi 53:

Tôi mua một mảnh đất nông nghiệp (đất lúa) tại xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh với diện tích 3.000m² bằng giấy viết tay. Nay tôi muốn làm giấy mua bán sang tên thì được UBND xã trả lời rằng đất này đã có quyết định giao cho công ty làm quy hoạch nên không sang nhượng được. Vậy có cách nào để đảm bảo quyền lợi của tôi trong trường hợp này không. (Vì hiện tại tôi đã giao đủ số tiền cho bên bán mà chưa được sang tên)?

(Trần Hưng (28 tuổi); Địa chỉ: Quận Tân Bình; Email: tranhungaedcpc2003@yahoo.com)

Trả lời:

Bạn không nói rõ việc nhận chuyển nhượng thửa đất lúa 3.000m² bằng giấy viết tay vào năm nào. Nếu việc nhận chuyển nhượng của bạn xảy ra trước ngày 01/7/2004 thì bạn được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở giấy viết tay nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Nếu việc nhận chuyển nhượng của bạn xảy ra sau ngày 01/7/2004 mà khu đất đó chưa có quyết định thu hồi đất thì bạn thực hiện việc đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai. Nếu việc nhận chuyển nhượng của bạn xảy ra sau ngày 01/7/2004 mà khu đất đã có quyết định

thu hồi đất và đã có quyết định giao đất cho dự án đầu tư thì bạn cần thỏa thuận với bên chuyển nhượng về việc khi Nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi thì bạn là người được nhận toàn bộ khoản bồi thường hỗ trợ đó. Trường hợp không thỏa thuận được thì bạn làm đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh là cơ quan có thẩm quyền giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của bạn và những người liên quan đến việc mua bán nêu trên.

Câu hỏi 54:

Nhà tôi đã được cấp giấy CNQSD đất, hiện tôi muốn chuyển nhượng một phần diện tích đất của lô trên cho chị gái tôi. Vậy cần phải làm những thủ tục gì, có phải đóng thuế không?

(Nguyễn Tuan Truong (28 tuổi); Địa chỉ: To 14 phường Quang Trung-Thành phố Thái Bình)

Trả lời:

Bạn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định số 181/NĐ-CP. Khi giải quyết thủ tục chuyển nhượng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ tiến hành tách thửa, chỉnh lý GCNQSDĐ đã cấp cho bạn, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị gái của bạn.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 3 của Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ Hướng dẫn thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất thì bạn không phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, nhưng phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

Câu hỏi 55:

Với một khu đất tái định cư mới. Tại sao có lô đã được đăng ký, cấp GCNQSDĐ, có lô lại chưa được cấp. Như vậy đúng hay sai? Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì trong thời hạn bao lâu mới được xây dựng nhà mới?

(Địa chỉ: 66 Lý Thanh Tông; Email: vanhuy19@yahoo.com)

Trả lời:

Đối với những lô đất trong khu tái định cư, khi đã hoàn thành các thủ tục tài chính về đất đai thì được cấp GCNQSDĐ. Đối với những lô đất còn đang nợ tiền sử dụng đất (chưa hoàn thành các thủ tục tài chính) thì chưa được cấp GCNQSDĐ. Khi được cấp GCNQSDĐ ở thì Luật không quy định thời hạn xây dựng nhà ở.

Câu hỏi 56:

1- Xin cho biết đối tượng được hưởng mức hỗ trợ cao nhất theo điểm a khoản 5 Điều 10 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP? Giải thích rõ hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương ở điểm a này đối với đồng bằng Bắc Bộ là bao nhiêu?

2- Đối với công nhân nông nghiệp nhận khoán, cuộc sống chủ yếu là sản xuất nông nghiệp, thuế nộp gấp rưỡi người nông dân, các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, công đoàn phí, v.v đều tự nộp 100% không có hỗ trợ của nông trường thì có được hưởng mức hỗ trợ tối đa về tiền sử dụng đất không?

(Phạm Thị Ly (44 tuổi);Địa chỉ: 031829310)

Trả lời:

1- Điểm a khoản 5 Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định mức hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân giao nhận khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; 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. Trên cơ sở thứ tự các đối tượng hỗ trợ nêu trên, đối tượng được hưởng mức hỗ trợ cao nhất do UBND cấp tỉnh quyết định;

Đối với hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở đồng bằng Bắc bộ thì tùy điều kiện đất đai của địa phương, UBND cấp tỉnh quyết định cụ thể hạn mức giao đất nông nghiệp này của địa phương mình nhưng không quá 2 ha đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối; không quá 10 ha đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm đối với các xã đồng bằng.

2- Trường hợp bà nêu tại Câu 2 thì mức hỗ trợ tối đa cũng do UBND cấp tỉnh quyết định.

Câu hỏi 57:

Hiện tôi đang chuẩn bị mua 1 lô đất tại khu vực 9, phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn. Lô đất tôi dự định mua là đất vườn của 1 gia đình đã ở hơn 30 năm nay. Hàng năm, họ đều đóng thuế đất ở cho Nhà nước nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Vậy tôi mua một phần đất của gia đình này có được

không ? Thủ tục mua bán thực hiện như thế nào ? Khi mua, tôi phải nộp bao nhiêu % thuế? Sau khi mua, tôi có được cấp GCNQSDĐ không?

(le minh luc (28 tuổi) ; Địa chỉ: Phường Ngo May - Quy Nhơn - Bình Định ; Email: limingli14)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành thì người đang sử dụng đất hợp pháp có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền SDĐ... chứ không có quyền mua hoặc bán đất. Trường hợp ông có nhu cầu sử dụng đất vườn (đất vườn ao) thì thực hiện việc chuyển nhượng quyền SDĐ theo quy định của pháp luật.

Điều kiện để được nhận chuyển nhượng QSDĐ là người đang sử dụng đất phải có giấy CNQSDĐ; trường hợp chưa được cấp giấy CNQSDĐ thì phải có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Thủ tục nhận chuyển nhượng được thực hiện như sau: Người chuyển nhượng và ông phải lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng của công chứng nhà nước hoặc UBND phường chứng thực. Sau đó, nộp đơn, giấy tờ liên quan và hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng TN&MT thành phố Quy Nhơn để giải quyết.

Trường hợp diện tích đất này phù hợp quy hoạch sử dụng đất, không có tranh chấp thì Phòng TN&MT thành phố Quy Nhơn sẽ tiến hành thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và chỉnh lý biến động đất đai, thông báo cho ông nộp 4% thuế chuyển QSDĐ và 1% lệ phí trước bạ đất theo giá đất do UBND tỉnh quy định.

Câu hỏi 58:

Tôi mua một thửa vườn số 982, tờ bản đồ số 03-(TL 02), tại thị trấn Tân Túc-Huyện Bình Chánh-TP Hồ Chí Minh; diện tích: 86m²(4 x 21,5). Mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Thời gian sử dụng đất đến năm 2054. QSDĐ được cấp theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 143/CN do Phó Chủ tịch UBND Huyện Bình Chánh ký ngày 09/12/2005. Vừa qua tôi có tới thị trấn Tân Túc xin cất nhà tạm, nhưng cán bộ UBND thị trấn Tân Túc trả lời là diện tích đất vườn trên 500m² mới được cất nhà tạm. Khi tôi đi làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất vườn thành đất ở, thì được UBND huyện Bình Chánh trả lời như sau:

1. Vị trí đất xin chuyển mục đích để xây nhà ở của ông, bà nằm ở 1 phần thửa 982 tờ bản đồ số 03, bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh (tài liệu 02/CT-UB);

2. Theo quy hoạch chung của huyện Bình Chánh được UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt kèm QĐ số 6993/QĐ-UB-ĐT ngày 24/12/1998 thì vị trí của đất nằm trong khu vực đất nông nghiệp;

3. Khu vực hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết SDD tỉ lệ 1/2000;

4. Căn cứ Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có quy định: “Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch SDD chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch SDD đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”. Nên đã không giải quyết trường hợp của tôi.

Vậy tôi xin hỏi nếu đất chưa có quy hoạch chi tiết thì không được cất nhà tạm phải không? Nếu cất nhà tạm thì cần thực hiện những thủ tục gì? Còn nếu chuyển nhượng thành đất ở thì phải chờ tới bao lâu?

(Phạm Thanh Nhàn (27 tuổi); Địa chỉ: Ấp Phước Lộc- Xã Phước Thạnh- Huyện Củ Chi-TP Hồ Chí Minh; Email: phamnhang@yahoo.com.vn)
Trả lời:

Về nguyên tắc muốn cất nhà bạn phải có GCNQSDĐ ở hoặc bạn phải xin phép thay đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở theo Điều 36 Luật Đất đai năm 2003. Theo như bạn trình bày thì bạn có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, đất mà bạn nhận chuyển nhượng là đất đã được cấp GCNQSDĐ với mục đích sử dụng là nông nghiệp, thuộc khu vực chưa có qui hoạch chi tiết. Vì vậy, việc UBND huyện Bình Chánh không giải quyết cho bạn cất nhà (dù chỉ là nhà tạm) là có cơ sở. Bạn phải sử dụng đúng mục đích theo GCNQSDĐ. Khi có qui hoạch chi tiết được duyệt nếu vị trí đất của bạn phù hợp để làm nhà ở thì bạn sẽ lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Câu hỏi 59:

Hiện tại mảnh đất gia đình chúng tôi đang ở do bố tôi mua và chưa được cấp sổ đỏ. Nay bố tôi viết giấy tặng cho tôi. Vậy sắp tới làm sổ đỏ, tôi có được đứng tên không?

(ha nam (34 tuổi); Địa chỉ: to 23 - yen hoa - cau giay - ha noi;
Email: thuy_sumi@yahoo.com)

Trả lời:

Trường hợp của bạn là trường hợp nhận tặng cho quyền sử dụng đất mà thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Nếu thửa đất có đủ điều kiện cấp

GCNQSDĐ quy định tại khoản 2, 4 và khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì bạn được đứng tên trên GCNQSDĐ. Trình tự, thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thực hiện theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Câu hỏi 60:

Tôi có mua nền đất dự án: Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc. Trong hợp đồng mua có ghi cuối năm 2003 giao nền. Nhưng đến nay, tôi vẫn chưa nhận được nền vì dự án triển khai quá chậm. Tôi thấy các dự án khác cũng triển khai quá chậm như vậy thì Nhà nước có biện pháp, chế tài gì đối với chủ đầu tư thực hiện chậm không? Chủ đầu tư có phải bồi thường thiệt hại cho người mua do chậm giao nền không?

(Nguyễn Văn Vượng (45 tuổi); Địa ch: 45 Dân Chủ - Thủ Đức-TPHCM; Email: vuong_db2004@yahoo.com)

Trả lời:

Hiện nay, rất nhiều dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở triển khai quá chậm so với tiến độ được phê duyệt. Trong đó nhiều dự án đã ký hợp đồng bán nhà với người có nhu cầu mua nhà theo điều kiện trả tiền trước nhưng tới thời hạn giao nhà mà dự án chưa hoàn thành. Đây là tình trạng thiếu vốn của nhiều nhà đầu tư nên đã sử dụng biện pháp bán nhà trên thiết kế để huy động vốn.

Trong trường hợp này, mối quan hệ giữa nhà đầu tư với người mua nhà là quan hệ dân sự, được điều chỉnh bằng hợp đồng 2 bên đã ký kết. Pháp luật hành chính không có chế tài nào để xử lý.

Căn cứ quy định của Bộ Luật Dân sự năm 2005, chủ đầu tư phải bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao nhà ở, nền đất làm nhà ở đã thỏa thuận trong hợp đồng, bạn có thể khởi kiện ra Tòa án nhân dân để được giải quyết.

Câu hỏi 61:

1. Theo Luật Đất đai năm 2003, giá đất được xác định lại vào thời điểm 01/01 hàng năm. Mẫu Hợp đồng thuê đất quy định theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT thì giá đất phải được xác định trong Hợp đồng thuê đất để tính tiền thuê đất hàng năm. Vậy nếu giá đất hàng năm có thay đổi thì có phải lập lại Hợp đồng thuê đất hay không?

2. Việc ký kết Hợp đồng thuê đất giữa Sở TN & MT với đơn vị được Nhà nước cho thuê đất có cần thiết không? Vì hiện nay, cơ quan thuế vẫn tính và thu tiền thuê đất hàng năm mà không cần căn cứ vào Hợp đồng thuê đất. Mặt khác

đây là một thủ tục hành chính sẽ gây khó khăn cho các tổ chức thuê đất và kéo dài thời gian trong việc thực hiện thủ tục hành chính vì theo Thông tư liên bộ số 30, việc xác định giá đất cho thuê là trách nhiệm của cơ quan thuế và tài chính, sau khi có giá thuê đất thì Sở TN & MT mới lập và ký kết Hợp đồng thuê đất. Nếu quy định tiếp tục ký Hợp đồng thuê đất thì có nên bỏ mục 1, 2 Điều 2 Mẫu Hợp đồng thuê đất (Mẫu số 10a/ĐĐ) không?

(Hoang xuan ngan (45 tuổi); Địa chỉ: 23 - Thang Long - Buon Ma Thuot)

Trả lời:

1- Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất được thực hiện theo chu kỳ 05 năm một lần theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước mà không phải điều chỉnh hàng năm theo giá đất công bố của UBND cấp tỉnh. Khi thực hiện điều chỉnh giá thuê đất theo quy định này, cơ quan tài nguyên và môi trường cấp có thẩm quyền không phải ký lại Hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất. Tuy nhiên tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất cần được ghi "Việc điều chỉnh giá tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật và được thể hiện trên trang phụ lục kèm theo hợp đồng này".

2- Việc ký hợp đồng thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 62:

Doanh nghiệp tư nhân Thu Đạt góp vốn hoạt động kinh doanh với Công ty chúng tôi bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước (khu vực này hiện nay được miễn tiền thuê đất). Việc góp vốn này thực hiện sau ngày 01/07/2004 và đã hình thành nên pháp nhân mới. Chúng tôi cùng đồng thuận về giá trị góp vốn. Vậy việc góp vốn trên có được ghi trên GCNQSDĐ không? Nếu có chúng tôi phải tiến hành những thủ tục gì?

(Nguyễn Thị Thu Hảo (35 tuổi); Địa chỉ: 448 Lý Thái Tổ - P10 - Q10 - Tp HCM; Email: damikapaint@hcm.vnn.vn)

Trả lời:

Trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc được miễn tiền thuê đất thì theo Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003, doanh nghiệp không được góp vốn bằng quyền sử dụng đất (QSDĐ). Do đó không thể thực hiện thủ tục góp vốn bằng QSDĐ để ghi nhận việc góp vốn vào GCNQSDĐ được.

Trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê cho nhiều năm và thời hạn

thuê đất đã trả tiền thuê còn lại ít nhất 5 năm (theo pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2004) thì doanh nghiệp được góp vốn bằng QSDĐ trong thời hạn đã trả tiền thuê đất. Việc góp vốn bằng QSDĐ trong trường hợp này sẽ được ghi nhận trên GCNQSDĐ sau khi đã làm thủ tục góp vốn bằng QSDĐ theo quy định tại Điều 155 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Câu hỏi 63:

Gia đình bố mẹ tôi đã được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ theo hạn mức đất ở là 350m² trong tổng diện tích 700m². Số diện tích đất vườn còn lại được xác định là tạm giao. Tôi được biết có quy định: Nếu hộ gia đình đã được cấp GCNQSDĐ mà nay có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất vườn, ao liền kề đất ở trong khu vực dân cư thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Sau khi trực tiếp hỏi cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã thì được trả lời: UBND thị xã chưa có chủ trương thực hiện quy định này tại địa phương (Gia đình Tôi hiện đang ở thị xã Móng Cái, Quảng Ninh) Nay xin được hỏi cách giải thích này có căn cứ không? Và phải chăng chủ trương này chỉ được thực hiện tại một số địa phương nhất định?

Trả lời:

Với diện tích đất 350 m² còn lại có phải là đất vườn hay không phải căn cứ vào quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh về hạn mức công nhận đất ở có vườn, ao. Trường hợp 350 m² (vườn) được công nhận là đất ở thì khi chuyển từ vườn sang đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 45, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; trường hợp 350 m² (vườn) không được công nhận là đất ở thì khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 64:

Mẹ tôi cho tôi 01 căn nhà nhỏ khoảng 20m² cùng nằm trong thửa đất 84m². Vậy tôi có thể tách phần diện tích đó ra làm sổ hồng được không? Nếu được thì phải đóng thuế như thế nào? Nhà mẹ tôi ở từ năm 1975 cho tới nay. Tôi muốn mua đất ở phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, nhưng người bán chỉ có giấy bằng khoán và chúng tôi làm giấy mua bán đất viết tay. Vậy sau khi mua tôi làm được GCNQSDĐ không? Và phải đóng thuế ra sao?

(Phạm Ngọc Dung (32 tuổi) Địa chỉ: 361A nơ Trang long, Q.BT

Email: bin170903@yahoo.com

Trả lời:

Về nguyên tắc, bạn có quyền được tách phần diện tích đất có nhà nhưng cần phù hợp với quy định của thành phố Hồ Chí Minh về giới hạn diện tích nhỏ nhất được tách thửa đất để xây dựng công trình nhằm bảo đảm cảnh quan của đô thị hiện đại. Bạn cũng cần tìm hiểu quy định của địa phương xem với diện tích đất là bao nhiêu thì không được xét cấp giấy phép xây dựng nhà ở. Nếu được tách thửa với trường hợp này thì bạn chỉ phải nộp lệ phí trước bạ. Nếu bạn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức thì căn cứ quy định tại Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 116 và 117 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003, cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện cấp GCNQSDĐ cho bạn. Các bên chuyển nhượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Câu hỏi 65:

Tôi đang thuê nhà của Nhà nước từ năm 1964. Mấy năm gần đây, chính quyền phường sở tại đến thu thuế đất. Vậy tôi có phải đóng không ?

(huynh xuannhan (50 tuổi) ; Địa chỉ: 319C4tan mai hoang mai ; Email: huynhxuannhan1956@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Nếu ông có Hợp đồng thuê nhà với Nhà nước thì trong tiền thuê nhà nộp cho Nhà nước đã bao gồm tiền thuế đất, cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm nộp cho Nhà nước. Khi ông là chủ sử dụng đất (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ông mới phải nộp thuế sử dụng đất cho UBND phường.

Câu hỏi 66:

Tôi đã nộp tiền mua nhà và đất thuộc diện sở hữu nhà nước từ năm 2000. Đến nay, UBND phường thông báo kê khai để nộp tiền thuế đất. Tôi xin hỏi UBND phường làm như vậy có đúng không? Tại sao đã mua rồi lại còn phải nộp thuế?

(pham van hung (49 tuổi); Địa chỉ: 1-le gia dinh hai ba ha noi;

Email: phamhung065849)

Trả lời:

Hàng năm gia đình ông phải nộp thuế sử dụng đất cho UBND phường sở tại, khi đất đã có GCNQSDĐ.

Câu hỏi 67:

Đất ở của gia đình tôi thuộc diện đất nông nghiệp hàng năm phải nộp thuế đất. Tháng 12/2004, gia đình tôi đã được UBND TP Hà nội cấp

GCNQSDĐ ở tại phường Đồng Tâm - Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội và tôi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế với Nhà nước từ tháng 12/2004. Nhưng năm 2005 và năm 2006, UBND phường Đồng tâm vẫn yêu cầu gia đình tôi phải nộp thuế đất nông nghiệp. Như vậy có đúng với Luật đất đai năm 2003 không?

(TranthiLanHue (51 tuổi); Địa chỉ: Dongtam-HBT-HN; Email: huettl@transerco.com.vn)

Trả lời:

Hằng năm, người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất theo loại đất đang sử dụng. Nếu năm 2004, gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ ở thì từ thời điểm được cấp GCNQSDĐ ở gia đình phải nộp thuế đất ở, không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Câu hỏi 68:

Doanh nghiệp xin thuê đất chuyên dùng thì tiền thuế có được ghi nợ hay không?

(nguyen tri tue (43 tuổi); Địa chỉ: cai son hang bang ; Email: dntntritue1@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 thì chỉ có hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất mới được ghi nợ số tiền sử dụng đất. Doanh nghiệp không được ghi nợ tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 69:

Năm 1997, tôi mua một mảnh đất với giá 150 triệu đồng, có chứng nhận của UBND phường. Nay tôi làm sổ đỏ, có quy định tính thuế theo giá đất lúc nộp hồ sơ không?. Theo nhân viên nhà đất nói thì tôi phải nộp thuế các loại lên đến hơn 100 triệu đồng. Sao vô lý như vậy? Theo tôi nghĩ văn bản quy định giá tính thuế tính lúc nộp hồ sơ là vi phạm luật vì Luật đất đai quy định thuế nhà đất là 2% (hay 4% gì đó). Theo Luật Đất đai, tôi chỉ phải nộp 3 triệu thôi, cộng tiền lãi suất ngân hàng từ khi mua đến nay mới đúng. Tôi mong sự giải thích và mong rằng chính sách thuế phải như thế mới là hợp lý?

(Nguyễn Văn Toán (60 tuổi); Địa chỉ: 250 Khương Trung Hà Nội)

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a, khoản 2 văn bản số 723TC/TCT ngày 19/01/2005 của Bộ Tài chính thì giá đất thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ (hợp lệ) tại UBND phường. Lúc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 150 triệu đồng nhưng chưa thực hiện việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Nay ông xin cấp GCNQSDĐ, nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện phải thực hiện theo giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ (hợp lệ) tại UBND phường. Giá đất lúc nộp hồ sơ cao hơn nhiều giá đất lúc ông nhận chuyển nhượng trước đây nên mức nghĩa vụ tài chính cao hơn.

Câu hỏi 70:

Một công ty TNHH thuê đất của Nhà nước trong thời hạn là 40 năm từ năm 1998 và đã đóng tiền thuê đất cho 15 năm. Căn cứ theo quy định tại Điều 111, điểm đ, khoản 1 của Luật Đất đai năm 2003 thì "Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này..."; thì công ty đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hay không? Có ý kiến cho rằng công ty đó phải đóng tiền thuê đất cho 35 năm thì mới có quyền thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ý kiến như vậy có đúng không?

(Nguyễn Thị Gái (42 tuổi); Địa chỉ: Thủ Dầu Một- BD)

Trả lời:

Theo như trình bày của bạn thì đến thời điểm này (năm 2006), thời hạn mà công ty TNHH đã trả tiền thuê đất còn lại là 7 năm. Căn cứ vào quy định tại Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003 thì công ty TNHH được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thế chấp do Ngân hàng và công ty thỏa thuận. Riêng đối với giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở quyền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất cho Nhà nước.

Câu hỏi 71:

Chủ thể của hành vi tự tiện chuyển nhượng đất đai không có giấy tờ hợp lệ là người chuyển. Vậy tại sao lại xử phạt người nhận chuyển nhượng?

(Nguyễn Phi Danh (23 tuổi); Địa chỉ: Trần Quang Khải, Q.1, tp.HCM; Email: magiang2002@yahoo.com)

Trả lời:

Pháp luật hiện hành không có quy định xử phạt hành vi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều 3 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 chỉ quy định xử phạt người có hành vi tự chuyển nhượng đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 72:

Tôi là thành viên Công ty TNHH A có đất (loại đất chuyên dùng) góp vốn vào Công ty TNHH A thì cá nhân tôi hoặc Công ty có phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất không?

**(Nguyễn Kỹ Đăng (35 tuổi); Địa chỉ: Long An;
Email: kydang_catdang@yahoo.com.vn)**

Trả lời:

Theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất thì khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh không phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 73:

Nhà tôi có 15 m² đất thổ cư. Khi Nhà nước thu hồi diện tích đất này để làm đường, thì gia đình tôi có được bồi thường bằng đất tái định cư hay không?

(nguyen huu tuan (21 tuổi); Địa chỉ: ha tay)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 khoản 3 - Điều 42 Luật Đất đai năm 2003, người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi. Trong trường hợp của bạn, với diện tích đất đang ở 15 m². Nếu đã đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai thì bạn được bồi thường. Việc bồi thường về đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà không có chỗ ở nào khác thì được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Trường hợp không có khu tái định cư thì bạn được bồi thường bằng tiền.

Câu hỏi 74:

Gia đình tôi được UBND huyện Gia Lâm cấp sổ đỏ năm 2002. Nay nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất gia đình tôi đang sử dụng để thực hiện dự án cải tạo đường Ngô Gia Tự. Chủ đầu tư thông báo cho gia đình tôi biết là diện tích đo đạc thực tế hiện nay thấp hơn diện tích đất ghi trong sổ đỏ là 7,8m² và lập phương án bồi thường theo diện tích đất đo đạc thực tế. Trong khi gia đình tôi vẫn sử dụng theo ranh giới đất hiện nay từ lâu, không có tranh chấp, khiếu kiện gì. Xin hỏi việc làm của chủ đầu tư đúng hay sai?

**(Nguyễn Việt Tinh (47 tuổi); Địa chỉ: Hà Nội;
Email: nguyenviettinhh@gmail.com)**

Trả lời:

Do trình độ công nghệ ngày càng cao, độ chính xác của máy đo đạc ngày càng chính xác, nên trong trường hợp thửa đất ông đang sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ nếu nay số liệu đo đạc thực tế mà có sự thay đổi về diện tích so với diện tích ghi trên GCNQSDĐ đó thì phải theo số liệu đo đạc thực tế. Tuy nhiên, kết quả đo đạc phải được cơ quan quản lý Nhà nước về đo đạc và bản đồ tại địa phương xác nhận sau khi thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu.

Câu hỏi 75:

Đất có GCNQSDĐ. Nay có một công trình giao thông đi ngang qua, do UBND huyện thi công nhưng không thông báo cho người dân biết. Tôi bị công trình này lấy 1.600 m² đất mà không đền bù. Ngày 06/01/2006, Phó Chủ tịch UBND huyện chủ trì cuộc họp thông báo chung tôi phải hiến đất không đền bù. Vậy tôi xin hỏi :

1- Khi Nhà nước làm công trình giao thông lấy mất đất của dân thì có đền bù cho dân không ?

2- Một dự án xây dựng có quy mô từ 50 ha đến 100 ha đất thì cấp nào có thẩm quyền phê duyệt ?

(Tran Nguyen Hoang Huan (20 tuổi); Địa chỉ: 35 Lam Hoanh, Phuong An Lac - Quan Binh Tan - Tp Ho Chi Minh; Email: bacho2008@yahoo.com.vn)

Trả lời:

Những người có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Nếu địa phương có chủ trương vận động dân hiến đất làm đường thì chính quyền địa phương đưa ra dân thảo luận và quyết định. Thẩm quyền phê duyệt dự án không phụ thuộc vào diện tích đất cần sử dụng để thực hiện dự án đó.

Câu hỏi 76:

Chúng tôi gồm các hộ nông dân cư ngụ tại ấp Trung I - Thị trấn Phú Mỹ - huyện Phú Tân - tỉnh An Giang xin trân trọng kính nhờ Bộ trả lời những băn khoăn của chúng tôi qua 2 câu hỏi sau:

1- Có 1 công trình do tư nhân là chủ đầu tư, được UBND tỉnh An Giang ra quyết định thu hồi giao đất cho công ty đó. Vậy ai sẽ ra thỏa thuận và chi trả

bồi hoàn thiệt hại cho người sử dụng: (i) UBND huyện; (ii) Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iii) Chủ đầu tư? Nếu chỉ được trao đổi với UBND Huyện, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng định ra mức giá bồi thường (không gặp chủ đầu tư). Vậy UBND huyện làm đúng hay sai?

2 - Cùng chung 1 dự án công trình có 2 mức giá, giá chênh lệch giữa 2 vị trí như sau có đúng không? (Đất nằm trong nội ô Thị trấn Phú Mỹ). Trong Quyết định bồi thường nói căn cứ Luật Nhà nước với mức giá bồi thường cụ thể như sau: (i) Vị trí 1 tiếp giáp mặt tiền đường tỉnh lộ 954 giá = 300.000đ/m²; (ii) Vị trí 2 liền kề giá = 40.000đ/m². Như vậy có đúng Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 đã đưa ra không, khi chênh lệch giữa 2 mức giá với nhau quá xa?

(Lê Thị Cẩm (54 tuổi); Địa chỉ: tổ 6 - ấp Trung I - Thị trấn Phú Mỹ - Huyện Phú Tân - Tỉnh An Giang; Email: nguyenhang1982@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2004 thì Nhà nước thu hồi đất đối với mọi loại dự án, UBND cấp huyện nơi có đất thành lập Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng để giúp UBND tổ chức thực hiện; giá đất để tính giá trị bồi thường là giá do Nhà nước quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất. Theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai thì việc thu hồi đất để thực hiện các dự án không phân biệt nguồn vốn đầu tư là của Nhà nước hay của tư nhân mà theo tính chất hoặc loại dự án đầu tư (dự án đầu tư vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; dự án phát triển kinh tế nhóm A, B hoặc C, dự án có vốn đầu tư 100% của nước ngoài, dự án ODA, v.v.). Trường hợp mà Nhà nước thu hồi đất thì Nhà nước bồi thường theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định và công bố vào ngày 1/1 hàng năm; UBND cấp huyện nơi có đất cũng thành lập Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng để giúp UBND tỉnh tổ chức thực hiện; chủ đầu tư xuất trước kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước. UBND cấp huyện có trách nhiệm lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp mà Nhà nước không thu hồi đất thì chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận về giá đất và lựa chọn hình thức chuyển nhượng, thuê hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Trong câu bà hỏi có nêu UBND tỉnh An Giang quyết định thu hồi đất nhưng chưa nói thu hồi vào thời điểm nào để biết cần áp dụng pháp luật về đất đai trước đây hay pháp luật hiện hành. Trong cả pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2004 cũng như pháp luật hiện hành về đất đai đều không quy định về cơ chế cơ quan nào thỏa thuận với người bị thu hồi đất về

mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trong Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng có một đại diện của những người có đất bị thu hồi, đại diện này là người nói lên ý kiến của những người bị thu hồi đất về phương án bồi thường, hỗ trợ để có một phương án hợp lý. Trong câu hỏi bà có đề cập tới 2 mức giá đất khác nhau được áp dụng cho 2 vị trí đất liền kề trong cùng một dự án; giá đất không chỉ phụ thuộc vào vị trí mà phụ thuộc rất nhiều vào mục đích sử dụng đất, hạng đất trong cùng mục đích sử dụng. Chúng tôi không biết 2 thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng hay không nên không thể trả lời chính xác được.

Câu hỏi 77:

Nhà tôi ở ngõ Cột cờ, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Gia đình đã được UBND phường Đồng Tâm thông báo thu hồi diện giải toả mặt bằng cho Trường Đại học Kinh tế quốc dân nhưng không rõ thời gian cụ thể khi nào. Khi chúng tôi hỏi UBND phường Đồng Tâm thời gian cụ thể thu hồi đất thì UBND phường cũng không nắm được. Vậy muốn biết cụ thể khi nào thì bị thu hồi đất, chúng tôi phải hỏi ở đâu?

(nguyen nhu Khue (53 tuổi) Địa chỉ: 26 Ngo 205 duong giai phong - hai ba – hanoi; Email: ngnhkhue@mail.ru)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2, Điều 39, Luật Đất đai 2003 thì trước khi thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 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.

Câu hỏi 78:

Để thực hiện bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho dân khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện dựa theo các văn bản pháp lý hiện hành mới nhất nào?

(trương minh duc (32 tuổi); Địa chỉ: 32 ngo thoi nhien - Q3 TP.HCM; Email: lentk@hcm.fpt.vn)

Trả lời:

Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện dựa trên các văn bản quy phạm pháp luật sau: (i) Luật Đất đai năm 2003; (ii) Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung

một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; (iii) Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; (iiii) Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 26/01/2006 của **Chính phủ**.

Câu hỏi 79:

1. Tôi có mảnh đất thổ cư hơn 400 m², là phần đất không bị giải tỏa còn lại sau khi mở đường vào tháng 4-1993. Mặc dù không được sự đồng ý và ủy quyền của gia đình tôi, chính quyền xã đã giao tiền đền bù cho con rể tôi là Lê Tiến Thành (người theo quy định của pháp luật không có thẩm quyền nhận tiền đền bù. Anh Thành ở thôn khác, kinh tế và tài sản không có gì liên quan đến gia đình tôi), việc làm này có đúng pháp luật không ?

2. Mảnh đất đó gia đình tôi vẫn tiếp tục ở mà không hề có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền cũng như không hề có bất kỳ công văn nào buộc gia đình tôi phải di dời. Bây giờ, chính quyền xã bảo rằng gia đình tôi lấn chiếm, điều đó có đúng không?

(Lê Văn Tắng (75 tuổi); Địa chỉ: thôn Bàu - xã Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội; Email: pham_dinh_quyen@yahoo.com)

Trả lời:

Việc trả tiền bồi thường phải trả cho đúng người có đất bị thu hồi. Trường hợp trả tiền không đúng đối tượng thì ông gửi đơn đến UBND huyện Đông Anh để được xem xét giải quyết. Việc ông có lấn chiếm đất hay không thì ông phải có giấy tờ về đất đai hoặc các chứng cứ để chứng minh việc sử dụng đất của ông.

Câu hỏi 80:

Ngày 24/12/2001, UBND TP. Hồ Chí Minh ra quyết định số 8777/QĐ-UB, về việc thu hồi đất giao Sở Giao thông công chính thực hiện dự án mở đường từ đường Bình Thuận đến khu công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè. UBND huyện Nhà Bè, Sở Giao thông công chính ép giá đền bù 25.000đ/m², được lập từ năm 1999. Mở đường xong, tiếp tục thu hồi nốt phần đất còn lại của tôi gọi là "quỹ đất dự trữ". Ngày 18/6/2003 UBND TP. Hồ Chí Minh ra quyết định số 2272/QĐ - UB thu hồi đất dọc hai bên đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc 2 xã Phước Kiển, Nhơn Đức, huyện Nhà Bè đem ra bán đấu giá QSDĐ. Tôi xin hỏi:

1- Có điều luật nào của Nhà nước cho phép chính quyền thu hồi phần đất có chủ quyền giấy tờ hợp lệ của người dân để đưa vào quỹ đất dự trữ, rồi sau đó đem ra bán đấu giá? Làm như vậy có đúng pháp luật hay không?

2- UBND huyện Nhà Bè ép giá đền bù 25.000đ/m² là đúng hay sai? Tôi đã khiếu nại lên UBND TP Hồ Chí Minh nhưng vẫn chưa được giải quyết? Tại sao vậy?

(Phạm Thanh Nga (48 tuổi); Địa chỉ: 18B c/cư 162 Nguyễn Thị Nhỏ nd Phường 15 - Quận 11 - TP. Hồ Chí Minh; Email: dylan3583@yahoo.com)

Trả lời:

Điều 27 Luật Đất đai 1993 đã quy định trong trường hợp cần thiết, Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và người có đất bị thu hồi được đền bù thiệt hại. Luật đất đai năm 1993 không có điều, khoản nào quy định người có “chủ quyền giấy tờ hợp lệ” thì không bị thu hồi đất.

Việc thu hồi đất dọc hai bên đường Nguyễn Hữu Thọ, thuộc 2 xã Phước Kiển và Nhơn Đức, huyện Nhà Bè được căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt; diện tích đất thu hồi trên được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng là đúng với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm thu hồi đất;

Giá đất để tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 25.000 đồng/m²; đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là 65.000đ/m²; đối với đất ở tại mặt tiền đường Hương lộ 34 là 600.000đ/m², đất ở mặt tiền Hương lộ 39 là 400.000đ/m² đã được UBND huyện Nhà Bè phê duyệt ngày 5/11/1999 (Phương án đền bù số 377/PADB ngày 4/11/1999) là phù hợp với quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ.

Câu hỏi 81:

Theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 thì sau khi phương án tổng thể bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp thẩm quyền xét duyệt, sau đó công khai, lập thủ tục thu hồi xong và sau đó lập lại phương án bồi thường giải phóng mặt bằng trình cấp thẩm quyền xét duyệt có phải không? Điều này có nghĩa là phương án bồi

thường theo Điều 130 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 11 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP phải lập 2 lần có đúng không?

(Hoang xuan ngan (45 tuổi); Địa chỉ: 23 Thang Long - Buon Ma Thuot)

Trả lời:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì trình tự thu hồi đất có bước lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng tổng thể và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng (cụ thể). Việc lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng tổng thể được thực hiện trước khi ban hành quyết định thu hồi đất là nhằm để có cơ sở tính toán hiệu quả kinh tế, xã hội của việc thu hồi đất (như tổng mức tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền thu từ đất sau khi giải phóng mặt bằng), cơ sở để lập phương án tổng thể là số liệu hiện có về đất đai, tài sản, lao động, nhân khẩu do các cơ quan có thẩm quyền cung cấp. Phương án tổng thể là một bước để thông báo trước cho người bị thu hồi đất chuẩn bị thực hiện thu hồi đất, chuyển chỗ ở, chuyển nghề nghiệp; chủ đầu tư chủ động lập dự án sử dụng đất sau khi thu hồi đất.

Việc lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng (cụ thể) chỉ được thực hiện sau khi đã có quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền. Trong quá trình lập phương án phải điều tra, đo đạc cụ thể ngoài thực địa, phải lấy ý kiến của người dân. Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng phải được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 82:

Chúng tôi là trên 80% hộ gia đình hiện cư ngụ tại cư xá Ngân Hàng - P.21 - Quận Bình Thạnh - TP Hồ Chí Minh xin được khiếu nại về việc giải toả cư xá Ngân hàng như sau:

Chúng tôi hoàn toàn đủ điều kiện được hoá giá nhà theo những điều khoản quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ và Quyết định số 2471/QĐ-UB của Chủ tịch UBND TP Lê Thanh Hải ký ngày 31/5/2004 có hiệu lực thi hành từ ngày ký với nội dung:

Điều 1: Chấp thuận bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước mà chưa có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

Điều 2: Thu hồi và bãi bỏ tất cả các quyết định đã ký trước đây về việc quy hoạch các khu vực này nếu có nội dung trái với Điều 1 của Quyết Định này.

Hai ba ngày sau, ngày 23/6/2004 Phó Chủ Tịch UBND-TP ký quyết định giao đất cư xá ngân hàng cho Công ty Cổ Phần Xây Dựng số 5 kinh doanh. Tức

là lúc chúng tôi đã có quyền làm chủ nhà mình mà lại không theo đúng quy trình dành cho một dự án kinh doanh của doanh nghiệp, theo đó: “doanh nghiệp phải thương lượng với dân, dân đồng tình mới có quyết định thu hồi đất”.

Vừa rồi, phương án tổng thể của dự án do doanh nghiệp và UBND quận Bình Thạnh gửi đến cho chúng tôi cũng đã xác định rõ xây nhà trên đất của cư xá Ngân hàng là dự án kinh doanh của doanh nghiệp và phương án giải tỏa đền bù của dự án được xây dựng trên cơ sở Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính Phủ. Theo các văn bản này, đối với một dự án kinh doanh, chính quyền dứt khoát không được can thiệp, không được làm thay doanh nghiệp trong việc lấy đất. Chúng tôi đã một lần nữa đề đạt nguyện vọng được hóa giá nhà, xin tự chỉnh trang, không đồng ý giao đất cho doanh nghiệp kinh doanh; vì khu cư xá Ngân hàng đã được quy hoạch hợp chuẩn từ trước.

Chúng tôi đã rất nhiều lần gửi đơn khiếu nại khắp nơi từ UBND quận Bình Thạnh, UBND TP Hồ Chí Minh, Bộ Tài Nguyên và Môi Trường nhưng vẫn chưa hề nhận được một văn bản nào giải quyết theo đúng quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo;

Chúng tôi xin được hỏi :

1- Theo Luật Đất đai năm 2003, chúng tôi có thể bị cưỡng chế để giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án kinh doanh hay không?

2 - Nếu cán bộ chính quyền không giải quyết hoá giá nhà cho chúng tôi trong năm 2006 theo Chỉ Thị của Thủ tướng Phan văn Khải, sang năm 2007 việc hoá giá nhà không được thực hiện nữa, ai sẽ phải đền bù những thiệt hại mà người dân cư xá Ngân hàng phải gánh chịu?

3 - Bao nhiêu năm nay chúng tôi đã sống quá khổ sở vì không được sửa chữa, xây dựng, mua, bán, thế chấp ngân hàng. Chúng tôi sẽ phải chịu tình trạng bất an này đến bao giờ nữa?

(lehaibang (26 tuổi); Địa chỉ: 220/50A/36c XVNT - P21 - QBT; Email: lehaibangl@yahoo.com)

Trả lời:

1. Dự án khu nhà ở cao tầng của Công ty cổ phần xây dựng số 5 có quy mô 3,2 ha tại phường 21 - quận Bình Thạnh, trong đó có Cư xá Ngân hàng và nhà do các hộ dân xây dựng trên kênh rạch. Ngày 14/5/2004, UBND TP Hồ Chí Minh có văn bản số 2765/UB-ĐT chấp thuận chủ trương việc xây dựng khu

chung cư cao tầng nhằm từng bước cải tạo, chỉnh trang đô thị và tạo thêm quỹ nhà để bố trí tái định cư cho các dự án khác trên địa bàn quận Bình Thạnh.

2. Theo quy định tại khoản 1, Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ, khoản 1, Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì dự án có mục đích sử dụng đất như trên thuộc diện được Nhà nước thu hồi đất và tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án, không thuộc diện Nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê hoặc góp vốn. Ngày 23/6/2004, UBND TP. Hồ Chí Minh có Quyết định số 2900/QĐ-UB thu hồi đất để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị triển khai dự án, Quyết định này của UBND thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật.

3. Do vậy, nếu ông không chấp hành Quyết định thu hồi đất thì có thể bị cưỡng chế theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai năm 2003.

4. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 thì "Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới" không thuộc diện Nhà nước bán nhà ở theo Nghị định này. Như vậy, khi UBND TP Hồ Chí Minh có quyết định quy hoạch khu vực đất đó để thực hiện Dự án đầu tư thì không thực hiện việc bán nhà theo Nghị định 61/CP nữa.

Câu hỏi 83:

Tôi có 1 mảnh đất nông nghiệp nằm trong nội ô thị trấn Phú Mỹ nằm trong khu vực quy hoạch thu hồi đất để thực hiện dự án Khu Thương mại đô thị PM (do doanh nghiệp tư nhân Hải Đến là chủ đầu tư). Giá biểu bồi thường được qui định là 40.000đ/m² vào năm 2003, tôi không đồng ý. Kéo dài đến năm 2005 vẫn giữ mức giá 40.000đ/m². Như vậy có đúng theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ đưa ra không?

(Nguyễn Phúc Thắm (36 tuổi); Địa chỉ: tổ 8 - ấp Trung I - Thị trấn Phú Mỹ- Huyện Phú Tân - An Giang ; Email: hanhnhan1982@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 thì giá đất áp dụng để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2004 đã có bổ sung quy định: trường hợp giá đất do UBND cấp tỉnh quy định không phù hợp giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường thì phải quyết định lại giá cho phù hợp. Trường hợp có chậm trễ trong chi trả

tiền bồi thường mà do lỗi của cơ quan bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất tại thời điểm nhận tiền bồi thường. Trường hợp có sự chậm trễ do lỗi của người có đất bị thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Về giá đất cụ thể, bạn có thể kiểm tra theo bảng giá đất do UBND tỉnh An Giang quy định hoặc liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang.

Câu hỏi 84:

Gia đình tôi mua 1 ngôi nhà trên khuôn viên đất ở 236m², có sổ hồng và đã được chuyển quyền sử dụng vào tháng 9/2004 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng ký. Lô đất hiện nay tọa lạc trên trục đường Nguyễn Tri Phương nối dài thuộc khu dân cư số 5 Nguyễn Tri Phương - TP Đà Nẵng. Gia đình tôi đã chuyển hộ khẩu về ở tại địa phương và đã đóng thuế cũng như thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước đầy đủ (Tổ 21 B - Phường Khuê Trung - Quận Hải Châu cũ). Do ngôi nhà đã hư hỏng không ở được, tôi đã làm đơn xin xây lại nhà từ tháng 10/2004 và được Sở Xây dựng TP Đà Nẵng trả lời là đất tôi thuộc đất đã chia lô nằm trong dự án khu dân cư số 5 Nguyễn Tri Phương do UBND TP Đà Nẵng phê duyệt năm 2003. Nay tôi muốn hỏi:

1 - Khu đất của chúng tôi ở gồm 42 hộ phù hợp với trục đường Nguyễn Tri Phương nối dài đã làm xong, không nằm trong công trình công cộng hoặc an ninh, quốc phòng...thì UBND thành phố Đà Nẵng có thu hồi để chia lô hay không? Nếu UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi thì trường hợp của tôi sẽ được đền bù như thế nào ?

2 - Nếu thu hồi thì thời hạn thực hiện là bao lâu hay thành phố có quyền gia hạn mãi dự án này?

(Võ Văn Huy (44 tuổi); Địa chỉ: K134/5 Lê Hữu Trác - TP. Đà Nẵng ; Email: vyhuy@dng.vnn.vn)

Trả lời:

Trường hợp quy hoạch xây dựng khu đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, nay gia đình ông muốn xây dựng lại căn nhà thì phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng. UBND thành phố Đà Nẵng có quyền thu hồi đất nếu việc thu hồi đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thành phố Đà Nẵng đã được Chính phủ xét duyệt. Khi Nhà nước thu hồi đất thì ông được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006. Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định hướng dẫn thi hành luật đều có các quy định nhằm hạn chế tình trạng quy hoạch treo.

Câu hỏi 85:

Gia đình tôi hiện trong diện giải phóng mặt bằng Dự án đường Kim Liên - Ô Chợ Dừa. Dự án đang được triển khai. Tuy nhiên, gia đình tôi không nhất trí với mức giá đền bù do UBND thành phố Hà Nội đưa ra và chưa nhận tiền đền bù, di chuyển chỗ ở. Theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ. Chúng tôi có được phép khởi kiện lên cơ quan cấp trên nếu không đồng ý về mức giá đền bù không ? Trong trường hợp này chúng tôi phải làm gì? Thủ tục thực hiện ra sao?

(Nguyễn Hoàng Long (22 tuổi); Địa chỉ: Hà Nội; Email: thinh_pcr@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 thì giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được UBND cấp tỉnh công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Trường hợp gia đình bạn chưa nhất trí với quyết định về giá đất đền bù của UBND thành phố Hà Nội thì gia đình bạn có quyền kiến nghị để được xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, nếu trong khu đất bị thu hồi bao gồm nhiều người sử dụng đất mà phần lớn trong số đó đã chấp thuận giá đất đền bù do UBND thành phố xét duyệt thì trong trường hợp này gia đình bạn cũng nên chấp thuận để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

Câu hỏi 86:

UBND phường xây dựng kiốt và bán cho người dân từ năm 1989, đồng thời đã đồng ý cho người dân tự coi nơi thêm phần đất phía sau để sử dụng. Phần coi nơi này người dân sử dụng từ năm 1989 cho đến nay (đã 16 năm) rất ổn định, không có ai tranh chấp. Gia đình tôi mua 3 căn kiốt để ở và kinh doanh bao gồm 17 nhân khẩu sống tại đây. Khi giải tỏa trắng, UBND tỉnh chỉ bồi thường tổng số tiền 50 triệu đồng (Bồi thường tiền vật liệu XD & trợ cấp di dời) ; mà không cấp đất hoặc tái định cư cho chúng tôi ; đồng thời, UBND tỉnh giới thiệu cho chúng tôi đến Công ty kinh doanh nhà thành phố yêu cầu bán cho tôi 01 căn hộ chung cư diện tích 40m2 với giá 300 triệu đồng. Xin hỏi :

1 -Theo luật pháp chúng tôi có được cấp chủ quyền hay không?

2 - Nếu giải tỏa trắng, chúng tôi có được đền bù tiền nhà & đất ở theo khung giá Nhà nước quy định hay không?

3 - Giá tiền bồi thường dựa vào khung giá nào? Luật định số mấy? Thời gian áp dụng kể từ ngày nào?

4 - Chúng tôi có được cấp đất tái định cư hay không?

5 - Trong thời gian chưa được cấp đất tái định cư, chúng tôi có được trợ cấp tiền thuê nhà không? Số tiền là bao nhiêu? Áp dụng trong thời gian là bao lâu cho từng đối tượng?

6 - Nếu giải tỏa trắng, Nhà nước cấp tái định cư xét cấp nhà cho từng đối tượng như thế nào? Xét theo số căn nhà họ mua? Hay xét theo 1 suất/ 1 hộ khẩu? Trường hợp hộ khẩu đó bao gồm 17 người thì giải quyết ra sao? Được bao nhiêu suất?

7 - Trong khi đền bù 50 triệu cho người bị mất đất mà lại bán căn hộ cho họ với giá 300 triệu. Chúng tôi không có tiền mua nhà để ở, diện tích nhà ở không phù hợp cho số lượng người của gia đình tôi, hiện nay sống lang thang bằng cách chia ra thuê nhiều nhà. Trường hợp của chúng tôi, Nhà nước sẽ giải quyết ra sao? Trách nhiệm này thuộc cấp nào giải quyết?

(Nguyễn Đình Lien (77 tuổi); Địa chỉ: 28 Nguyen Van Troi Phuong Trung Dung; Email: ntthuthuy@fcv.fujitsu.com)

Trả lời:

Trường hợp sử dụng đất của ông là mua ki-ốt để làm nơi kinh doanh do UBND phường bán và UBND phường đã đồng ý cho coi nói phần phía sau để sử dụng (theo như ông đã nói trong câu hỏi). Như vậy, đất của ông sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp. Căn cứ vào quy định tại khoản 4, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, những trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993, phù hợp với quy hoạch và không có tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ. Điều quan trọng trong trường hợp của ông là xem xét cơ sở để xác định đất sử dụng có phù hợp quy hoạch hay không. Như vậy phải căn cứ vào đất có ki-ốt ông đã mua được quy hoạch lúc đó để sử dụng vào mục đích gì; hợp đồng hoặc giấy tờ của UBND phường đã bán ki-ốt đó cho ông cũng như giấy tờ chứng minh việc UBND phường đã đồng ý cho coi nói phần phía sau để sử dụng. Cụ thể như: đất gắn với ki-ốt ông đã mua là đất đã quy hoạch để làm vỉa hè, dải phân cách giữa 2 đường phố hay chưa được quy hoạch; UBND phường chỉ bán ki-ốt còn đất gắn liền vẫn thuộc chủ quyền sử dụng, quản lý của phường hay phường đã có quyết định cấp đất gắn liền đó cho ông; UBND phường bán

ki-ốt đó có giới hạn thời gian được sử dụng hay không, có các điều kiện kèm theo ví dụ như khi Nhà nước lấy đất thì người mua ki-ốt phải có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại mặt bằng; phần đất phía sau được coi nói để sử dụng tạm thời, trước mắt cho việc kinh doanh ở ki-ốt hay trong trạng thái nào khác. Nếu trường hợp của ông thuộc diện được bồi thường về đất thì giá đất để tính bồi thường được áp dụng theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định, trường hợp phương án bồi thường được phê duyệt sau ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về việc chuyển các công ty Nhà nước thành công ty cổ phần thì giá đất để tính bồi thường được áp dụng theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường. Ông đã mua ki-ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ, không được sử dụng để làm nhà ở. Như vậy trường hợp của ông không được giải quyết tái định cư khi thu hồi đất, cũng không được giải quyết cấp tiền thuê nhà tạm thời. Việc gia đình ông mua ki-ốt để kinh doanh dịch vụ nhưng lại tự sử dụng để ở là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Ông không được giải quyết tái định cư, vậy không nên so sánh giá tiền mua căn hộ với số tiền mà ông được bồi thường về giá trị ki-ốt.

Câu hỏi 87:

Tôi xin gửi quan tâm của mình đến Dự án khu du lịch Long Hải Bắc - thuộc thị trấn Sông Cầu - Huyện Sông Cầu - Tỉnh Phú Yên do Công ty TNHH Đại Thuận làm chủ đầu tư. Vì tôi có quyền lợi liên quan về đất đai. Tôi xin có 3 câu hỏi sau :

1 - Dự án này dự kiến chính thức triển khai khi nào (vì thời gian chờ giải quyết dứt điểm các quyền lợi của gia đình tôi quá lâu)?

2 - Gia đình chúng tôi có thể thương lượng với chủ đầu tư về giá đền bù hay không ?

3- Nếu gia đình tôi cũng có dự án, khả năng tài chính như Công ty TNHH Đại Thuận và lợi thế hơn về đất đai hiện có sẵn; chúng tôi có thể xin nộp và triển khai dự án du lịch như trên hay không ?

(Trần Thị Xuyên (52 tuổi); Địa chỉ: 188B Nguyễn Huệ - Sông Cầu - Phú Yên; Email: anhtnet@yahoo.com)

Trả lời:

Dự án khu du lịch Long Hải Bắc - thị trấn Sông Cầu - huyện Sông Cầu - tỉnh Phú Yên đã có Thông báo của UBND Tỉnh cho phép Công ty TNHH Đại

Thuận làm chủ đầu tư thực hiện dự án. Theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì đây là dự án đầu tư du lịch không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án. Nếu bà là người sử dụng đất hợp pháp trên khu đất để thực hiện dự án thì Công ty TNHH Đại Thuận có thể nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của bà theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án.

Khu đất của bà nằm trong quy hoạch các điểm du lịch đã được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt và từ trước đến nay chỉ có duy nhất Công ty TNHH Đại Thuận lập dự án xin thuê đất để thực hiện dự án ở khu vực này. Vì vậy, UBND tỉnh Phú Yên đã có thông báo thỏa thuận địa điểm cho phép Công ty TNHH Đại Thuận thực hiện dự án trên khu đất đó. Nếu bà cũng có khả năng tài chính thì bà có thể trao đổi, bàn bạc với công ty để góp vốn cùng với Công ty TNHH Đại Thuận thực hiện dự án.

Câu hỏi 88:

Tôi ở đường Cách mạng tháng 8 - TP Cần Thơ. Xin hỏi nhờ giải đáp: Năm 1986, UBND tỉnh Hậu Giang (nay là TP Cần Thơ) thu hồi nhà đất nơi tôi đang ở để xây dựng Trường Nghiệp Vụ Công an chỉ có bồi thường hoa màu và vật kiến trúc. Tôi đã nhận tiền xong, nhưng lúc đó do không có nền tái định cư nên gia đình tôi không di dời được. Năm 2006, Nhà nước chỉ hỗ trợ di dời và cấp nền tái định cư cho gia đình tôi mà không đền bù tiền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và theo khoản 9 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004. Như vậy đúng hay sai?

(Trương Minh Trường (56 tuổi); Địa chỉ: 304 30-4 TP Cần Thơ; Email: truongtm@pmail.vnn.vn)

Trả lời:

Khu đất trên đã được UBND tỉnh Hậu Giang cũ ban hành Quyết định số 159 ngày 10/03/1978 cấp cho Ty Công an Hậu Giang sử dụng và Nhà nước đã bồi thường hoa màu và vật kiến trúc cho các hộ dân trong khu đất trên. Nhưng thực tế Ty Công an Hậu Giang chưa sử dụng hết diện tích, vì vậy gia đình ông vẫn được tiếp tục sử dụng đất trên nhưng không được công nhận quyền sử dụng đất. Nay Công an thành phố Cần Thơ tiếp tục khai thác sử dụng phần đất của gia đình ông đang sử dụng thì ông phải chấp hành. Việc Nhà nước không đền bù về đất mà chỉ hỗ trợ di dời và giao nền tái định cư cho ông là phù hợp, vì vào thời điểm Nhà nước giao đất cho Ty Công an Hậu Giang sử dụng là đã xác lập quyền sử dụng đất cho Ty Công an Hậu Giang. Gia đình ông đã nhận tiền đền bù về

hoa màu và nhà cửa vật kiến trúc. Việc áp dụng khoản 3 - Điều 98 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 8 - Điều 9 Nghị định số 197/NĐ-CP của Chính phủ chỉ thực hiện đối với trường hợp Nhà nước có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai nhưng chưa giao cho tổ chức nào quản lý sử dụng mà vẫn cho các hộ dân tiếp tục sử dụng đến nay (trong thực tế Nhà nước chưa quản lý) thì mới được xem xét bồi thường tiền sử dụng đất. Do khu đất trường nghiệp vụ Công an đã được xác lập quyền sử dụng đất cho Ty Công an Hậu Giang từ năm 1978 nên không áp dụng các điều khoản nêu trên.

Câu hỏi 89:

Vừa qua, Nhà nước mở đường Tôn Đức Thắng nối liền với đường Võ Thị Sáu thuộc phường Bình Hưng, thành phố Phan Thiết có giải toả thêm mỗi bên vào sâu 20 m. Những nhà dân nằm trong khu vực bị giải toả được bồi thường tiền đất là 2 triệu đồng/1m². Sau đó, Nhà nước phân lô bán lại cho các hộ bị thu hồi đất có nhu cầu tái định cư với giá 4 triệu đồng/1m² (khu vực này lâu nay vẫn là khu dân cư). Theo giải thích của Trung tâm đầu tư cơ sở hạ tầng và phát triển quỹ đất tỉnh Bình Thuận là để điều tiết giá trị tăng lên của đất sau khi Nhà nước đầu tư làm con đường Tôn Đức Thắng. Xin hỏi việc điều tiết giá trị tăng lên của đất như trên dự trên quy định của pháp luật hoặc Nghị định nào của Chính phủ? Việc thực hiện chính sách về thu hồi đất và đền bù giải phóng mặt bằng như thế có đúng không?

(Nguyễn xuan Huy (56 tuổi); Địa chỉ: Khu pho 5 - Bình Hưng - Phan thiết - Bình Thuận; Email: Hynguyen xuan@yahoo.com)

Trả lời:

Việc thực hiện thu hồi đất để chỉnh trang phát triển đô thị thực hiện đúng theo Điều 82 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và việc bồi thường theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ.

Đây là dự án sử dụng quỹ đất để chỉnh trang đô thị và tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo phương thức: Nhà nước thu hồi quỹ đất hai bên đường Tôn Đức Thắng (mở mới) để bán đấu giá, các hộ có đất bị thu hồi được bố trí về khu tái định cư. Xuất phát từ nguyện vọng của các hộ đất có đất bị thu hồi trong khu quy hoạch muốn mua lại đất trên các tuyến đường đã được mở mới (Tôn Đức Thắng), chỉnh trang lại (Võ Thị Sáu), UBND tỉnh Bình Thuận cho phép các hộ này được giao đất không phải thông qua đấu giá, giá giao đất tính bằng giá đền

bù theo hiện trạng cộng chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng (giá giao trên thấp hơn giá đầu giá). Như vậy không phải điều tiết giá trị tăng lên.

Câu hỏi 90:

Tôi có một câu hỏi liên quan đến vấn đề bồi thường giải toả tại xã Long Bình , huyện Phước Long , tỉnh Bình Phước để làm công trình thủy điện Sok Phu Miêng. Nhưng giá đền bù đất nông nghiệp mà chúng tôi được nhận chỉ có 1.400 vnd/m2. Giá đất như vậy là có đúng hay không, vì với giá đền bù như vậy chúng tôi không thể mua lại đất khác để tái định canh trở lại?

(nguyen thi kim anh (26 tuổi); Địa chỉ: 166 au co - p10 - tan binh ; Email: chilly2710@yahoo.com)

Trả lời:

Căn cứ Quyết định số 947/QĐ-TTg ngày 14/10/2002 của Thủ Tướng Chính phủ về việc đầu tư xây dựng Dự án thủy điện Srok Phú Miêng, UBND tỉnh Bình Phước ra quyết định số 80/2002/QĐ-UB ngày 26/10/2002, về việc ban hành chính sách, đơn giá bồi thường đất, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu Dự án thủy điện Srok Phú Miêng, tỉnh Bình Phước; trong đó quy định: Đơn giá đền bù đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp) là: Đất hạng 3: 875 đồng/m2, Đất hạng 4 : 750 đồng/m2.

Sau khi ban hành Quyết định trên, UBND tỉnh Bình Phước xét thấy không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế, nên UBND tỉnh đã điều chỉnh bằng Quyết định số 29/2003/QĐ-UB ngày 28/3/2003 (căn cứ biên bản khảo sát giá thực tế ngày 12/3/2003 của các ngành), với đơn giá là:

- Đất thuộc địa bàn huyện Phước Long, (không phân biệt cự ly, khoảng cách, loại đất, hạng đất): 1.400 đồng/m2;
- Đất thuộc địa bàn huyện Bình Long, Lộc Ninh (không phân biệt cự ly, khoảng cách, loại đất, hạng đất) : 1.600 đồng/m2;

Như vậy, đơn giá bồi thường đất nông nghiệp của bà là 1.400 đồng /m2 là phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm khảo sát. Vì lợi ích chung, mong bà chấp hành Quyết định số 29/2003/QĐ-UB ngày 28/3/2003 của UBND tỉnh Bình Phước để dự án triển khai đúng tiến độ.

Câu hỏi 91:

Ngày 5/5/1993, gia đình tôi mua 44m2 đất. Đến ngày 10/7/1993, được UBND thị xã Hải Dương cấp GCNQSDĐ tạm thời 44m2. Trong quá trình sử

dụng đến nay, gia đình tôi thuộc diện giải phóng mặt bằng xây dựng công trình của Nhà nước, khi kiểm kê có diện tích dôi dư là 51m² (tổng cộng 95m²).

Hỏi: Gia đình tôi có được bồi thường bằng đơn giá đất ở diện tích 51m² dôi dư trên hay không, hay chỉ được họ cho tiền công vượt lắp?

(*Nguyen Van Long (27 tuổi); Địa chỉ: UBND TP Hai Duong; Email: Tin_hoc_112@yahoo.com*)

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 42, điểm b khoản 1 và khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 48 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, khoản 3 và khoản 6 Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, đối với phần diện tích đất “dôi dư” (51 m²) không được ghi trong GCNQSDĐ tạm thời nhưng đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng không vi phạm quy hoạch đã được xét duyệt, công bố và nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì ông được bồi thường về đất.

Câu hỏi 92:

1. Khu vực nhà tôi nằm trên đường Cách mạng tháng 8 Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Trước đây lộ giới đường bộ là 9m sau đổi thành 11m. Tuy nhiên, hiện tại đường đang được nâng cấp mở rộng và Nhà nước chỉ thu hồi theo lộ giới 9,5m. Gia đình tôi được bồi thường 0,5m; tuy nhiên khi cần hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì UBND thị xã sẽ thu hồi đến 11m (nghĩa là tôi bị thu hồi 1.5m mà không được bồi thường). Như thế thì quá bất hợp lý?

2. Gia đình tôi tọa lạc trên khu đất được thừa hưởng một phần thừa kế của bà nội tôi theo quyết định công nhận hòa giải của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tôi đã sống trên mảnh đất đó từ năm 1961. Tuy nhiên khi dùng các giấy tờ trên để làm sổ đỏ thì UBND phường Chánh Nghĩa không chấp nhận và yêu cầu làm theo kiểu tách sổ (sổ do bà nội tôi đã mất đứng tên và người cháu khác giữ và kiên quyết không đưa tôi dùng làm hồ sơ hợp thức hóa sổ đỏ). Vậy tôi phải làm thế nào ?

3. Tôi thấy một thực tế là một số nhà đầu tư vào các dự án khu dân cư áp giá đền bù theo khung giá Nhà nước (thường thì quá thấp và không thay đổi khi thực hiện dự án kéo dài), được sự hỗ trợ của Nhà nước khi giải phóng mặt bằng (cưỡng chế thi hành). Tuy nhiên, khi dự án hình thành thì nhà đầu tư bán đất với

giá vô tội vạ, thay đổi hàng năm và theo qui luật cung cầu như thế phải chăng Nhà nước tiếp tay cho họ?

**(Huỳnh Anh Tuấn (45 tuổi); Địa chỉ: 168a thu daumot - binhduong;
Email: tuanhna168a@yahoo.com)**

Trả lời:

1 - Điều 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định: đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn. Khi cấp GCNQSDĐ, UBND thị xã Thủ Dầu Một sẽ ghi nhận diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ và hạn chế các quyền trong diện tích hành lang bảo vệ đường bộ.

2 - Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông thuộc UBND thị xã Thủ Dầu Một. Chúng tôi đã chuyển nội dung ý kiến của ông đến UBND thị xã Thủ Dầu Một. Đề nghị ông liên hệ để được xem xét giải quyết theo Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 48 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

3 - Về vấn đề giá đền bù đối với các dự án khu dân cư thuộc đối tượng thu hồi đất thì giá các loại đất để được áp dụng theo từng thời kỳ, cụ thể như sau:

- Trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, ban hành giá đền bù theo Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998

- Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, ban hành giá bồi thường theo Nghị định số 197/NĐ-CP ngày 03/12/2004. Về khung giá bồi thường được thực hiện theo quyết định ban hành đơn giá đất của UBND Tỉnh trên cơ sở đã được HĐND Tỉnh thông qua. Quyết định ban hành đơn giá này được điều chỉnh hàng năm và đơn giá gần bằng với giá thị trường.

4 - Theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Quy định về GCNQSDĐ ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-CP của Bộ TN&MT thì khi cấp GCNQSDĐ sẽ ghi nhận phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ vào mục Ghi chú của GCNQSDĐ. Người sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ phải chấp hành các quy định về bảo vệ an toàn đường bộ; nếu đã được cấp GCNQSDĐ thì vẫn được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5 - Trường hợp của gia đình bạn phải làm thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 145 của Nghị định số 181/NĐ-CP. Nếu GCNQSDĐ đã cấp hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 của bà ngoại bạn do người cùng được thừa kế khác giữ không đưa cho gia đình bạn để làm thủ tục thì bạn có quyền làm đơn gửi cơ quan thi hành án để buộc các bên liên quan phải nộp hồ sơ (gồm cả giấy tờ về QSDĐ) để làm

thủ tục tách thửa theo Quyết định giải quyết tranh chấp của Toà án nhân dân đã có hiệu lực.

6 - Điều 9 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Theo quy định tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì việc bồi thường đất đai phải sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán, cho thuê sẽ phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại đô thị (hoặc đất ở nông thôn) do UBND tỉnh quy định; giá này được định sát với giá thị trường trong điều kiện có đủ cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt. Tiền chênh lệch giữa giá đất đền bù với giá đất ở mà Nhà nước thu được sẽ được sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của khu dân cư đó.

Câu hỏi 93:

Tôi đang công tác tại Công ty TNHH Tư Hải (đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B, Dĩ An, Bình Dương). Dự án của Công ty tôi được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt. Song song với việc xây dựng cơ sở hạ tầng, Công ty tôi phải thực hiện đền bù giải toả và chi trả toàn bộ chi phí đền bù giải toả. Tại khoản 4, điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ - CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất thì chi phí đền bù giải toả sẽ được trừ vào tiền sử dụng đất khi nộp. Vậy xin Quý Bộ cho biết chi tiết cách tính chi phí đền bù. Công ty tôi đã xin giao đất với tổng diện tích là 199.799,8m², khi tính tiền bồi thường về đất để khấu trừ vào tiền sử dụng đất tại Công văn số 4630/CT-THDT ngày 28/07/2005, Cục Thuế Tỉnh Bình Dương tính như sau: 20.000đ/m² x 199.799,8m² x 71,25% = 2.847.147.200đồng. (71,25% là tỷ lệ đất công nghiệp và dịch vụ trong tổng diện tích khu công nghiệp). Xin Quý Bộ cho biết cách tính trên của Cục thuế tỉnh Bình Dương đã đúng chưa ? Nếu chưa đúng thì Công ty phải thực hiện các thủ tục như thế nào để xin đính chính lại tiền sử dụng đất ?

(Nguyễn Bảo Ngọc (26 tuổi); Địa chỉ: khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B - Dĩ An - Bình Dương; Email: bngocsh@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1, Điều 4 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì khi nhà đầu tư ứng trước tiền để bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền

sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức trừ không được vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất được tính theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Câu hỏi 94:

Trong bản đồ qui hoạch chi tiết được duyệt vào tháng 2 năm 2003 KMH:03103 TCTABVBL được công bố tại UBND phường Mỹ Hoà qui cách 1 lô nền đất ở tái định cư ngang 6m dài 18m. Tuy nhiên khi tôi nhận nền tái định cư vào cuối năm 2005 thì qui cách nền chỉ còn 4m5 dài 18m. Tôi được mua 2 nền tái định cư như vậy tôi mất đi 57m vuông trong chính sách tái định cư. Vậy xin hỏi tôi có được trả thêm 57m vuông đất tái định cư đã mất do Ban quản lý dự án các khu dân cư giao thiếu không ?

(Truong Ngoc Sua (65 tuổi); Địa chỉ: 298/10b Tay Khanh 3 - Phường Mỹ Hoà - TPLX; Email: tieu_thu_buon_vn@yahoo.com)

Trả lời:

Đối với khu dân cư để bố trí tái định cư cho các hộ bị giải tỏa, sau khi san lấp mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng, thì các Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng sẽ tổ chức cắm mốc, phân lô nền theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

Tuy nhiên, trên thực tế trong quá trình triển khai thực hiện dự án do nhiều khó khăn khách quan như: đền bù, giải phóng mặt bằng; đền bù trọn thửa, thay đổi quy hoạch, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ... nên khi cắm mốc phân lô trên thực địa có thay đổi so với hồ sơ thiết kế ban đầu đã được duyệt. Trong trường hợp này, thì các Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng sẽ trình cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại thiết kế cho phù hợp với thực tế đầu tư.

Câu hỏi 95:

Tôi nhận được quyết định giải tỏa mô mả, nhà ở, đất ở, vườn cây ăn trái theo Quyết định số 300 ngày 12/8/2003. Trong quyết định có nêu căn cứ theo Nghị định số 22/1998/NĐ-CP. Vậy xin hỏi giá bồi thường đất của tôi có được nhân hệ số K sinh lợi không? Giá đền bù về cây ăn trái không đúng theo bảng giá qui định điển hình như cây xoài 10 năm trong bảng giá là 800 ngàn/ 1 cây, nhưng áp dụng cho tôi chỉ có 300 ngàn. Vậy tiền chênh lệch là 500 ngàn X 12 = 6 triệu đã lọt vào tay ai? Cây nhãn 10 năm trong bảng giá là 350 ngàn, nhưng thường cho tôi 150 ngàn/ 1 cây. Vậy tiền chênh lệch 200 ngàn đồng X 35 cây=7 triệu lọt vào túi ai ...v.v.... Vậy tôi có được truy lĩnh số tiền đã mất không?

(Truong Ngoc Sua (65 tuổi); Địa chỉ: 298/10b Tay Khanh 3- Phường Mỹ Hoà - TPLX; Email: tieu_thu_buon_vn@yahoo.com)

Trả lời:

1. Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ thì giá đất để tính đền bù thiệt hại do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định cho từng dự án (theo đề nghị của Sở Tài chính, có sự tham gia của các ngành có liên quan); giá đất để tính đền bù thiệt hại được xác định trên cơ sở giá đất do UBND tỉnh ban hành nhân với hệ số K để đảm bảo giá đất tính đền bù phù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương. Trường hợp, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại khu vực bồi thường cao hơn giá đất do UBND tỉnh ban hành thì hệ số $K > 1$. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế bằng giá đất do UBND tỉnh ban hành thì hệ số $K = 1$. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế thấp hơn giá đất do UBND tỉnh ban hành thì hệ số $K < 1$.

2. Giá đền bù cây ăn trái được tính theo tuổi của cây trồng, giá đền bù cây lấy gỗ được tính theo đường kính của thân cây. Trường hợp ông phát hiện việc đền bù về cây trồng chưa đúng theo quy định, thì ông có quyền khiếu nại đến Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Thành phố Long Xuyên để được xem xét giải quyết.

Câu hỏi 96:

Đơn vị chúng tôi hiện đang đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu và được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Việc bồi thường GPMB nguồn kinh phí do đơn vị tôi ứng trước để bồi thường với diện tích là 49ha. Hiện nay đơn vị chúng tôi đã được UBND tỉnh Bạc Liêu giao đất và diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 25ha. Vậy tôi xin hỏi đơn vị chúng tôi có được khấu trừ số tiền bồi thường và hỗ trợ về đất trên 49ha mà chúng tôi đã thực hiện hay không?

(Hoàng Thanh Long; Địa chỉ: Công ty CPĐT 577;

Email: hng_thanhlng)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004, tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nêu trên được phép dùng để khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Theo hướng dẫn tại văn số 3063/TCT-TS ngày 06/9/2005 của Tổng cục thuế về việc khấu trừ tiền bồi thường thiệt hại về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước thì: doanh nghiệp chỉ được

khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước đối với số tiền bồi thường thiệt hại về đất tính trên diện tích đất thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên Công ty cổ phần đầu tư 577 được Nhà nước giao đất mà diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Công ty Cổ phần đầu tư 577 chỉ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước đối với số tiền bồi thường thiệt hại về đất tính trên diện tích 25,0 ha.

Câu hỏi 97:

Hiện đã áp dụng qui định giới hạn diện tích được cấp sổ đỏ cho đất ở nông thôn hay chưa?

(Bùi Thị Xuân Hồng (28 tuổi); Địa chỉ: TTKĐCLSP Đo đạc và bản đồ- Cục Đo đạc và bản đồ; Email: Chipcentrino2006@yahoo.com)

Trả lời:

Luật Đất đai năm 2003 không quy định hạn mức sử dụng đất ở để cấp GCNQSDĐ mà chỉ quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở có vườn, ao. Hạn mức này do UBND cấp tỉnh quy định. Nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có các quy định này nhưng cũng có địa phương chưa quy định. Bạn có thể hỏi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh về các văn bản này.

Câu hỏi 98:

1- Việc áp giá đền bù thiệt hại về đất được áp dụng tại thời điểm nào (quyết định thu hồi, thời điểm trả tiền cho dân)? Nếu hai thời điểm này cách nhau 2 năm thì căn cứ nào để trả tiền cho dân?

2- Người bị thu hồi đất với điều kiện nào thì được cấp đất tái định cư (theo điều nào, luật nào)?

3- Người bị thu hồi đất dạng giải tỏa trắng thì được Nhà nước ưu đãi gì để bảo đảm cuộc sống sau khi giải tỏa tốt hơn cuộc sống trước khi giải tỏa?

(nguyen quang tuan (35 tuổi); Địa chỉ: TAY NINH; Email: quangtuanvi)

Trả lời:

1- Theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004, giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Trường hợp bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết

định thu hồi. Trường hợp bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, mà giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

2 - Theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức: Bồi thường bằng nhà ở, bồi thường bằng giao đất ở mới, bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

3 - Người bị giải toả trắng thì ngoài việc được bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất còn được hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, giao đất dịch vụ, hỗ trợ khác. Anh (chị) có thể tham khảo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004, Nghị định số 17/2005/NĐ-CP ngày 27/1/2006 và quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của UBND tỉnh Tây Ninh để biết thêm chi tiết.

Câu hỏi 99:

Tôi đang sống và làm việc tại tỉnh Thái Bình. Ở tỉnh tôi đã hình thành 5 khu công nghiệp và 3 khu đô thị. Các khu công nghiệp và khu đô thị này đa số là thu hồi diện tích nông nghiệp của bà con nông dân. Sau khi thu hồi đất, bà con nông dân được đền bù với số tiền là 26.500đ/m². Sau khi nhận tiền đền bù, đa số nông dân đều mua sắm mà không tính đến việc chuyển đổi nghề. Do đó, đời sống kinh tế khó khăn. Việc hình thành các khu công nghiệp là hình thức chuyển đổi kinh tế tốt. Song tôi rất bất bình khi các khu công nghiệp này hình thành, UBND tỉnh cho các doanh nghiệp thuê đất rất nhiều, nhưng do khâu thẩm định dự án, đa số các dự án nhận đất là không khả thi, nhiều doanh nghiệp nhận đất từ 3 năm nay không xây dựng gì. Theo Điều 38, Luật Đất đai năm 2003 thì phải thu hồi song UBND tỉnh vẫn không thu hồi, người dân rất bức xúc?

(Nguyễn Tuan Truong (26 tuổi); Địa chỉ: BQLKCN Nam Định)

Trả lời:

Thực hiện chủ trương thu hút đầu tư, UBND tỉnh đã quy hoạch 5 khu công nghiệp gồm khu công nghiệp Tiên Phong, khu công nghiệp Phúc Khánh, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh (thành phố Thái Bình); khu công nghiệp Tiên Hải; khu công nghiệp Cầu Ngàn (Thị trấn An Bài, huyện Quỳnh Phụ) và 3

khu đô thị mới Trần Hưng Đạo, Kỳ Bá và Trần Lãm để cho các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh được giao đất, thuê đất phát triển sản xuất - kinh doanh để đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Khi thực hiện thu hồi đất xây dựng các khu công nghiệp và khu đô thị mới, UBND tỉnh đã chỉ đạo làm tốt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng đối với người sử dụng đất bị thu hồi. Đến nay hầu hết diện tích thu hồi để quy hoạch các khu công nghiệp và khu đô thị mới đã được san lấp mặt bằng và giao cho các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân thuê đất để xây dựng cơ sở sản xuất - kinh doanh. Các doanh nghiệp được giao đất, thuê đất trong các khu công nghiệp, khu đô thị mới đã tập trung đầu tư theo đúng dự án, thu hút, tạo việc làm cho hàng chục ngàn lao động và sử dụng đất có hiệu quả. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn những doanh nghiệp được thuê đất không thực hiện theo đúng dự án để lãng phí đất.

Để quản lý chặt chẽ đất đai theo quy định của pháp luật và xử lý những tồn tại trên, UBND tỉnh có Công văn số 277/UB-TH ngày 02/ 3/2004 và Công văn số 480/UB-TH ngày 06/4/2004 giao cho Sở TN&MT chủ trì cùng Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, UBND các huyện, thành phố tổ chức kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp và hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất, thuê đất. Sở TN&MT phối hợp với các sở, ngành liên quan, UBND huyện, thành phố tổ chức kiểm tra tại 114 doanh nghiệp và 42 hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất, thuê đất; trong đó có 68 doanh nghiệp và 21 hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất, thuê đất ở 5 khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Qua kiểm tra cho thấy hầu hết các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, thuê đất đã tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng theo đúng dự án đã tạo việc làm cho hàng chục ngàn lao động và sử dụng đất có hiệu quả. Các khu đô thị mới hầu hết đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và đã xây dựng hàng trăm căn hộ để giải quyết nhu cầu nhà ở cho cán bộ và nhân dân như khu đô thị Trần Hưng Đạo, khu dân cư tổ 5 phường Trần Lãm, khu dân cư xóm 10 phường Tiền Phong. Tuy nhiên qua kiểm tra thấy vẫn còn có những doanh nghiệp được giao đất thuê đất nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, hiệu quả sử dụng đất thấp.

Ngày 10/3/2005, UBND tỉnh có Quyết định số 546/QĐ-UB v/v thành lập ban chỉ đạo của tỉnh để xử lý vi phạm Luật Đất đai của các đơn vị SX- KD trên địa bàn tỉnh. Ban chỉ đạo và tổ chuyên viên đã nghiên cứu hồ sơ của 114 doanh nghiệp kiểm tra theo Công văn số 277/QĐ-TH ngày 02/3/2004 của UBND tỉnh,

đã rà soát phân loại xử lý cụ thể từng doanh nghiệp. Ban chỉ đạo đã kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh thu hồi 152.487m² đất của 16 doanh nghiệp không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích để giao cho đơn vị khác, cho 3 doanh nghiệp thay đổi mục đích sử dụng đất, 5 doanh nghiệp phải có bản cam kết cụ thể về thời gian xây dựng các công trình dự án.

Như vậy, trong thời gian qua bên cạnh việc cho các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân vào thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp để xây dựng cơ sở SX - KD và xây dựng khu đô thị mới, UBND tỉnh đã quan tâm chỉ đạo kiểm tra, xử lý, thu hồi đất của các doanh nghiệp đã được giao đất, thuê đất nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả theo Điều 38, Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 100:

Tôi có nhà trong khu vực quy hoạch treo ở TPHCM có xin phép sửa chữa tạm nhưng chính quyền địa phương không cho (P. Tây Thạnh, Q. Tân Phú). Như vậy đúng hay sai?

(Đỗ Minh Khâm (33 tuổi); Địa chỉ: 432 NTMK - TPHCM; Email: dotragiang@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu sau 3 năm mà quy hoạch sử dụng đất không được thực hiện theo tiến độ được duyệt trong kế hoạch sử dụng đất mà không được cơ quan xét duyệt kế hoạch sử dụng đất gia hạn thì thuộc trường hợp quy hoạch "treo". Theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai thì việc gia hạn chỉ được phép trong 2 trường hợp: một là dự án thực hiện bằng nguồn ngân sách Nhà nước mà chưa bố trí đủ ngân sách; hai là dự án đầu tư đến năm thứ 3 tìm được nhà đầu tư đủ khả năng. Trường hợp là quy hoạch "treo" theo quy định này thì UBND thành phố HCM phải công bố việc huỷ bỏ.

Trước hết, ông/bà phải xem quy định trên và thấy trường hợp này có thuộc quy hoạch "treo" hay không. Nếu thuộc quy hoạch "treo" hoặc không thuộc quy hoạch "treo" thì xin đề nghị cơ quan quản lý về xây dựng của thành phố (Sở Xây dựng) cho phép cải tạo công trình cũ, xây dựng mới theo quy định của thành phố.

Câu hỏi 101:

Năm 2001, tôi mua đất vườn ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương. Năm 2002, được biết Công ty TNHH Phú Quang quy hoạch vùng đất trên. Xin hỏi: Theo khoản 3 Điều 29 Luật Đất đai năm 2003 thì quy hoạch của Công ty TNHH Phú

Quang có còn được thực hiện không? Vì cho đến nay tất cả đều còn hoang hoá không ai làm lụng hay canh tác gì được cả?

(khanguyen42 (42 tuổi); Địa chỉ: 16thanh da;

Email: khanguyen42@yahoo.com)

Trả lời:

Công ty TNHH Phú Quang đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1318/QĐ-CT ngày 24/02/2004 quy hoạch chi tiết khu dân cư đô thị mới Phú Quang tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An với tổng diện tích là 31,9 ha. Theo tiến độ bồi thường UBND tỉnh đã giao đất và cấp GCNQSDĐ với diện tích là 8,4 ha.

Hiện UBND tỉnh Bình Dương đang có kế hoạch thanh tra tiến độ thực hiện Dự án này.

Câu hỏi 102:

Tuyến đường ven biển Sơn trà - Điện Ngọc ở Đà Nẵng đã làm xong. Chính quyền lại quy hoạch 2 bên đường vệt 25 m để chia lô bán. Như vậy chúng tôi phải nhượng lại hơn 20m đất để ban giải toả bán lại cho những người khác. Chúng tôi không được ưu tiên mua lại và phải chịu cảnh ở lại phía sau lưng của nhà người khác. Cách làm như vậy có đúng không ?

(Bandoc (45 tuổi); Địa chỉ: Danang)

Trả lời:

Trước hết, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng khẳng định : Việc cho rằng tuyến đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc ở Đà Nẵng đã làm xong, chính quyền lại quy hoạch 2 bên đường vệt 25m để chia lô bán, là hoàn toàn không chính xác. Việc quy hoạch vệt 25m hai bên tuyến đường để khai thác quỹ đất và thiết kế, quy hoạch đường tiến hành song song với nhau và nằm chung trong một đồ án quy hoạch. Không phải khi thi công xong đường mới quy hoạch khai thác quỹ đất vệt 25m hai bên tuyến đường. Việc khai thác quỹ đất vệt 25m hai bên tuyến đường để bù đắp kinh phí bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng và kinh phí thi công công trình là một chủ trương đúng đắn, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Câu hỏi 103:

Gia đình tôi mua một miếng đất với diện tích 45m² của người cùng thôn, người bán đất đã có sổ đỏ. Năm 2005, tôi lên Phòng nhà đất huyện Từ Liêm để được xin tách sổ đỏ và sang tên sổ đỏ cho tôi, nhưng được cán bộ của Phòng Nhà đất huyện trả lời là không được tách vì thành phố Hà Nội không cho tách,

với lý do là diện tích dưới 50m². Tôi thấy việc làm này của Hà Nội là không hợp lý; vì lý do sau: Mấy chục năm qua tôi phải đi ở nhờ, ở thuê quá cực khổ. Nay tôi đã 55 tuổi cũng phải vay mượn bà con rất nhiều mới mua được mảnh đất trong ngõ ngách sâu đó, không còn đủ sức mua thêm được một mét đất nào nữa. Vậy tôi kính mong Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Hà Nội tìm cách tháo gỡ khó khăn này cho tôi và rất nhiều người cùng hoàn cảnh?

(Nguyễn Thị Dung (55 tuổi); Địa chỉ: Phùng Khoang - Trung Văn - Từ Liêm - Hà Nội)

Trả lời:

Tại Quyết định số 97/2004/QĐ-UB ngày 16/6/2004 của UBND Thành phố Hà Nội có quy định không thực hiện các thủ tục mua bán, chuyển đổi, tặng cho, chia thừa kế quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (không nằm trong các khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở) có chia tách thửa đất mà diện tích các thửa đất sau khi chia tách còn = 20 m² (đối với khu vực đô thị), còn = 50 m² (đối với khu vực nông thôn) hoặc lớn hơn diện tích trên nhưng hình thể thửa đất không phù hợp quy hoạch - kiến trúc làm nhà ở. Vì vậy, UBND cấp quận, huyện tại Hà nội không cho tách các thửa đất nhỏ hơn 50m² ở khu vực nông thôn như trường hợp của bà là thực hiện đúng quy định của UBND thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên theo quy định của Luật Xây dựng, văn bản này đang được nghiên cứu sửa đổi lại cho phù hợp. Sau khi có quyết định của UBND Thành phố Hà Nội, Sở Tài nguyên, Môi trường và nhà đất Hà Nội sẽ có hướng dẫn các quận, huyện thực hiện theo quy định mới.

Câu hỏi 104:

Hiện nay ở TP HCM đang tồn tại một số lượng lớn nhà không phép và sai phép. Một số bà con lỡ mua đất của đầu nậu tự phân lô bán nền, chủ yếu là giấy tờ viết tay, nên chưa cất được nhà do chưa làm được sổ đỏ. Vậy tới đây Bộ TN-MT có biện pháp gì để giải quyết ?

(Nguyễn Văn Vũ (38 tuổi); Địa chỉ: Gò Vấp - TP HCM; Email: nguyenquangvu05@yahoo.com)

Trả lời:

Về cơ chế "phân lô bán nền", khoản 1, Điều 101, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP đã cấm thực hiện cơ chế này trong mọi trường hợp, khoản 8, Điều 2, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP đã quy định nói rộng hơn, cho phép được phê duyệt cơ chế "phân lô bán nền đã có hạ tầng" đối với các dự án đầu tư xây

dựng nhà ở tại nơi không phải là thành phố, thị xã (hoặc được quy hoạch là thành phố, thị xã).

Tất cả các trường hợp "phân lô bán nền" để xây dựng nhà ở mà không theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đều phải bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật về đất đai mà không có bất cứ một ngoại lệ nào.

Câu hỏi 105:

Đất vô chủ thì người dân có sử dụng được không?

(Hà Luân (34 tuổi); Địa chỉ: Gia cầm - Hậu giang)

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật đất đai, đất đai thuộc sở hữu toàn, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Vì vậy trên lãnh thổ Việt Nam không có đất nào là đất không có chủ. Việc sử dụng đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Câu hỏi 106:

Bao giờ thì các thông tin nhà, đất, quy hoạch được bán cho người dân?

(NguyễnHai682 (30 tuổi); Địa chỉ: Hà Nội;

Email: hienanh18082003@yahoo.com)

Trả lời:

Việc cung cấp thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính đã được quy định cụ thể tại Mục VII của Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; trong đó xác định rõ các hình thức, đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính và trách nhiệm của cơ quan cung cấp thông tin khi người sử dụng đất có yêu cầu.

Đối với thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: theo quy định tại Điều 28 Luật Đất đai năm 2003, Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được xét duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở UBND và cơ quan quản lý đất đai; công bố trên mạng thông tin quản lý Nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo địa phương trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Đối với thông tin về quy hoạch xây dựng: Điều 41 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng quy định rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý xây dựng các cấp trong việc cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng, chứng chỉ quy hoạch xây

dựng và các thông tin khác liên quan đến quy hoạch xây dựng khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

Câu hỏi 107:

Đề nghị cho biết các giải pháp mạnh để thực hiện tốt việc quy hoạch và sử dụng đất, tránh lãng phí, gây khó khăn cho sản xuất?

(Hoàng Anh Khôi (25 tuổi); Địa chỉ: Đường Trung Trắc, phường Minh Khai, thị xã Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên)

Trả lời:

Để khắc phục những yếu kém, hạn chế trong quy hoạch sử dụng đất tạo ra những chuyển biến rõ rệt trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cần triển khai thực hiện giải pháp sau đây:

- Rà soát, hoàn chỉnh hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch sử dụng đất; xây dựng định mức sử dụng đất phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động;

- Các địa phương hoàn thành trước ngày 30/6/2007 hệ thống quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 các cấp, hoàn thành cơ bản việc cấp GCNQSDĐ. Tập trung đầu tư để hoàn thành hiện đại hoá hệ thống hồ sơ địa chính trên phạm vi cả nước trước năm 2010;

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra việc lập, thẩm định, xét duyệt, công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp; xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai nói chung và hành vi vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất nói riêng;

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất của các địa phương, đơn vị, tổ chức, đất do các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nhà nước quản lý để có sự điều chỉnh phù hợp. Đối với đất đã giao hoặc cho thuê mà không sử dụng, sử dụng không có hiệu quả, sử dụng quá mức cần thiết hoặc sử dụng sai mục đích đều phải kiên quyết thu hồi và đôn đốc việc sử dụng đất để thực hiện các dự án xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị mới các dự án về khu dân cư và nhà ở;

- Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng để phát huy hiệu quả sử dụng đất đã thu hồi, khắc phục tình trạng thu hồi đất mà không sử dụng xử lý dứt điểm quy hoạch "treo";

- Giám sát chặt chẽ việc lấy đất chuyên lúa, đất có khả năng nông nghiệp cao, đất có rừng, đất có mặt nước sang làm mặt bằng đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

- Đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai. Kiện toàn bộ máy hành chính và tổ chức dịch vụ công trong quản lý đất đai, nhất là hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Tổ chức phát triển quỹ đất. Đổi mới chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người có đất bị thu hồi, khắc phục có hiệu quả tình trạng không bảo đảm tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Phát huy vai trò của các tổ chức chính trị - xã hội và của nhân dân trong việc tham gia xây dựng và giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Câu hỏi 108:

Ngày 2/10/2001, UBND phường An Phú có mời gia đình tôi đến để phổ biến quyết định của Phó Thủ tướng Nguyễn Công Tân về việc thu hồi đất để giao cho Công ty City Horse triển khai xây dựng các khu nhà ở. Theo kế hoạch, khu nhà tôi giao cho Công ty Tiến Phước thu hồi. Công ty đã tiến hành thương lượng, mua rất rẻ khoảng 200.000.000 đ/1000 m², mua được khoảng 90%, thì gặp nhà tôi và hai hộ liền kề bên. Công ty chững lại không thêm tiến hành thương lượng tiếp, khi UBND có ý kiến thì Công ty mới cho người ra trả giá nhỏ giọt. Trước khi tiến hành giải tỏa, UBND quận 2 có ra phương án 66. Có nhiều điều khoản, trong đó có khoản quy định, đối với hộ dân có trên 300 m², thì được đổi nền tối đa 300 m², phần còn lại thì trả theo giá thị trường, nhưng công ty chỉ chấp nhận đổi tối đa là 200 m². Gần đây nhất, Giám đốc Công ty, đại diện Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận 2 đi cùng với Bí thư phường An Phú... gặp chúng tôi thương lượng lần nữa là: 1) Đổi đất chúng tôi lấy ¼ đất nền. Đi luôn không hỗ trợ gì cả. 2) Đất chúng tôi đổi 200 m² nền, phần còn lại 1.500.000 đ/1 m². 3) Đất chúng tôi, Công ty mua với giá 3.500.000 đ/1 m², sau đó đi luôn, không cho tái định cư. Chúng tôi có đề xuất, có cả quận và phường cùng nghe phương án sau: Công ty tiến hành mua đất chúng tôi theo giá thị trường (khoảng 7.000.000 đ/ 1 m²). Chúng tôi mua lại của Công ty cũng theo giá thị trường (Công ty báo là Công ty bán khoảng 12.000.000 đ/1 m²), thì Công ty dấy nẩy lên không chịu, cho rằng như thế mình sẽ bị lỗ??? Và Công ty đã có trả lời bằng văn bản đến hộ chúng tôi và UBND quận, phường là giao hộ chúng tôi lại cho quận xử lý.

Chúng tôi chịu đựng cơn giải tỏa từ những năm cuối của Thế kỷ 20 (năm 1993) - từ hồi còn huyện Thủ Đức, nay đã là năm thứ 6 của Thế kỷ 21, không được sửa chữa, xây dựng gì cả. Mưa thì đường xá ngập lầy lội, Công ty đã đổ đất đối với khu vực mua được xung quanh nhà chúng tôi, nên đất chúng tôi ở dưới thấp. Nhân buổi giao lưu hôm nay, chúng tôi xin báo Bộ Tài nguyên và Môi trường rõ, để có thu hồi lại quyết định đền bù giải tỏa do ông Nguyễn Công Tạn, Phó Thủ tướng Chính phủ ký, để chúng tôi được sửa chữa nhà cửa. Chúng tôi sẽ cam kết thực hiện theo đúng quy hoạch của Nhà nước. Theo ông Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố trả lời tại buổi giao lưu trực tuyến tại thành phố, thì 6 tháng một lần Sở đi kiểm tra đất để xem đơn vị nào chậm hoặc không thực hiện thì sẽ thu hồi, không biết có đến khu đất chúng tôi không? Tôi chắc là không có. Tôi xin hỏi : Khu đất chúng tôi ở chừng nào giải tỏa? Nếu công ty Tiến Phước trả lại cho quận thì chúng tôi có được sửa chữa nhà không?

(Nguyễn Ái Quốc (51 tuổi); Địa chỉ: 404 C, xa lộ Hà Nội, ấp 3, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh)

Trả lời:

Khu đất ông đang sử dụng thuộc quy hoạch Khu đô thị mới (City Horse), đã có quyết định thu hồi đất của Thủ tướng Chính phủ.

Căn cứ quyết định thu hồi đất, UBND quận 2 và Chủ đầu tư đã thực hiện việc bồi thường, tái định cư và giải phóng mặt bằng theo phương án được UBND thành phố HCM phê duyệt; ngoài ra, chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm. Nếu không đồng ý với phương án đã được duyệt, ông có thể khiếu nại tại UBND quận 2 để được giải quyết theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra tiến độ thực hiện của các dự án, trong đó có dự án của Công ty Tiến Phước. Dự án này đã bồi thường giải phóng mặt bằng hơn 90% diện tích đất, đã cơ bản hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu đất của dự án, phần diện tích còn lại chưa bồi thường giải phóng mặt bằng xong (trong đó có phần đất ông đang sử dụng) theo quy hoạch chủ yếu thuộc giao thông đối ngoại của dự án. Chúng tôi mong muốn giữa ông, UBND quận 2 và Chủ đầu tư sớm đi đến thống nhất về việc bồi thường, tái định cư để ông được ổn định cuộc sống, cũng như dự án có thể hoàn tất.

Câu hỏi 109:

Hiện tôi đang sống trong một căn nhà nhỏ địa chỉ 73d Nguyễn Thượng Hiền, f5, quận Bình Thạnh, TP.HCM. Tôi có mảnh đất thổ cư toạ lạc tại số

68/621 Nguyễn Thượng Hiền, f5, quận Bình Thạnh, TP.HCM (số cũ 68/621 Nguyễn Thượng Hiền, f1, Gò Vấp, TP. HCM) với diện tích 120m² thuộc bằng khoán 405 do tôi đứng tên. Tôi quản lý, kê khai và đóng thuế đất từ 1977 đến nay (số tiền 6 trăm triệu VNĐ). Năm 1998, được UBND TP.HCM cấp sổ đỏ. Năm 1999, xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Lan. Qua quá trình điều tra cũng như xem xét lại hồ sơ của 2 bên (tôi và bà Lan), ngày 18/12/2003, UBND TP.HCM ra Quyết định số 5482/QĐ-UB công nhận phần đất trên thuộc về tôi. Bà Lan tiếp tục khiếu nại. Từ lúc đó tôi không hề nhận được một lá thư mời nào từ các cơ quan có chức năng và tôi không biết vì lý do gì mà ngày 19/1/2006, UBND TPHCM lại ra Quyết định số 254/QĐ-UB thu hồi quyền sử dụng đất của tôi. Tôi không biết khi nào mới có một quyết định cuối cùng của cơ quan chức năng?

(phan quốc việt (24 tuổi); Địa chỉ: 73d Nguyễn Thượng Hiền - f5 - quận Bình Thạnh - TP.HCM; Email: yoonkesang@gmail.com)

Trả lời:

Nếu việc tranh chấp trong trường hợp đã được cấp GCNQSDĐ và xảy ra vào thời điểm năm 1999 thì theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục Địa chính, việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Chúng tôi không rõ trường hợp của bà vì sao cơ quan hành chính Nhà nước (UBND thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết tranh chấp nên không thể trả lời cụ thể được.

Câu hỏi 110:

Năm 1987, tôi có mua căn nhà 4/4 Thiện Mỹ - Đà Lạt - Lâm đồng của ông Mai Văn Sự và bà Phạm Thị Mai Nhị với diện tích nhà là: 452 m² và đã được UBND phường 4 xác nhận hồ sơ mua bán và Phòng Quản Lý Nhà Đất TP Đà Lạt tiếp nhận hồ sơ mua bán. Đến năm 2004, thì được UBND TP. Đà Lạt và Phòng Tài Nguyên Môi Trường Tp Đà Lạt báo đóng tiền lệ phí nhà đất cùng trước bạ, sang tên để được cấp giấy CNQSDĐ ở và quyền sở hữu nhà ở. Mọi thủ tục tôi đều hoàn thành với Nhà nước, nên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở vào ngày 29/10/2004. Giấy chứng nhận mang số: 4201041045 - Tờ bản đồ số: 51 - Thửa đất số: 200 - Diện tích được cấp 300 m² - Hình thức sử dụng: Riêng. Cho đến ngày 09/08/2005, tôi có nhận được một quyết định của UBND TP. Đà Lạt về việc đòi thu hồi của tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và thu hồi của tôi 73,7 m² đất

với lý do đây là đất công sản. Tôi có làm đơn khiếu nại lên UBND TP Đà Lạt thì bị bác đơn. Đến ngày 06/10/2005, tôi lại nhận được quyết định thứ hai của UBND Tp. Đà Lạt đòi thu hồi toàn bộ diện tích đất cùng nhà ở của tôi và chỉ cấp lại cho tôi 82,3 m² với lý do là đất công sản như đã nêu trên và không nói đến chuyện đền bù cho phần đất đã thu hồi của tôi. Vậy, tôi xin hỏi Bộ tài Nguyên Môi Trường về phần đất của tôi đã ở từ trước năm 1975 cho đến khi được cấp giấy CNQSDĐ ở và quyền sở hữu nhà ở. Tại sao UBND Tp. Đà Lạt lại quyết định thu hồi và không có sự đền bù hợp lý không đúng theo Chỉ thị số 05/2006/TTg của Thủ tướng Chính phủ ?

(PhanVanQuang; (45 tuổi); Địa chỉ: 4/4 Thiện Mỹ - Đà Lạt - Lâm đồng)

Trả lời:

1. Những thông tin mà ông đã nêu trong câu hỏi chưa đầy đủ, có chỗ còn có mâu thuẫn, cụ thể là:

- Năm 1987, ông mua căn nhà 4/4 Thiện Mỹ - Đà Lạt, khi đó chủ cũ đang có những giấy tờ gì về quyền sử dụng đất?

- Tại sao diện tích căn nhà ông mua năm 1987 là 452 m² nhưng khi cấp GCNQSDĐ lại chỉ được ghi có 300 m²?

- Thửa đất ở đó có phù hợp quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt không, có tranh chấp đất hay không?

Có đủ những thông tin này chúng tôi mới có thể đưa ra ý kiến về việc cấp GCNQSDĐ là đúng hay sai, quyết định thu hồi đất là đúng hay sai.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế thì người có đất bị thu hồi được bồi thường về đất và tài sản gắn liền theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Khi thu hồi đất do lấn chiếm thì Nhà nước không bồi thường về đất. Nếu thấy việc thu hồi đất của UBND thành phố Đà Lạt là không đúng thì ông có quyền khiếu nại theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 163 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai. UBND thành phố Đà Lạt có trách nhiệm giải quyết lần đầu đối với khiếu nại của ông. Tuy nhiên ông cần lưu ý về thời hiệu và trình tự khiếu nại.

Câu hỏi 111:

Nhà nước đã ban hành Luật Đất đai, các nghị định về đất đai để điều chỉnh quan hệ đất đai trong xã hội. Tuy nhiên trên thực tế vẫn còn nhiều cán bộ không thực hiện đúng các quy định này, gây khó khăn, phiền hà cho người dân.

Vậy làm thế nào để giải quyết nhanh chóng các khiếu nại của người dân? Và xử lý kịp thời các cán bộ có hành vi nhũng nhiễu dân?

Trả lời:

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 đã dành hẳn một chương (Chương XIII) quy định việc phát hiện và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người quản lý. Điều quan trọng là các cơ quan cấp trên và người có trách nhiệm trực tiếp quản lý cán bộ, công chức phải thường xuyên kiểm tra và xử lý kiên quyết các vi phạm. Mặt khác, người dân cần mạnh dạn tố giác những trường hợp sách nhiễu, thiếu trách nhiệm, không thực hiện đúng các quy định của pháp luật của cán bộ, công chức.

Câu hỏi 112:

Năm 2000, tôi có mua 1 lô đất 100m² (thuộc phân lô hộ lẻ) có xác nhận của UBND phường, nhưng phần đất của tôi nằm trong khu cây xanh do Trưởng phòng QLĐT quận phê duyệt. Theo tôi được biết cấp quận không có thẩm quyền phê duyệt khi chưa có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền (lúc thời điểm năm 2000 bấy giờ). Nhưng nay UBND quận ra quyết định thu hồi phần đất của tôi có đúng không

(lê ngọc hùng (41 tuổi); Địa chỉ: 37/9 - p12 -gò Vấp - tp.hcm)

Trả lời:

Câu hỏi của bạn nêu chưa rõ nội dung và hình thức văn bản của việc Trưởng phòng QLĐT quận phê duyệt khu cây xanh; nên chúng tôi không thể trả lời cụ thể việc phê duyệt này là đúng hay sai. Trong trường hợp đã có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và công bố công khai thì việc UBND quận ra quyết định thu hồi đất của bạn là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 113:

Tôi có mua một vài mảnh đất của người dân ở khu vực Hoà Lạc, với suy nghĩ là để đầu tư, chứ không phải đầu cơ. Khi mua có chứng nhận của UBND xã và địa chính xã (Nói chung là mua bán đang hoàng trước năm 2002, có nộp thuế đầy đủ với Nhà nước). Đất mua không có tranh chấp. Do người dân đang ở, nhưng bán bớt một phần cho tôi. Vậy trong trường hợp này, chính quyền các cấp có bảo vệ tài sản của công dân hay không? Và bảo vệ như thế nào? Khi có tranh

chấp, cơ quan nào sẽ đứng ra bảo vệ tài sản hợp pháp cho người dân? Dựa vào điều luật nào?

(Nguyễn Quang Duong (46 tuổi); Địa chỉ: 34A/2 Tran Phu - Ha Noi ; Email: duongnq.qa@vietnamair.com.vn)

Trả lời:

Nếu người chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất hợp pháp và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với người đó phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai thì ông được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2003. Khi xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông với người khác đối với thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thì Tòa án nhân dân nơi có thửa đất đó sẽ giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai trong trường hợp ông có GCNQSDĐ; Chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai trong trường hợp ông có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003

Câu hỏi 114:

Đất gia đình chúng tôi được giao quản lý sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Đến năm 1998, Thủ trưởng Bộ Tư lệnh (BTL) Hóa học đã xác nhận và đóng dấu vào hồ sơ quản lý của từng gia đình về diện tích, ranh giới và hiện trạng quản lý, sử dụng không có tranh chấp. Đến năm 2004, khi có sự thay đổi về nhân sự lãnh đạo của BTL Hóa học thì không thừa nhận việc quản lý, sử dụng của các hộ gia đình chúng tôi và ký thông báo thu hồi đất của các hộ chúng tôi. Vậy chúng tôi xin hỏi:

1 - Việc làm này có đúng pháp luật không? Phần đất chúng tôi quản lý, sử dụng có hợp pháp không?

2 - Tháng 8/2004, UBND TP Hà nội ký quyết định cấp GCNQSD đất ở cho các hộ gia đình chúng tôi; nhưng đến nay BTL Hóa học vẫn giữ lại GCNQSD đất ở của các hộ gia đình chúng tôi, mặc dù đã nhiều lần chúng tôi yêu cầu phải trả GCNQSD đất ở cho chúng tôi vì đây là tài sản hợp pháp của chúng tôi; Chúng tôi xin hỏi việc làm này của BTL Hóa học có được pháp luật cho phép không?

(Nguyễn Thị Lễ (48 tuổi); Địa chỉ: số nhà 16 - khu tập thể BTL Hóa học - thuộc xã Cổ Nhuế - Từ Liêm - Hà nội)

Trả lời:

1. Việc BTL Hoá học giao đất cho gia đình bà năm 1998 và hiện nay lấy lại một phần diện tích đất đều không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc BTL Hoá học giữ lại GCNQSDĐ mà không trao cho gia đình bà cũng không đúng với quy định của pháp luật về đất đai. Bà có thể liên hệ với Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội (nơi đã giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình bà) để được xem xét giải quyết.

Câu hỏi 115:

Tôi có mua một mảnh đất tại Ba vì - Hà tây, trên đó đã có nhà ở và các công trình phụ, một cái ao nhỏ. Đất đã có xây tường bao quanh. Về giấy tờ đã có các loại sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1/5 của thửa đất);
2. Hợp đồng mua bán (theo mẫu của cơ quan huyện cấp) trên đó đã có xác nhận của UBND xã;
3. Sơ đồ thửa đất do nhân viên địa chính xã xác lập, có xác nhận danh giới của các hộ liên kề;

Vậy trường hợp của tôi theo luật sẽ được giải quyết như thế nào? Tôi phải làm những thủ tục nào tiếp theo để hoàn thành thủ tục sang tên, chuyển chủ

Trả lời:

Trường hợp của bạn cần phải làm rõ nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích để giải quyết theo một trong các cách sau đây:

- Nếu diện tích chênh lệch là do khi làm thủ tục cấp GCN trước đây, bên chuyển nhượng không kê khai hết diện tích nhưng trên bản đồ địa chính đo trước thời điểm cấp GCN đã thể hiện toàn bộ ranh giới của thửa đất hiện nay thì bạn có thể làm đơn đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất trên GCN đã cấp

- Nếu diện tích chênh lệch là do bên chuyển nhượng mở rộng và nằm ngoài ranh giới thửa đất đã được cấp GCN thì cần làm thủ tục xác định về tình trạng pháp lý đối với phần diện tích chênh lệch.

Câu hỏi 116:

Tháng 2 năm 2001, tôi mua 218m² đất ở trong thửa đất 575m² thổ cư của chủ đất. Tôi được UBND xã Mỹ Đình - huyện Từ Liêm xác nhận là đất thổ cư, có từ trước năm 1960, không tranh chấp. Tháng 05/2004, Trưởng ban địa chính xã áp đặt tôi kê khai 114m² đất vườn, 104m² đất ở. Tháng 12-2004, sau khi nhận sổ đỏ, có bằng chứng về việc phân loại đất vô lý, tôi đã khiếu nại ở xã Mỹ

Đình. Sau 9 tháng, nhưng không có hồi âm. Sau đó, tôi khiếu nại tiếp lên huyện Từ Liêm, cán bộ phòng Tài Nguyên Môi Trường tiếp tôi, trả lời không thỏa đáng. Tôi khiếu nại tiếp, gửi HDND TP Hà Nội yêu cầu được thanh tra lại việc cấp sổ đỏ của tôi. Nay tôi trình bày trường hợp của tôi và mong nhận được sự trả lời của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường?

(trần kim phượng (50 tuổi); Địa chỉ: tổ 36 làng thượng- đông đa - hà nội; Email: trankimphuonghuy@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Luật Đất đai năm 2003 thì ông có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) nơi có đất. Trường hợp đã có quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) mà ông không đồng ý với quyết định đó thì ông có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

Câu hỏi 117:

Tôi đi làm sổ đỏ, giấy hẹn ghi 50 ngày sau. Đúng hẹn tôi lên nhận nhưng không có, hẹn 10 ngày sau. Có 3 lần hẹn như vậy. Lần 4, tôi yêu cầu ghi vào giấy hẹn thì công chức nạt nộ. Cãi nhau một hồi rồi mới ghi. Như vậy quy trình đã có, việc ghi lại giấy hẹn lần sau là đương nhiên mà công chức phải thực hiện. Tại sao không ai kiểm tra việc thực hiện quy định này?

(Nguyễn Văn Minh (40 tuổi); Địa chỉ: Đồng xoài - Bình phước)

Trả lời:

Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai đã quy định hình thức xử lý kỷ luật đối với cán bộ, công chức có hành vi vi phạm như ông đã phản ánh. Căn cứ quy định tại Điều 180, Điều 181 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nói trên, đề nghị ông phản ánh hành vi vi phạm đó cho cơ quan chủ quản của cán bộ công chức. Cơ quan tiếp nhận đơn phản ánh của ông có trách nhiệm kiểm tra và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Câu hỏi 118:

Tôi tên là Lê Ngọc Bé, sinh năm 1966. Hiện cư ngụ tại số 171, Tân Quới Hưng, Trường An, thị xã Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là con ông Lê Văn Hoạch

sinh năm 1937 cùng cư ngụ tại địa chỉ trên. Xin trình bày vấn đề bức xúc của gia đình trong 14 năm nay như sau :

Cục quản lý đất đai cấp đất cho chúng tôi năm 1992 có diện tích 2.622m². Sau đó, Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định số 1384/QĐ-UBT ngày 13/10/1995 xác nhận đất chúng tôi sử dụng có diện tích 3.017 m². Tổng diện tích này chúng tôi sử dụng suốt từ trước đến nay có đóng thuế hàng năm đầy đủ. Trong suốt thời gian 14 năm trời nay, tôi chưa được cấp GCNQSDĐ. Vậy tôi xin hỏi:

1. Bộ TN&MT hướng dẫn và giải quyết dứt gia đình tôi phải làm thế nào để được cơ quan chức năng có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Long cấp GCNQSDĐ sớm nhất để chúng tôi có thể thế chấp vay vốn ngân hàng và chia đất cho các con cháu cất nhà ở. Cho dù tôi đã gõ cửa khắp nơi trong thời gian qua ?

2. Trong thời gian chờ đợi được cấp GCNQSDĐ, gia đình tôi có hợp đồng đổ cát lấp một vùng ao cải tạo đất nông nghiệp nói trên để sử dụng đất hiệu quả hơn, nhưng bị chính quyền cản trở không cho bơm cát cải tạo đất. Vậy chính quyền xã cản trở như thế có đúng không? Gia đình tôi phải đến cơ quan nào giải quyết để bảo vệ quyền sử dụng đất, bơm cát được liên tục không bị gián đoạn. Cần nói rõ lý do xã ngăn cản là do phát sinh tranh chấp, nhưng chỉ nói bằng miệng chứ không có văn bản nào cả, thật phi lý! Hơn số diện tích đất trên tôi đã đóng tiền lệ phí đo đạc để được cấp GCNQSDĐ và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Thị xã chấp nhận. Kính nhờ Bộ giải đáp và có hướng giải quyết kịp thời?

(Le Ngoc Be (40 tuổi); Địa chỉ: 171 Tan Quoi Hung - Truong An - Thi Xa - Vĩnh Long - tỉnh Vĩnh Long; Email: pherophiep@yahoo.com)

Trả lời:

Theo như ông trình bày ông đã có quyết định cấp đất của UBND tỉnh (số 1384/QĐ-UBT ngày 13 tháng 10 năm 1995 với diện tích là 3017 mét vuông), nếu hiện tại ông sử dụng đúng mục đích được giao và không có tranh chấp thì ông có đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ. Thủ tục cấp GCNQSDĐ làm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Vĩnh Long.

Do trong thư trình bày ông không nêu cụ thể mục đích sử dụng đất được giao trong quyết định và việc ông lấp mương cải tạo đất để sử dụng vào mục đích gì nên khó trả lời chính xác câu hỏi của ông. Những trường hợp sau ông phải xin phép:

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

Câu hỏi 119:

Gia đình tôi sống trên mảnh đất thuộc diện “dân dân” từ năm 1970. Đến năm 2000, chính quyền địa phương đến đo đạc lập sơ đồ và làm sổ đỏ với diện tích trong sổ là 350 m², nhưng thực tế mảnh đất này có diện tích là 420m² (đến nay gia đình mới biết chính xác diện tích thực tế này). Ngay liền kề đất của gia đình tôi là một cái ao nhỏ diện tích khoảng 40m² (đã trừ lưu không giao thông), quyền sở hữu thuộc chính quyền địa phương. Hiện nay chính quyền địa phương có chủ trương bán đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích đất ao. Nhưng chính quyền địa phương yêu cầu gia đình tôi trả lại phần diện tích đất còn thừa 70m² (thực tế so với sổ đỏ) phía gần diện tích ao để chính quyền địa phương gộp vào phần diện tích ao để bán đấu giá quyền sử dụng đất. Gia đình tôi thấy bức xúc và vẫn chưa đồng ý giao lại phần diện tích đất thừa (theo quan điểm của chính quyền địa phương) vì hai lý do sau:

1. Công việc đo đạc diện tích, cấp quyền sử dụng đất do chính quyền địa phương thực hiện và giao lại sổ đỏ cho gia đình, chứ không phải gia đình tôi đo đạc khai báo diện tích đất ở với chính quyền. Do vậy, tôi thiết nghĩ việc sai lầm ở đây không phải nguyên nhân do gia đình tôi.

2. Trong trường hợp trả lại phần đất thừa ngoài sổ đỏ thì tại sao lại phải là phần đất giáp với phần diện tích ao (phần này có giá trị sử dụng cao hơn vì tiếp giáp với đường giao thông)? Tôi có thể trả lại phần diện tích phía trong được không (giá trị sử dụng nhỏ hơn)? Chính quyền địa phương nơi tôi sinh sống làm như vậy có đúng không? Gia đình tôi có phải trả lại phần đất ngoài sổ đỏ không? Nếu cứ giữ lại thì có sai phạm pháp luật không?

**(Đàm Trọng Nhật (62 tuổi); Địa chỉ: An Vĩnh - Khoái Châu - Hưng Yên;
Email: hocvk@gmail.com)**

Trả lời:

Nếu từ ngày chính quyền địa phương đo đạc, lập sơ đồ và cấp GCNQSDĐ cho thửa đất mà gia đình ông đang sử dụng đến nay không có sự thay đổi về

ranh giới sử dụng đất (ông cần phải chứng minh được điều này) thì chính quyền địa phương có trách nhiệm đo đạc, xác định lại diện tích cho đúng thực tế và chỉnh lại diện tích thửa đất đó trên GCNQSDĐ cho ông. Nếu ông không chứng minh được sự ổn định về ranh giới thửa đất từ thời điểm đo đạc đến nay thì chính quyền chỉ công nhận phần diện tích được ghi trong GCNQSDĐ đã cấp. Việc ông được tiếp tục sử dụng phần đất thừa hay phải trả lại địa phương phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt và các quy định của pháp luật về đất đai.

Câu hỏi 120:

Tôi xin phép được đặt câu hỏi dưới đây và rất mong sẽ nhận được câu trả lời:

1. Trường hợp Sở TN, MT và Nhà đất Hà Nội làm mất GCNQSHN & QSDĐ (do UBND TP HN đã cấp năm 2000) của gia đình chúng tôi thì nay hộ gia đình có được Sở cấp lại theo quy định tại khoản 6,7 Điều 41, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hay phải làm thủ tục xin cấp mới tại UBND quận?

2. Điều 16 của Quy chế V/v cấp GCNQSHN & QSDĐ trên địa bàn TP Hà Nội (kèm theo Quyết định số 23/2005/QĐ-UB của UBND TP HN) xác định thời điểm sử dụng đất để cấp hoặc không cấp GCNQSHN & QSDĐ (Sổ đỏ) căn cứ vào ngày ban hành của một văn bản đã hết hiệu lực (Nghị định số 429/HĐBT) có đúng hay không?

(Dương Quỳnh Hoa (31 tuổi); Địa chỉ: 38 Nghi Tàm - Hà Nội; Email: dqhoa75@yahoo.com)

Trả lời:

Nếu Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội làm mất thì Sở phải có trách nhiệm cấp lại. Thẩm quyền cấp giấy thực hiện theo Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003. Để xử lý các văn bản ban hành không đúng với quy định của pháp luật ngày 10/10/2005 Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị số 32/2005/CT-TTg về việc tăng cường công tác kiểm tra, xử lý văn bản quy phạm pháp luật. Hiện nay các Bộ, ngành ở trung ương và các địa phương đang tích cực triển khai chỉ thị này. Mọi văn bản ban hành không đúng với quy định của pháp luật phải bị bãi bỏ.

Câu hỏi 121:

Tôi mua nhà với diện tích 52,13 m². Năm 2004, tôi đã xin phép xây lại nhà, nhưng quận chỉ cho xây chiều ngang 4m (lùi 1m). Sau đó, tôi xin xây lại

hàng rào theo tường cũ để giữ đất theo quyền sở hữu nhà mà Bộ Luật dân sự quy định, nhưng phường và quận không cho. Khoản 3 Điều 48-Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 có quy định: "hộ gia đình, cá nhân mà trước đây Nhà nước có quyết định quản lý đất nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất". Vậy tôi xin hỏi việc phường ngăn cản không cho tôi xây hàng rào bảo vệ đất mình đã mua hợp pháp có đúng không?

(Nguyễn Huy Quang (24 tuổi); Địa chỉ: 174/14 Phan Văn Hân -Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP Hồ Chí Minh; Email: huyquangvt@yahoo.com)

Trả lời:

Khoản 3 Điều 48 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định "Hộ gia đình, cá nhân mà trước đây Nhà nước có quyết định quản lý đất nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất". Quy định này điều chỉnh những trường hợp đất thuộc diện Nhà nước quản lý theo Điều 4 của Nghị định này. Nhưng thực tế, Nhà nước để sót trong thực hiện quyết định quản lý đã ban hành (thực tế chưa quản lý) thì Nhà nước không thực hiện quyết định đó mà cho chủ sử dụng đất được tiếp tục sử dụng. Quy định tại khoản 3 Điều 48 không liên quan đến việc xây tường rào của bạn ;

Về việc UBND cấp quận và phường không cho xây tường rào, bạn liên hệ với Sở Xây dựng địa phương để được trả lời cụ thể.

Câu hỏi 122:

Phần đất của gia đình tôi đã bị Phòng Địa chính Huyện áp bức lấy giao thêm 8m cho người hàng xóm bên cạnh. Mặc dù đất của tôi đã có chủ quyền cách đây gần 6 năm lúc đó có 4 bên ký xác nhận, nhưng tôi bị người hàng xóm cho là lấn ranh giới sử dụng đất;

Vậy tôi phải làm sao để phần đất của mình không bị mất (tôi đã có giấy chủ quyền đất và diện tích đã được xác định và có 4 bên ký trước khi hoàn thành giấy chủ quyền)?

(Võ Văn Bá, 73 tuổi; Địa chỉ: 161 tổ 8 An Ninh - thị trấn Kế Sách -tỉnh Sóc Trăng)

Trả lời:

Gia đình ông Bá có làm đơn khiếu nại đến UBND thị trấn Kế Sách về việc tranh chấp ranh giới sử dụng đất với hộ kế cận là ông Võ Hoàng Nhi. UBND thị

trần đã tiến hành hoà giải nhưng không thành; vì hộ ông Nhi đã có GCNQSDĐ. Ông Phó Chủ tịch UBND thị trấn Kế Sách cho biết, UBND thị trấn đang làm thủ tục chuyển vụ việc tranh chấp cho Toà án nhân dân huyện giải quyết theo khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003.

Câu hỏi 123:

Gia đình người nhà tôi là anh Nghiêm Xuân Minh và chị Lưu Thị Hương được quyền sử dụng hợp pháp mảnh đất ở có diện tích 325m² (có đóng thuế sử dụng đất trên diện tích này). Nay UBND xã đến đo đạc để cấp GCNQSDĐ, thì diện tích đất thực tế chỉ còn khoảng 267m². Trong khi đó, gia đình hàng xóm là anh Vũ Ngọc Bảo và chị Nghiêm Thị Bính cũng được đo đạc đất để cấp GCNQSDĐ thì diện tích đất hiện tại là 258m². Tuy nhiên, tôi được biết thì diện tích đất trên giấy tờ chứng nhận từ trước của gia đình anh Bảo chỉ có 200m². Như vậy, có thể khẳng định gia đình anh Bảo đã lấn chiếm đất của gia đình anh Minh.

Về việc này, gia đình anh Minh đã gửi rất nhiều đơn khiếu kiện lên UBND xã Hòa Xá. Tuy nhiên, do gia đình anh Bảo có quan hệ họ hàng với các cán bộ xã; nên họ đã bênh vực gia đình lấn chiếm đất và không giải quyết trong thời gian 2 năm trời. Cho đến ngày 12/6/2006, UBND xã Hòa Xá mới gọi 2 bên lên để giải quyết theo hướng là giữ nguyên hiện trạng thực tế tức là chấp nhận việc lấn chiếm đất của gia đình anh Bảo. Gia đình anh Minh không đồng ý và nói là sẽ khiếu kiện lên cơ quan có thẩm quyền cấp cao hơn và được UBND xã trả lời là “đi lên tỉnh, lên huyện rồi cũng lại quay về đây giải quyết thôi”. Việc làm này của UBND xã Hòa Xá là không đúng pháp luật; thể hiện ở một số vấn đề sau:

- Khi gia đình anh Minh gửi đơn khiếu kiện (khoảng 5-7 đơn), UBND xã nhận và nói là sẽ giải quyết nhưng khi nhận đơn không hề viết giấy biên nhận cho đương sự và cũng không hề giải quyết theo thời hạn quy định của pháp luật về Khiếu nại, tố cáo.

- UBND xã nói là luật mới bây giờ cho phép giữ hiện trạng đang sử dụng để cấp GCNQSDĐ. Như vậy, phải chăng luật pháp cho phép người ta được lấn chiếm đất và sẽ được hợp pháp hóa đất lấn chiếm?

Qua sự việc trên, một điều rất đáng buồn là sự thiếu hiểu biết về luật pháp của những cán bộ thuộc cơ quan hành pháp hoặc đó là sự hành xử bất công, trái pháp luật đối với những người dân lao động chân chính. Vậy xin cho biết ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này như thế nào?

(Phan Văn Hà (34 tuổi); Địa chỉ: Số 12 nhà C - khu tập thể Cao su đường sắt - Ngõ 29 Láng Hạ - Hà Nội; Email: hapv@vacodtt.com)

Trả lời:

Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai được quy định tại Điều 135 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003. Trường hợp gia đình người nhà bà tranh chấp đất đai với hộ liên kề được giải quyết theo trình tự:

1. Các bên tranh chấp tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp thông qua hoà giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến UBND xã Hoà Xá; UBND xã Hoà Xá có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác ở cơ sở để hoà giải tranh chấp đất đai. Thời hạn hoà giải là 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND xã Hoà Xá nhận được đơn.

3. Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại UBND xã Hoà Xá mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì giải quyết như sau:

(i) - Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có GCNQSDĐ hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Toà án nhân dân huyện Ứng Hoà giải quyết.

(ii) - Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có GCNQSDĐ hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì được giải quyết như sau:

- Các bên đương sự gửi đơn đến UBND huyện Ứng Hoà để giải quyết.

Trường hợp Chủ tịch UBND huyện Ứng Hoà đã giải quyết mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến UBND tỉnh Hà Tây; quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tây là quyết định giải quyết cuối cùng.

Ngày 12/6/2006, người nhà ông đã được UBND xã Hoà Xá mời lên để giải quyết hoà giải; nhưng người nhà ông không đồng ý thì có thể gửi đơn đến Toà án nhân dân huyện Ứng Hoà hoặc UBND huyện Ứng Hoà để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 124:

1- Tôi đại diện cho 80 hộ dân thuộc tổ 10 và tổ 28, Phường Thanh Xuân Trung đã làm đơn đề nghị gửi tới Phòng tiếp dân - Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (Bộ TN & MT), 1 đơn được chuyển từ hộp thư bạn xem truyền hình Đài

Truyền hìnhVN cho Bộ TN&MT, 1 đơn được gửi cho Ban Thanh Tra - Bộ TN&MT, 1 đơn gửi Chủ tịch HĐND TP Hà Nội, 1 đơn gửi Chủ tịch UBND TP Hà Nội. Tuy nhiên, không một cơ quan nào trả lời cho chúng tôi được biết về vấn đề quyền sử dụng đất?

2 - Từ năm 1975, các hộ gia đình chúng tôi đã được Nhà Máy Dụng Cụ số 1 phân nhà tạm cấp 4 cho những công nhân, viên chức để ở. Sau 15 năm, căn nhà này đã bị dột nát không thể ở được, Nhà Máy xin Bộ Công Nghiệp Năng cho phép thanh lý. Nhà máy đã thu tiền của chúng tôi và giao quyết định quyền sử dụng các nhà tạm trên, không thu tiền thuê nhà, giao cho UBND Phường Thanh Xuân Trung quản lý và chúng tôi được phép sửa chữa. Nay tại sao chúng tôi lại phải trả tiền mua nhà theo Nghị định 61/ CP?

3 -Nhà chúng tôi tự xây dựng lại khi được phép của nhà máy và chính quyền địa phương. Vậy tại sao chúng tôi lại phải trả tiền thuê nhà và làm đơn mua lại chính căn nhà của mình xây dựng nên?

4 - Chúng tôi được phân diện tích 18m2, còn lại chúng tôi san lấp từ ao hồ từ năm 1980. Năm 1992 chúng tôi đã xây dựng nhà kiên cố để ở. Vậy tại sao nay chúng tôi lại phải trả tiền sử dụng đất. Việc này có đúng theo Nghị định số 198/2004/ ND - CP theo điểm A khoản 2 phần 3 và Thông tư số 117/2004/ TT - BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 198/2004/ND-CP hay không?

(Lê Thị Hằng, 53 tuổi; Địa chỉ: Số 288 - Đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội)

Trả lời:

1. Về đơn của bà đại diện cho 80 hộ dân thuộc tổ 10 và tổ 28 phường Thanh Xuân Trung, Sở Tài Nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội đang kiểm tra xem đơn của bà đã được các cơ quan chức năng chuyển về Sở chưa. Nếu nhận được và thuộc nhiệm vụ của ngành, chúng tôi sẽ xin trả lời bà sớm;

2. Khu Tập thể Nhà máy công cụ số 1 đã được bàn giao cho Công ty Quản lý phát triển nhà Hà Nội thuộc Sở TNMT&ND Hà Nội. Năm 1992, Bộ Công Nghiệp đã có văn bản đồng ý cho cơ quan tự hóa giá, nhưng cơ quan đã không thực hiện theo Nghị định 61/CP, Thông tư 01/TTBXD- QLN của Bộ Xây dựng và đã chuyển giao nhà cho Thành phố quản lý từ năm 2002. Vì vậy, nhà này vẫn là nhà thuộc sở hữu nhà nước (mặc dù nhiều hộ đã cải tạo, xây dựng lại). Để được cấp GCNQSDĐ, các gia đình vẫn phải mua nhà theo ND 61/CP (trả tiền

SDD và tiền nhà theo tỉ lệ chất lượng còn lại khi phá dỡ nhà thuộc sở hữu nhà nước);

3. Nhà của bà thuộc sở hữu nhà nước, diện nhà cơ quan tự quản. Năm 2002, cơ quan đã chuyển giao nhà cho Thành phố quản lý. Nay để được cấp GCNQSDD, bà phải trả tiền sử dụng đất, tiền nhà (tính theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà thuộc sở hữu nhà nước khi phá dỡ, Nhà nước không tổ chức bán phần nhà do người dân tự xây dựng). Kể từ ngày bàn giao, Công ty Quản lý phát triển Nhà Hà Nội chịu trách nhiệm thu tiền thuê nhà theo quy định. Nếu bà chưa nộp tiền thuê nhà thì sẽ truy thu khi mua nhà. Sau khi được cấp GCNQSDD, bà sẽ đăng ký nhà mới xây với Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà và nộp lệ phí theo quy định.

4. Nhà bà vẫn là nhà thuộc sở hữu nhà nước, diện tích đất liền kề cũng được tổ chức nộp tiền sử dụng đất theo Nghị định 61/CP khi bà mua nhà; vì đất đó vẫn nằm trong khuôn viên do Nhà nước quản lý.

Câu hỏi 125:

Chúng tôi ở trong khu vực quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Phú Tài nơi hiện chuẩn bị di dời giải tỏa. Chúng tôi đã được làm thủ tục kê khai từ năm 2001 và được thông báo là di dời nhưng không nói thời gian cụ thể. Nay Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quy Nhơn lại thông báo là cấp sổ đỏ phân đất này cho các doanh nghiệp. Hiện nay, chúng tôi phải sống chung với các doanh nghiệp, sống chung với ô nhiễm. Vậy xin hỏi việc làm của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quy Nhơn là đúng hay sai? Khi nào thì chúng tôi được di dời đến chỗ ở mới để yên tâm làm ăn?

(Phạm Ngọc Lãm (25 tuổi); Địa chỉ: tổ 3 khu vực 5 phường Trần Quang Diệu, Tp Quy Nhơn, Bình Định; Email: phamngoclam12@yahoo.com)

Trả lời:

Bạn Phạm Ngọc Lãm là con ông Phạm Hữu Lý và bà Trịnh Thị Hạ. Nhà ông Lý ở tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 39 phường Trần Quang Diệu thành phố Quy Nhơn. Theo quy hoạch KCN Phú Tài giai đoạn 2-3, nhà ông Lý phải giải tỏa và di dời. Tuy nhiên, việc giải phóng mặt bằng và giải tỏa thực hiện quá lâu. Đến nay còn nhiều hộ dân không giải tỏa được. Ngày 14/12/2005, UBND tỉnh Bình Định có công văn chỉ đạo: "Riêng đối với những nơi chưa thực hiện xong công tác bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, tạm thời dừng lại chưa cho (Công ty phát triển hạ tầng các KCN Bình Định) thuê đất, chờ khi nào thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ xem xét cho thuê đất". Ngày 23/5/2006, UBND tỉnh Bình Định có Quyết định số 1223/QĐ-CTUBND

v/v phê duyệt danh sách các hộ gia đình và một số cơ quan đơn vị trên địa bàn các phường Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân phải thực hiện di dời để giải phóng mặt bằng xây dựng KCN Phú Tài. Theo danh sách này, thì không có trường hợp hộ gia đình ông Phạm Hữu Lý.

Câu hỏi 126:

Tháng 12/2003, khi tiến hành dồn điền đổi thửa, tôi được cấp 560m² ruộng. Nhưng đến tháng 1/2005, trong khi làm đất chuẩn bị cấy lúa thì tôi bị chủ đất cũ tranh chấp. Từ đó đến nay, tôi đã nhiều lần làm đơn lên xã nhưng không được giải quyết. Vậy trường hợp của tôi thì cấp nào sẽ có thẩm quyền giải quyết ?

(Nguyễn Thị Vinh (46 tuổi); Địa chỉ: Huyện Yên Sơn - Tỉnh Tuyên Quang; Email: vinhnt_2006@yahoo.com)

Trả lời:

Việc dồn điền, đổi thửa được thực hiện theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" của địa phương, khi đó UBND xã vận động các hộ gia đình, cá nhân tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc chuyển đổi ruộng đất. Trên cơ sở đó, UBND xã trình UBND cấp huyện cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình. Trong câu hỏi trên, chị không nêu rõ việc chuyển đổi ruộng đất của gia đình chị với chủ cũ có sự thỏa thuận như thế nào. Việc chuyển đổi này phải được thực hiện trên cơ sở tự nguyện các bên đều có lợi. Chị nên cùng chủ cũ bàn bạc, thỏa thuận lại việc này và làm việc với hợp tác xã, UBND xã để giải quyết dứt điểm.

Câu hỏi 127:

Gia đình tôi hiện đang sinh sống tại số nhà 345 đường Cầu Giấy, Hà Nội. Đây là mảnh đất do cụ nội tôi để lại. Cụ nội tôi sinh được hai người con: Ông nội tôi và người chị gái của ông tôi. Người chị gái của ông tôi đã lập gia đình, được cụ cho ra ở riêng với gia đình chồng từ năm 1952 tại phố Chùa Vua và bà đã mất năm 1977 do bị bệnh tâm thần. Năm 1970, cụ tôi làm Bản di chúc với nội dung: cho ông nội tôi được hưởng quyền thừa kế mảnh đất mà hiện nay gia đình tôi đang sinh sống. Tuy nhiên, Bản di chúc mà cụ để lại cho ông nội tôi chỉ có xác nhận của cụ tôi, ông tôi và hai người trong họ làm chứng mà không có xác nhận của chính quyền địa phương khi đó. Đến nay cụ nội tôi và hai người làm hiện cho đến nay. Vậy tôi xin hỏi:

1. Bản Di chúc mà cụ tôi để lại cho ông tôi có hợp pháp và có hiệu lực không?

2. Người con của bà chị gái ông nội tôi có được hưởng thừa kế đối với mảnh đất cụ tôi để lại không? Việc người này đưa đơn đề nghị với nội dung như vậy có hợp pháp không?

3. Việc chính quyền phường sở tại chấp nhận, thực hiện theo lá đơn đó và kéo dài sự việc đến tận bây giờ có đúng với luật định không?

4. Gia đình tôi phải làm gì để được nhận SỔ ĐỎ và nếu chưa nhận được SỔ ĐỎ, chúng tôi có được quyền tu bổ cải tạo nhà cửa trên mảnh đất mình đang sinh sống hay không? chúng đều đã mất chỉ còn ông nội tôi còn sống. Do điều kiện chưa cho phép nên đến năm 2003 gia đình tôi mới đến chính quyền phường sở tại xin được cấp Giấy chứng nhận Quyền Sở Hữu & Sử dụng mảnh đất mà cụ tôi để lại cho ông nội tôi, nhưng được chính quyền phường thông báo rằng một người con của chị gái ông nội tôi đã có đơn đề nghị với nội dung: Đề nghị chính quyền phường sở tại hoãn việc cấp SỔ ĐỎ & Giấy phép xây dựng cho gia đình tôi với lý do gia đình chưa thống nhất việc chia thừa kế đối với mảnh đất cụ tôi để lại cho ông nội tôi. Đơn đề nghị này đã được phường sở tại chấp nhận từ năm 2002 và thực

(Nguyễn Ngọc Tú (27 tuổi) ; Địa chỉ: 345 đường Cầu Giấy_phuong Dịch Vọng_quận Cầu Giấy_HN ; Email: jupiter_snooker@yahoo.com)

Trả lời:

Vấn đề bạn hỏi liên quan đến quy định về thừa kế của Bộ Luật dân sự, trường hợp di chúc của cụ nội bà là hợp lệ thì sẽ có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ngược lại thì tất cả các thừa kế trực hệ (hàng thứ nhất) của cụ nội bạn đều có quyền lợi như nhau; trường hợp hàng thừa kế thứ nhất đã mất thì các hàng thừa kế thứ hai đều có quyền lợi. Đây là vấn đề phức tạp, liên quan đến quyền lợi của nhiều thành viên trong gia đình, bạn cần chuẩn bị kỹ các giấy tờ là cơ sở pháp lý của hồ sơ và nên liên hệ với một văn phòng luật sư để được tư vấn giải quyết theo quy định của pháp luật ;

Khi quyền thừa kế nhà, đất của cụ nội bạn đã được xác định theo quy định của pháp luật thì đương nhiên người thừa kế được pháp luật công nhận sẽ được UBND quận Cầu Giấy xét cấp GCNQSDĐ ở theo quy định của UBND Thành phố Hà Nội.

Câu hỏi 128:

Ông ngoại tôi đã chết năm 1978, có để lại một số đất ruộng và đất vườn thổ cư tại ấp Chợ, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Lúc còn sống, ông ngoại tôi đã chia cho 4 người con gái và 1 người con trai. Nay, 2 người chị của mẹ tôi đã chết. Người em trai của mẹ tôi đã chiếm đoạt sử dụng hết diện tích đất do ông ngoại tôi để lại. Tôi đã gửi đơn xin chia di sản thừa kế lên UBND xã Tân Phú Trung nhưng vẫn chưa được giải quyết. Vậy tôi phải làm gì để đòi lại sự công bằng?

(Phan Văn Ba (52 tuổi); Địa chỉ: 268.Bạch Đằng, phường 24, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh)

Trả lời:

Ông có thể làm đơn gửi Toà án nhân dân huyện Củ Chi khởi kiện về chia di sản thừa kế của ông ngoại để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Câu hỏi 129:

Một trong những nguyên nhân làm đất nền nhà ở các dự án nhà ở bị bỏ hoang hóa là do cơ sở hạ tầng, đường sá không được đầu tư. Ví dụ chúng tôi có đất nền nhà ở đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo điền, quận 2, T.P HCM. Chúng tôi rất muốn xây nhà nhưng không dám xây nhà vì mỗi khi triều cường, đường Nguyễn Văn Hưởng và khu vực lân cận đều bị ngập nước - có nơi bị ngập 70-80 cm , có nơi 1m. Trước đây T.p HCM không có cốt nền nhà, cốt đường nên các chủ đầu tư làm cơ sở hạ tầng không đúng cao trình. Đề nghị có cơ chế để Nhà nước là chủ lực và huy động một phần đóng góp của sức dân để cùng nhau đầu tư làm hạ tầng, đường sá. Có như thế mới giải quyết được vấn đề đất bỏ hoang hóa, lãng phí. Còn nếu Nhà nước không làm gì cả thì người dân cũng không dám đầu tư ?

(Lê Đình Vũ, 49 tuổi ; Địa chỉ : 323/b10- b12, Đào Duy Anh, phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh; Email: dinhvu_05hcm@yahoo.com)

Trả lời:

Ý kiến của ông là rất đúng với chủ trương hiện nay của Nhà nước nói chung và của UBND thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, đó là Nhà nước và nhân dân cùng làm, người dân góp đất hoặc góp tiền, Nhà nước chi ngân sách để cùng cải tạo nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu dân cư hiện hữu cải tạo, mở rộng hẻm, hệ thống thoát nước, ... Vừa qua, ở quận Tân Phú - TP.HCM đã thực hiện tốt chủ trương này. Hiện nay, Ban Quản lý dự án Nâng cấp đô thị đang làm chủ đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng khu dân cư thuộc lưu vực kênh Tân Hóa - Lò Gốm theo phương thức nêu trên.

Câu hỏi 130:

Hiện nay Luật Đất đai và các văn bản dưới luật đã đi vào cuộc sống, nhưng tại một số địa phương nhất là TPHCM người ta không làm đúng luật. Xin hỏi điều đó nên giải thích với dân như thế nào?

(Nguyễn Thế Mão (65 tuổi); Địa chỉ: 45 Ngõ Đức Kế-P Bến Nghé-Q1-TPHCM ; Email: vuidnh@yahoo.com)

Trả lời:

Về nguyên tắc áp dụng pháp luật căn cứ theo hiệu lực của văn bản pháp luật. Luật đất đai 2003 có nhiều điểm mới, thành phố luôn phấn đấu để thực hiện đúng pháp luật. Tuy nhiên trong tình hình thực tiễn có thể còn tình trạng cán bộ công chức chưa kịp nhận thức cái mới hoặc cố tình không thực hiện theo quy định mới. Ông có thể nêu rõ những hành vi không đúng đó, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ có kiểm tra, chấn chỉnh và xử lý các hiện tượng vi phạm pháp luật này;

Câu hỏi 131:

1 - Cho đến thời điểm này, trên địa bàn TP Hà Nội đã cấp được bao nhiêu % sổ đỏ cho nhân dân?

2 - Qua báo chí tôi được biết có tình trạng Xã, Phường "găm" sổ đỏ của dân để làm tiền. Vậy tại sao Nhà nước không tổ chức thông báo lên mạng (chỉ ít là thông tin những hộ nào đã làm xong sổ đỏ để dân biết mà hỏi và đến lấy, còn nếu có thể làm tốt hơn thì thông báo hành trình của từng hồ sơ đã đi được đến đâu, mắc khâu nào để dân còn biết). Tôi nghĩ việc làm này không quá khó trong tình hình hiện nay; Như vậy sẽ đỡ khổ cho dân biết bao ! Cá nhân gia đình tôi đã nộp hồ sơ xin cấp sổ đỏ tại Phường Ô Chợ Dừa hơn 5 năm nay mà chẳng có chút hồi âm nào cả?

(Kiều Đình Kiểm (55 tuổi); Địa chỉ: Số 1, Khâm Thiên Hà Nội; Email: Kiemkd@Petrolimex.com.vn)

Trả lời:

Năm 1998, trên địa bàn Thành phố Hà Nội thực hiện kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp GCNQSDĐ ở theo Quyết định số 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997 của UBND Thành phố Hà Nội. Số hộ đã kê khai đăng ký đạt trên 95%. Để đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ, Thành phố đã ban hành quy trình thủ tục xét cấp GCNQSDĐ tại các Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999, Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005. Do số lượng các hộ có nhu cầu xét cấp GCNQSDĐ rất lớn lại tổ chức xét duyệt đại trà trên địa bàn Thành phố nên Thành phố giao chỉ tiêu kế hoạch xét cấp GCNQSDĐ cụ thể cho UBND các quận, huyện. Đến hết năm 2005, toàn địa bàn Thành phố đã cơ bản hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ ở cho các hộ gia đình cá nhân, tổng số GCNQSDĐ đã cấp là 340.000 GCNQSDĐ đạt 93% so với số lượng đã kê khai đăng ký tại các phường, xã thị trấn, tính đến hết năm 2004;

Riêng quận Đống Đa đạt 97.6% số hộ đủ điều kiện đã được cấp GCNQSDĐ. Theo báo cáo phân loại của Hội đồng đăng ký xét duyệt các

phường trên địa bàn quận Đống Đa, số hồ sơ chưa đủ điều kiện xét cấp GCNQSDĐ còn khoảng 9000 hồ sơ. Các trường hợp này đã được UBND phường công bố công khai và gửi thông báo cho chủ hộ biết theo quy định. Trường hợp ông Kiều Đình Kiêm nộp hồ sơ tại phường Ô Chợ Dừa, đề nghị ông liên hệ với UBND phường để biết kết quả.

Câu hỏi 132:

Ở tỉnh An Giang, đường Hùng Vương đã được giải tỏa 5-6 năm nay và hiện đã xây dựng được một đoạn khá tốt, nhưng còn lại 2 nhà chiếm gần 1/3 đường nhưng không hiểu vì sao lại không bị di dời? Nghe nói dụng nhà của quan chức lớn nên chính quyền bất lực? Rất nhiều người dân bức xúc trước sự việc này. Vậy chính quyền đã làm gì để giải quyết tình trạng trên?

(Nguyễn Minh Chiến (53 tuổi); Địa chỉ: An Giang)

Trả lời:

Đường Hùng Vương tại Thành phố Long Xuyên đã được Nhà nước quy hoạch, đền bù, giải tỏa và đến cuối năm 2005 đã cơ bản hoàn thành. Tuy nhiên, vẫn còn 3 hộ (Ngô Anh Dũng, Mai Thị Tiểu và Trần Văn Nhinh) chưa chấp hành quyết định thu hồi đất, giao trả mặt bằng đúng theo tiến độ quy định của UBND Thành phố Long Xuyên;

Qua giải thích, thuyết phục, đến tháng 5/2006, 3 hộ nêu trên đã chấp hành di dời nhà và giao trả mặt bằng. Hiện nay, UBND Thành phố Long Xuyên đang xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường này.

Câu hỏi 133:

Tôi là người dân thuộc diện giải tỏa tái định cư tại chỗ (dự án mở rộng đường Điện Biên Phủ, Đà Nẵng). Khi lên phường xin xác nhận vào giấy cấp phép làm nhà (nhà cấp 2) thì cán bộ nhà đất của phường yêu cầu tôi nộp 2 khoản thuế gần 5 triệu đồng (trong đó thuế tổng thầu xây dựng là lớn nhất). Theo tôi được biết chủ trương của Nhà nước đối với các hộ dân thuộc diện giải tỏa tái định cư là miễn giảm hầu hết các loại thuế (ngoại trừ thuế đất hằng năm). Vậy yêu cầu này của phường là đúng hay sai?

(Nguyễn Văn Thông (35 tuổi); Địa chỉ: Đà Nẵng; Email: thongnv.gpc3@gpc.com.vn)

Trả lời:

Theo quy định tại Quyết định số 181/2005/QĐ-UBND ngày 28/12/2005 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (khoản c,

mục 1, Điều 37), thì các trường hợp giải toả, tái định cư chỉ được miễn nộp các khoản sau: Lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở;

Như vậy, đối với trường hợp của ông, khi xây dựng nhà tái định cư vẫn thuộc đối tượng chịu thuế tổng thầu xây dựng (thuế này do đơn vị thi công, chủ thầu xây dựng nộp).

Câu hỏi 134:

Tôi đang định mua 1 căn nhà ở Huyện Hóc Môn (4.3mx17m). Nhà hiện nay chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng có giấy tờ sử dụng từ năm 1982. Tôi đã đến UBND xã tìm hiểu và được xác nhận là nhà không tranh chấp, không nằm trong khu quy hoạch. Vậy có thể có rủi ro nào xảy ra không nếu tôi mua căn nhà đó, và nếu quyết định mua căn nhà đó thì tôi phải yêu cầu người bán cung cấp các hồ sơ gì cũng như phải làm các thủ tục gì khi mua bán để sau này được cấp quyền sử dụng đất và nhà ở trong điều kiện hiện tôi chưa có hộ khẩu tại TP HCM?

(Nguyễn Thị Thu Thảo (25 tuổi); Địa chỉ: 42/5 Đồng Đen, quận Tân Bình, TP HCM; Email: thuhtn@yahoo.com)

Trả lời:

Pháp luật đất đai hiện hành không qui định người mua nhà ở tỉnh, thành phố nào thì phải có hộ khẩu thường trú ở tỉnh, thành phố đó;

Nếu có nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở, bạn nên nhận chuyển nhượng đất của người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (đất ở hợp pháp). Để tránh rủi ro trong trường hợp nhận chuyển nhượng nhà, đất chưa hoàn thành thủ tục pháp lý, bạn cần yêu cầu chủ sử dụng đất hoàn chỉnh các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Câu hỏi 135:

Gia đình tôi hiện đang sử dụng một góc ao rộng 150 mét vuông trong tổng diện tích 600 mét vuông của cả ao. Khi các gia đình cùng sử dụng mảnh ao này đã đổ đất lấp ao thành vườn, do góc ao nhà tôi nằm trong cùng nên không có lối vào. Xin hỏi, Luật đất đai qui định như thế nào về trường hợp này của gia đình tôi?. Gia đình tôi cần làm gì để có lối đi vào phần đất nhà mình?

(Nguyễn Hiệp (27 tuổi); Địa chỉ: Hà Nội)

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005 - Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề thì gia đình ông cần chủ động trao đổi với chủ sử dụng các thửa đất liền kề, có đại diện của UBND cấp xã, để thoả thuận lối đi của thửa đất gia đình ông đang sử dụng.

Câu hỏi 136:

Nghị định số 17/2006/NĐ- CP ban hành ngày 27-01-2006 bổ sung khoản 1 Điều 9, Bổ sung khoản 3 Điều 36 và Chỉ thị Số 05/ CT - TTg của Thủ Tướng Chính phủ ban hành ngày 22-02-2006 có hiệu lực thi hành ở TP Cần Thơ không? Đến bao giờ người dân chúng tôi mới được chính quyền địa phương thực hiện nghiêm túc đúng theo tinh thần Nghị định và Chỉ thị trên? Chúng tôi muốn biết chi tiết cụ thể thông tin trung thực về vấn đề bồi thường đất đai Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài Cái Sơn Hàng Bàng đường 923 Phường An Bình Quận Ninh Kiều TP Cần Thơ thì phải liên hệ với cơ quan nhà nước nào?

(Đỗ Văn Ky - 78 tuổi; Địa chỉ: 349/9 Khu Vực Lợi Dũ A, phường An Bình, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ)

Trả lời:

Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ban hành ngày 27-01-2006 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 đã đăng Công báo số 27+28 ngày 12/02/2006 có hiệu lực thi hành sau ngày đăng Công báo 15 ngày và Nghị định được áp dụng chung trong cả nước; vì vậy TP Cần Thơ cũng như các cấp Chính quyền địa phương phải chấp hành và thực hiện theo Nghị định này;

Công trình đường Nguyễn Văn Cừ nối dài Cái Sơn Hàng Bàng, đường 923 phường An Bình, Quận Ninh Kiều do UBND quận Ninh Kiều thực hiện công tác đền bù giải toả, tái định cư; chính sách đền bù bồi thường thiệt hại đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt và đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; vì vậy ông muốn biết chi tiết cụ thể thông tin trung thực về vấn đề bồi thường đất tại công trình trên, đề nghị ông liên hệ với Ban Bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng quận Ninh Kiều để được giải thích và hướng dẫn cụ thể.

Câu hỏi 137:

Xin cho biết biện pháp giải quyết đối với văn bản của các địa phương trái với văn bản pháp luật của Nhà nước. Ví dụ: Quyết định số 123/2001/QĐ-UB,

Quyết định số 76/2004/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội trái với Nghị định số 02/2006 của Chính phủ?

(Đoàn Chính Tùng (35 tuổi); Địa chỉ: 628 Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội; Email: tungdoanchinh@yahoo.com)

Trả lời:

Theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đối với văn bản của cấp dưới ban hành mà trái với văn bản của cấp trên thì sẽ bị đình chỉ, bãi bỏ một phần hoặc toàn bộ nội dung văn bản đó;

Tuỳ theo tính chất và mức độ của văn bản trái pháp luật, cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản trái pháp luật phải chịu trách nhiệm kỷ luật, trách nhiệm dân sự hoặc trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 138:

Tôi đang muốn mua một lô đất thuộc khu đô thị mới, nhưng lại băn khoăn không biết cách tính giá của lô đất đó như thế nào. Vậy tôi xin hỏi về cách tính giá của lô đất tại khu đô thị mới được thực hiện như thế nào?

(Hoàng Hải Huệ, 26 tuổi, Địa chỉ: Gia Lâm, Hà Nội; Email: hhh80hhh80@yahoo.com)

Trả lời:

Trường hợp bạn tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do Nhà nước tổ chức thì giá đất khởi điểm tham gia đấu giá do UBND cấp tỉnh quyết định hoặc cơ quan được UBND cấp tỉnh phân cấp quyết định. Giá khởi điểm được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trong điều kiện bình thường tại thời điểm đấu giá nhưng không thấp hơn giá đất trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành vào ngày 01/01 năm đó (bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành được xây dựng theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính. Bạn có thể truy cập website của Bộ Tài chính để tìm hiểu: www.mof.gov.vn;

Trường hợp bạn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng kinh doanh) hoặc nhận chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân khác thì giá đất là giá thỏa thuận giữa các bên.

Câu hỏi 139:

Theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất. Tôi thấy việc xác

nhận thời điểm sử dụng đất do UBND cấp xã thực hiện còn nhiều vấn đề tiêu cực. Vậy tôi xin hỏi Bộ TN&MT có biện pháp gì để ngăn chặn hiện tượng này?

(Lê Chiêu Tâm (25 tuổi); Địa chỉ: 27 Trần Thị Ký, thị trấn Bình Định, huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định; Email: tamql2000@yahoo.com)

Trả lời:

Để ngăn ngừa những tiêu cực có thể xảy ra trong việc xác nhận của UBND cấp xã khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Điều 135 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003 đã quy định việc công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã trong thời gian mười năm (15) ngày để tổ chức, công dân tham gia đóng góp ý kiến;

Mặt khác, để phát hiện xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, tại các Điều 175, 180, 181 và Điều 182 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 đã quy định rõ việc tổ chức tiếp nhận và giải quyết đối với những phát hiện, kiến nghị các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; các hành vi vi phạm về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất; hình thức xử lý kỷ luật đối với từng hành vi vi phạm và trách nhiệm của cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất.

Câu hỏi 140:

Tại sao khi gia đình chúng tôi đi kêu oan với các cơ quan có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng, thì cơ quan này đẩy trách nhiệm cho cơ quan khác, và cứ liên tục như vậy. Còn đối với ông Hoàng Ngọc Việt thì bị các phương tiện thông tin đại chúng như báo chí, đài Tiếng nói Việt Nam lên án phản đối dữ dội mà vẫn cứ xây nhà ở 1 cách trái phép. Vậy có hay không sự làm ngơ (hoặc tiếp tay??) của các cơ quan có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng?

(Nguyễn Hoàng Huy (24 tuổi), Địa chỉ: 161 Ông Ích Khiêm TP Đà Nẵng; Email: hoanghuy882@yahoo.com)

Trả lời:

Câu hỏi của ông Nguyễn Hoàng Huy đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng trực tiếp trả lời tại buổi làm việc ngày 17 tháng 6 năm 2006. Về vấn đề xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 36 cho vợ chồng ông Việt bà Thuận, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo kiểm tra và trả lời kết quả cho vợ chồng ông Nguyễn Đức và bà Hoàng Thị Nhòng. Ý kiến này đã được bà Nhòng và ông Nguyễn Hoàng Huy (con trai) thống nhất tại buổi làm việc;

Việc ông Huy cho rằng "đối với ông Hoàng Ngọc Việt thì bị các phương tiện thông tin đại chúng như báo chí, đài Tiếng nói Việt Nam lên án phản đối dữ dội mà vẫn cứ xây nhà ở 1 cách trái phép. Vậy có hay không sự làm ngơ (hoặc tiếp tay??) của các cơ quan có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng?", Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ kiểm tra, xác minh cụ thể và trả lời cho ông Huy.

PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

Phần các thuật ngữ, định nghĩa theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2005

1. *Môi trường* bao gồm các yếu tố tự nhiên và vật chất nhân tạo bao quanh con người, có ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất, sự tồn tại, phát triển của con người và sinh vật.

2. *Thành phần môi trường* là yếu tố vật chất tạo thành môi trường như đất, nước, không khí, âm thanh, ánh sáng, sinh vật, hệ sinh thái và các hình thái vật chất khác.

3. *Hoạt động bảo vệ môi trường* là hoạt động giữ cho môi trường trong lành, sạch đẹp; phòng ngừa, hạn chế tác động xấu đối với môi trường, ứng phó sự cố môi trường; khắc phục ô nhiễm, suy thoái, phục hồi và cải thiện môi trường; khai thác, sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên; bảo vệ đa dạng sinh học.

4. *Phát triển bền vững* là phát triển đáp ứng được nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng đáp ứng nhu cầu đó của các thế hệ tương lai trên cơ sở kết hợp chặt chẽ, hài hoà giữa tăng trưởng kinh tế, bảo đảm tiến bộ xã hội và bảo vệ môi trường.

5. *Tiêu chuẩn môi trường* là giới hạn cho phép của các thông số về chất lượng môi trường xung quanh, về hàm lượng của chất gây ô nhiễm trong chất thải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định làm căn cứ để quản lý và bảo vệ môi trường.

6. *Ô nhiễm môi trường* là sự biến đổi của các thành phần môi trường không phù hợp với tiêu chuẩn môi trường, gây ảnh hưởng xấu đến con người, sinh vật.

7. *Suy thoái môi trường* là sự suy giảm về chất lượng và số lượng của thành phần môi trường, gây ảnh hưởng xấu đối với con người và sinh vật.

8. *Sự cố môi trường* là tai biến hoặc rủi ro xảy ra trong quá trình hoạt động của con người hoặc biến đổi bất thường của tự nhiên, gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng.

9. *Chất gây ô nhiễm* là chất hoặc yếu tố vật lý khi xuất hiện trong môi trường thì làm cho môi trường bị ô nhiễm.

10. *Chất thải* là vật chất ở thể rắn, lỏng, khí được thải ra từ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, sinh hoạt hoặc hoạt động khác.

11. *Chất thải nguy hại* là chất thải chứa yếu tố độc hại, phóng xạ, dễ cháy, dễ nổ, dễ ăn mòn, dễ lây nhiễm, gây ngộ độc hoặc đặc tính nguy hại khác.

12. *Quản lý chất thải* là hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế, xử lý, tiêu hủy, thải loại chất thải.

13. *Phế liệu* là sản phẩm, vật liệu bị loại ra từ quá trình sản xuất hoặc tiêu dùng được thu hồi để dùng làm nguyên liệu sản xuất.

14. *Sức chịu tải của môi trường* là giới hạn cho phép mà môi trường có thể tiếp nhận và hấp thụ các chất gây ô nhiễm.

15. *Hệ sinh thái* là hệ quần thể sinh vật trong một khu vực địa lý tự nhiên nhất định cùng tồn tại và phát triển, có tác động qua lại với nhau.

16. *Đa dạng sinh học* là sự phong phú về nguồn gen, loài sinh vật và hệ sinh thái.

17. *Quan trắc môi trường* là quá trình theo dõi có hệ thống về môi trường, các yếu tố tác động lên môi trường nhằm cung cấp thông tin phục vụ đánh giá hiện trạng, diễn biến chất lượng môi trường và các tác động xấu đối với môi trường.

18. *Thông tin về môi trường* bao gồm số liệu, dữ liệu về các thành phần môi trường; về trữ lượng, giá trị sinh thái, giá trị kinh tế của các nguồn tài nguyên thiên nhiên; về các tác động đối với môi trường; về chất thải; về mức độ môi trường bị ô nhiễm, suy thoái và thông tin về các vấn đề môi trường khác.

19. *Đánh giá môi trường chiến lược* là việc phân tích, dự báo các tác động đến môi trường của dự án chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển trước khi phê duyệt nhằm bảo đảm phát triển bền vững.

20. *Đánh giá tác động môi trường* là việc phân tích, dự báo các tác động đến môi trường của dự án đầu tư cụ thể để đưa ra các biện pháp bảo vệ môi trường khi triển khai dự án đó.

21. *Khí thải gây hiệu ứng nhà kính* là các loại khí tác động đến sự trao đổi nhiệt giữa trái đất và không gian xung quanh làm nhiệt độ của không khí bao quanh bề mặt trái đất nóng lên.

22. *Hạn ngạch phát thải khí gây hiệu ứng nhà kính* là khối lượng khí gây hiệu ứng nhà kính của mỗi quốc gia được phép thải vào bầu khí quyển theo quy định của các điều ước quốc tế liên quan.

A- PHẦN TÌM HIỂU PHÁP LUẬT MÔI TRƯỜNG (Dành cho Doanh nghiệp và cộng đồng)

Câu 1:

Việc di dời các nhà máy, xí nghiệp trực thuộc các Bộ, ngành ra ngoài thành ở các đô thị lớn theo Quyết định số 64 của Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

Trong thời gian qua, cùng với quá trình đô thị hoá đang diễn ra với tốc độ rất nhanh trên phạm vi cả nước, việc thực hiện các quy định của Luật Bảo vệ môi trường chưa nghiêm đã làm nảy sinh nhiều cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, gây ra những ảnh hưởng không nhỏ tới đời sống của nhân dân, đe dọa sự phát triển bền vững của đất nước. Hầu hết đây là những cơ sở đang sử dụng các công nghệ lạc hậu, thiết bị, máy móc cũ kỹ nên mức phát thải các chất gây ô nhiễm rất cao, thiếu các nguồn vốn đầu tư cho các công trình xử lý chất thải, thay đổi công nghệ, phân bố vị trí hoạt động theo không gian không hợp lý.

Để giải quyết tình trạng nói trên, ngày 22/4/2003, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 64/2003/QĐ-TTg về việc phê duyệt Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trên phạm vi cả nước (dưới đây viết tắt là Quyết định 64), trong đó đề ra mục tiêu từ nay đến năm 2007 phải xử lý triệt để được 439 cơ sở, trong đó có 284 cơ sở sản xuất kinh doanh, 52 bãi rác, 84 bệnh viện, 15 kho thuốc bảo vệ thực vật và 04 điểm tồn lưu chất độc hoá học do Mỹ sử dụng trong chiến tranh ở Việt Nam. Đây là những cơ sở có tính chất điển hình được Bộ Tài nguyên và Môi trường tiến hành rà soát, lựa chọn trong các năm 2001 và 2002 nhằm giải quyết ngay những điểm nóng, bức xúc nhất về ô nhiễm môi trường ở những khu đô thị, đông dân và những vùng bị ô nhiễm nặng nề, góp phần bảo vệ môi trường, sức khoẻ cộng đồng. Hoạt động này cũng sẽ góp phần đẩy mạnh công tác phòng ngừa, ngăn chặn ô nhiễm, từng bước kiểm soát và hạn chế tốc độ gia tăng các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trong phạm vi cả nước và tiến tới giải quyết dứt điểm các cơ sở còn lại và sẽ phát sinh.

Lần đầu tiên trong công tác quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường, Thủ tướng Chính phủ đã nêu cụ thể 439 cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng kèm theo thời gian và các hình thức xử lý cụ thể, từ đình chỉ sản xuất, chấm dứt hoạt động đến buộc phải đầu tư, nâng cấp công nghệ, xây dựng hệ thống xử lý chất thải. Lộ trình xử lý được chia làm 2 giai đoạn. Giai đoạn 1 từ năm 2003 đến

2005, có 51 cơ sở phải tiến hành xử lý. Giai đoạn 2 là đến năm 2007, 388 cơ sở còn lại sẽ phải hoàn thành các biện pháp xử lý.

Để thực hiện thành công Quyết định 64, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Ban Chỉ đạo liên ngành do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường làm Trưởng ban, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là Phó Trưởng Ban Thường trực, Thứ trưởng các Bộ: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Khoa học và Công nghệ, Y tế, Thủy sản, Xây dựng, Công nghiệp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an, Quốc phòng, Lao động - Thương binh và Xã hội, Giao thông vận tải là thành viên. Dưới sự chỉ đạo sát sao của Ban Chỉ đạo liên ngành, trong năm 2003, việc thực hiện Quyết định 64 đã đạt được những kết quả khá khả quan. Tính cho đến nay đã có trên 30 trong tổng số 439 cơ sở có tên trong Quyết định 64 đã hoàn thành các biện pháp xử lý triệt để. Bên cạnh 30 cơ sở này, nhiều cơ sở khác cũng đã và đang triển khai thực hiện các biện pháp xử lý triệt để nhằm bảo đảm hoàn thành đúng thời hạn mà Quyết định 64 đã đặt ra. Trong số 51 cơ sở cần phải xử lý trong giai đoạn 2003 - 2005, đã có 08 cơ sở đã được xử lý xong, 10 cơ sở khác cũng đã và đang tiến hành các biện pháp xử lý, dự kiến sẽ bảo đảm hoàn thành đúng tiến độ theo quy định. Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang tiến hành thủ tục công nhận chính thức các cơ sở này đã hoàn thành việc thực hiện Quyết định 64 theo Quyết định số 19/2003/QĐ-BTNMT ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với những trường hợp chây ỳ, không tuân thủ yêu cầu của Quyết định 64, Ban Chỉ đạo liên ngành đều đã cương quyết yêu cầu các Bộ, ngành và địa phương ra quyết định đình chỉ sản xuất. Ví dụ trường hợp của Phân xưởng giấy để xuất khẩu thuộc Công ty TNHH Hoa Mỹ Hải Phòng hoạt động trên địa bàn xã Song Mai - thị xã Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đã bị đình chỉ sản xuất theo Quyết định số 2108/QĐ-CT ngày 19/12/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Với việc thực hiện thành công Quyết định 64, Bộ Tài nguyên và Môi trường cho rằng tình trạng gây ô nhiễm của các nhà máy, xí nghiệp trong thành phố, nơi đông dân cư sẽ từng bước được khắc phục.

Câu 2 :

Chính sách và giải pháp ngăn chặn ô nhiễm, cải thiện môi trường nước ở nông thôn và các lưu vực sông.

Theo kết quả điều tra, khảo sát của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cả nước hiện có khoảng 90% cơ sở sản xuất cũ chưa có thiết bị xử lý nước thải, phần lớn các khu công nghiệp chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung, chỉ có khoảng 1/3 trong tổng số 130 khu công nghiệp đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường. Đa số các cơ sở công nghiệp chỉ xử lý nước thải sơ bộ rồi xả

thăng ra nguồn nước mặt, gây ô nhiễm môi trường đối với các nguồn nước. Ngoài ra, môi trường nước còn bị ô nhiễm bởi nước thải do các hoạt động khai thác và chế biến khoáng sản và tình trạng đổ chất thải sinh hoạt bừa bãi của người dân xuống nguồn nước.

Nhằm ngăn chặn ô nhiễm, cải thiện môi trường nước ở nông thôn, các lưu vực sông và các khu chế biến thủy hải sản, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã và đang phối hợp với các cơ quan hữu quan tiến hành một số biện pháp sau:

- Chỉ đạo chính quyền và các cơ quan chuyên môn về quản lý môi trường ở địa phương lập và triển khai kế hoạch kiểm tra, giám sát hoạt động của các cơ sở sản xuất kinh doanh sau khi có Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Đẩy mạnh công tác xử lý các cơ sở gây ô nhiễm bằng các biện pháp áp dụng thu phí nước thải theo quy định của Nghị định số 67/2003/NĐ-CP, xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định số 121/2004/NĐ-CP và các biện pháp chế tài khác.

- Tiếp tục xây dựng chính sách, đề ra các giải pháp cải thiện môi trường làng nghề bao gồm: chính sách phát triển bền vững làng nghề, lập các dự án hình thành cụm sản xuất tập trung có đầu tư cơ sở hạ tầng và hệ thống xử lý chất thải, từng bước đưa các hộ sản xuất vào các cụm sản xuất tập trung này; quy hoạch, quản lý, các giải pháp kỹ thuật, kiểm soát ô nhiễm, phù hợp với đặc thù của mỗi loại hình làng nghề, tăng cường chương trình giáo dục truyền thông nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường tại các làng nghề để giải quyết vấn đề môi trường.

- Tích cực chỉ đạo các địa phương thực hiện nghiêm Chỉ thị số 29/1998/CT-TTg ngày 25/8/1998 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật và các chất hữu cơ gây ô nhiễm khó phân hủy cũng như phối hợp với các cơ quan liên quan nhằm giảm thiểu tác hại của thuốc bảo vệ thực vật tới môi sinh, môi trường và bảo đảm an toàn vệ sinh thực phẩm.

- Phối hợp với Thanh tra chuyên ngành của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các cơ quan liên quan kiểm tra việc nhập lậu thuốc bảo vệ thực vật tại các cửa khẩu, đặc biệt là cửa khẩu Lạng Sơn.

Trong Báo cáo tổng kết 15 năm phát triển KCN, KCX, Bộ Kế hoạch đầu tư đang kiến nghị giải pháp xử lý vấn đề ô nhiễm môi trường trong các KCN: quy định việc xây dựng hệ thống xử lý chất thải là điều kiện cần thiết để doanh nghiệp được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước. Đối với những KCN chưa xây dựng hệ thống xử lý chất thải thì không cho phép mở rộng quy mô diện tích.

Câu 3 :

Vấn đề qui hoạch, bố trí các khu công nghiệp, khu công nghệ cao một cách hợp lý.

Theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật bảo vệ môi trường thì việc lập các khu công nghiệp, khu công nghệ cao phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, đồng thời phải bảo đảm không được gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng tới cuộc sống, sức khoẻ của nhân dân. Theo quy định tại Điều 16 Luật Bảo vệ môi trường thì “mọi tổ chức, cá nhân trong sản xuất, kinh doanh và hoạt động phải thực hiện các biện pháp vệ sinh môi trường, phải có thiết bị kỹ thuật để xử lý chất thải, bảo đảm tiêu chuẩn môi trường”; Điều 28 của Luật cũng đã quy định rõ “Tổ chức, cá nhân trong các hoạt động của mình không được gây tiếng ồn, độ rung động vượt quá giới hạn cho phép làm tổn hại đến sức khoẻ và ảnh hưởng xấu đến sinh hoạt của nhân dân xung quanh”. Tại Điều 8 và Điều 9 của NghĐ định số 175/CP ngày 18/10/1994 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường đã qui định các tổ chức sản xuất, kinh doanh, các chủ đầu tư, chủ dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường. Trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, một nội dung quan trọng là đánh giá những tác động tích cực và tiêu cực có thể xảy ra, đặc biệt lưu ý đến những tác động tiêu cực và đề xuất các biện pháp để loại trừ hoặc giảm thiểu những tác động tiêu cực đó. Theo đó, không chỉ yếu tố vị trí đặt của nhà máy, khu công nghiệp mà nhiều yếu tố khác liên quan đến bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, hoạt động đều được đánh giá và có các giải pháp xử lý phù hợp. Chính phủ đã giao cho Bộ Xây dựng chỉ đạo việc lập quy hoạch các khu công nghiệp, khu kinh tế phát triển cơ sở hạ tầng lồng ghép với yếu tố bảo vệ môi trường.

Quy chế Bảo vệ môi trường khu công nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 62/2002/QĐ-BKHCNMT ngày 09 tháng 8 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường đã qui định chi tiết và cụ thể các nội dung bảo vệ môi trường trong các giai đoạn: xét duyệt đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng, hoạt động của khu công nghiệp.

Như vậy, pháp luật đã quy định đầy đủ, rõ ràng việc đặt vị trí nhà máy, khu công nghiệp cũng như quá trình xây dựng và hoạt động phải tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường.

Câu 4:

Vấn đề thoát nước và xử lý nước thải ở các thị trấn, thị tứ.

Hiện nay, vấn đề nước thải ở các đô thị, thị trấn, thị tứ...không qua hệ thống xử lý đổ trực tiếp ra môi trường gây ô nhiễm môi trường đang là vấn đề

Việc thiết kế và đầu tư xây dựng các hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tại các địa phương theo quy mô và tính chất của nguồn thải là một việc làm cần sớm thực hiện.

Theo chức năng đã được Chính phủ phân công, về vấn đề xây dựng các công trình hệ thống thoát nước thải thuộc nhiệm vụ của Bộ Xây dựng. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường sẽ phối hợp với Bộ Xây dựng trong quá trình chỉ đạo thực hiện.

Câu 5:

Việc khai thác tự phát, tràn lan đất bờ biển và rừng ngập mặn, rừng phòng hộ ven biển để nuôi trồng thủy sản trong những năm qua đã làm thiệt hại về tài nguyên rừng và gây suy thoái, ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững.

Trong những năm gần đây, đất ngập nước ven biển suy giảm cả về diện tích, tài nguyên, chất lượng môi trường và đa dạng sinh học, nguyên nhân của tình trạng đó là do mở rộng diện tích đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tăng nhanh, phương pháp đánh bắt, nuôi trồng thủy sản lạc hậu, dẫn tới nạn khai thác cạn kiệt tài nguyên, chuyển hóa các loại hình đất ngập nước và làm gia tăng lượng chất thải vào môi trường biển.

Hậu quả việc sử dụng đất ven biển tràn lan và phá rừng ngập mặn đã mất đi nguồn đa dạng sinh học phong phú của hệ sinh thái, mất nơi cư trú, sinh đẻ của nhiều loài thủy sản, chim, thú, v.v..., phá vỡ chuỗi thức ăn trong hệ sinh thái rừng ngập mặn. Đồng thời những tác hại khác như gây phèn hóa và hạn chế lưu thông của thủy triều, gây ô nhiễm môi trường. Chức năng của đất ngập nước biến đổi theo chiều hướng bất lợi, giá trị các hệ sinh thái bị suy giảm về sinh khối và năng suất khai thác nuôi trồng thủy sản trong các vùng đất ngập nước ven biển. Giá trị kinh tế của đất ngập nước ven biển giảm dần: năng suất các đầm

nuôi thủy sản bị giảm 50-90% sau 5 năm khi xây dựng và khai thác trên các vùng đất ngập nước tự nhiên, chất lượng sản phẩm cũng bị giảm do chứa các chất ô nhiễm; đồng thời cùng làm suy giảm đa dạng sinh học. Như vậy, các hoạt động dân sinh trên đất liền, ven biển, trên biển, các tai biến ven biển đã và đang làm suy thoái môi trường, hệ sinh thái và đa dạng sinh học biển và ven biển.

Hiện tại, việc khôi phục các hệ sinh thái rừng ngập mặn và sử dụng đất ven biển một cách bền vững là một trong những mối quan tâm hàng đầu của Chính phủ trong công tác quản lý tài nguyên và môi trường. Hệ thống chính sách, pháp luật về phát triển bền vững, sử dụng hợp lý, quản lý, bảo tồn đất ngập nước ven biển đã bước đầu được hoàn thiện. Luật Bảo vệ môi trường 2005 đã dành hẳn một chương về bảo vệ môi trường biển, ven biển; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 47/2006/QĐ-TTg về phê duyệt Đề án tổng thể điều tra cơ bản và quản lý tài nguyên - môi trường biển đến năm 2010, tầm nhìn đến năm 2020. Các quy định pháp lý đều bắt buộc lồng ghép hữu cơ kế hoạch phát triển bền vững và bảo vệ đất ngập nước ven biển và rừng ngập mặn vào quy hoạch phát triển bền vững từng ngành, địa phương, từng vùng và toàn quốc đã và đang được xây dựng và ban hành. Bên cạnh đó, các định hướng, chương trình đã và đang được triển khai thực hiện như: Nâng cao năng lực của các tổ chức liên quan đến việc bảo tồn và quản lý đất ngập nước ven biển; xây dựng và áp dụng mô hình quản lý tổng hợp đới bờ cho các tỉnh ven biển; xây dựng và triển khai, nhân rộng các mô hình sử dụng khôn khéo và phát triển bền vững tài nguyên biển và đới bờ; chương trình trồng lại rừng ngập mặn được phát động rộng rãi ở nhiều tỉnh ven biển; đề xuất các mô hình khai thác hợp lý các hệ sinh thái vùng triều, rạn san hô, đầm phá như: mô hình khai thác tổng hợp, mô hình khai thác hạn định; tổ chức lại nghề cá, khuyến khích đánh bắt xa bờ; lồng ghép hài hòa các chương trình phát triển kinh tế - xã hội, xóa đói, giảm nghèo, bảo vệ môi trường và tài nguyên thiên nhiên trên các vùng biển và đới bờ.

Câu 6:

Về việc Nhà nước tăng cường hỗ trợ cho các nhà khoa học, cá nhân và tổ chức trong việc nghiên cứu cách thức thu gom, xử lý và tái sử dụng chất thải phù hợp với điều kiện của Việt Nam; tiến tới hạn chế nhập khẩu máy móc và công nghệ xử lý chất thải của nước ngoài.

Trong chính sách phát triển khoa học và công nghệ, Nhà nước luôn có chủ trương hỗ trợ các nhà khoa học, cá nhân và tổ chức trong việc nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các mô hình thu gom, phân loại chất thải và các công nghệ xử

lý chất thải. Điều này đã được quy định trong Luật Bảo vệ môi trường 2005 và được Quốc hội thông qua.

Trong thời gian qua, Nhà nước cũng đã ban hành các chính sách lớn để hỗ trợ các hoạt động trong lĩnh vực này, cụ thể:

- + Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 đã đưa ra chương trình ưu tiên “Chương trình tăng cường năng lực nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ phục vụ bảo vệ môi trường” do Bộ Khoa học và Công nghệ chủ trì thực hiện.

- + Quyết định số 328/2005/QĐ-TTg ngày 12/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch quốc gia kiểm soát ô nhiễm môi trường đến năm 2010 trong đó xác định 19 nội dung nhiệm vụ ưu tiên: một trong các nhiệm vụ đó là giao cho Bộ Xây dựng chủ trì đề án quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác thu gom, vận chuyển, xử lý, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn và nước thải. Giao cho Bộ Khoa học và Công nghệ chủ trì Chương trình nghiên cứu khoa học, ứng dụng công nghệ trong xử lý ô nhiễm môi trường bao gồm cả các công nghệ, mô hình về thu gom, xử lý, tái chế chất thải.

Bên cạnh đó, nhiều hoạt động hỗ trợ đã được triển khai trong thực tế như:

- + Mô hình thu gom, phân loại chất thải tại nguồn đã được nghiên cứu và triển khai thử nghiệm tại Hà Nội, Cần Thơ v.v. Các dự án này do các Sở Tài nguyên và Môi trường 7 địa phương chủ trì thực hiện.

- + Mô hình thu gom, xử lý chất thải nông thôn, mô hình thu gom xử lý chất thải tại các khu đô thị mới đang được nhóm các chuyên gia trong nước nghiên cứu, thực hiện.

- + Công nghệ xử lý, tái chế chất thải cũng đã được nghiên cứu và triển khai trong thực tế: Công nghệ xử lý chất thải Seraphin, Công nghệ phân loại, xử lý, tái chế chất thải tại nhà máy...

- + Công nghệ xử lý thuốc bảo vệ thực vật tồn lưu, công nghệ xử lý PCB trong dầu biến thế phế thải v.v.. do các nhóm chuyên gia trong nước thuộc Liên hiệp Hội Khoa học Kỹ thuật, Viện Khoa học và Công nghệ Việt Nam, cũng đang được Nhà nước hỗ trợ nghiên cứu và áp dụng thử nghiệm (để xử lý thuốc bảo vệ thực vật tại Nghệ An).

- + Bước đầu nghiên cứu các công nghệ tái chế chất thải điện, điện tử (ắc qui, bản mạch điện tử v.v....) do Viện Công nghệ và Môi trường, Đại học Bách khoa Hà Nội thực hiện với sự hỗ trợ của Sở Khoa học và Công nghệ thành phố Hà Nội...

Tuy nhiên, các công nghệ xử lý, tái chế, tái sử dụng chất thải phải bảo đảm đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường, dù là công nghệ nghiên cứu và phát triển trong nước hay công nghệ chuyển giao, nhập khẩu từ nước ngoài.

Câu 7:

Việc nhập khẩu phế liệu để làm nguyên liệu sản xuất.

Theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 1993 và 2005 đều cấm nhập khẩu vào Việt Nam các loại chất thải.

Trong điều kiện sản xuất còn kém phát triển ở nước ta, việc nhập khẩu phế liệu để giải quyết một phần khó khăn về nguyên liệu cũng như hạ giá thành sản phẩm của các cơ sở sản xuất là nhu cầu chính đáng. Nhưng không được lợi dụng việc nhập phế liệu để đưa chất thải vào nước ta.

Thực tế cho thấy, trong thời gian vừa qua đã xuất hiện nhiều vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện Quyết định số 65/2001/QĐ-BKHCNBMT ngày 11/12/2001 của Bộ trưởng Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (trước đây) về việc ban hành Danh mục các loại phế liệu đã được xử lý bảo đảm yêu cầu về môi trường được phép nhập khẩu để làm nguyên liệu sản xuất: nhiều doanh nghiệp có nhu cầu nhập các loại phế liệu phục vụ sản xuất không nằm trong danh mục; sự bế tắc phế liệu ở các cửa khẩu; công tác hậu kiểm, trách nhiệm của các doanh nghiệp nhập khẩu phế liệu, sự phối hợp giữa các ngành còn chưa rõ ràng.

Sự hạn chế về năng lực của đa số các cơ quan Hải quan ở các cửa khẩu và của cả các Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc kiểm tra, giám định phế liệu nhập khẩu.

Thiếu những hướng dẫn, quy định cụ thể và thủ tục để xác nhận các điều kiện về kho, bãi và năng lực xử lý tạp chất của doanh nghiệp.

Nhiều doanh nghiệp chế xuất hoạt động sản xuất trên lãnh thổ Việt Nam đang gặp khó khăn trong việc xử lý các loại chất thải và phế liệu. Vì vậy, các doanh nghiệp chế xuất đề nghị được phép xử lý các loại chất thải và phế liệu tại Việt Nam.

Thực hiện Điều 9, Quyết định số 46/2001/QĐ-TTg ngày 04/4/2001 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá thời kỳ 2001-2005, để tháo gỡ khó khăn trước mắt về nguyên liệu cho một số doanh nghiệp sản xuất, khắc phục những tồn tại của Quyết định số 65/2001/QĐ-BKHCN-

MT, sau khi trao đổi ý kiến với các Bộ có liên quan, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 03/2004/QĐ-BTNMT ngày 02/4/2004 về việc Quy định về bảo vệ môi trường đối với phế liệu nhập khẩu làm nguyên liệu sản xuất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội thảo với các ngành liên quan và các nhà sản xuất để tháo gỡ khó khăn vướng mắc và tiếp tục hướng dẫn các Sở Tài nguyên và Môi trường địa phương phối hợp với ngành Hải quan và Cơ quan Giám định để quản lý chặt chẽ phế liệu nhập khẩu.

Mặt khác, Bộ đã giao Cục Bảo vệ môi trường phối hợp chặt chẽ với các ngành, địa phương quản lý chặt chẽ việc nhập khẩu phế liệu; đồng thời nắm bắt thông tin, nghiên cứu để có những cơ chế, chính sách xử lý kịp thời vấn đề này.

Câu 8:

Hiện nay, lượng chất thải, trong đó có chất thải nguy hại ngày một gia tăng nhanh chóng trong khi đó năng lực xử lý chưa theo kịp. Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo vấn đề này và kế hoạch của Bộ trong việc quản lý chất thải nói chung và chất thải nguy hại nói riêng.

Hiện nay, lượng chất thải, trong đó có chất thải nguy hại ngày một gia tăng nhanh chóng trong khi đó năng lực xử lý chưa theo kịp đó là một thực tế đang xảy ra, có thể tham khảo số liệu sau: lượng chất thải rắn nguy hại phát sinh hàng năm trên toàn quốc là khoảng trên 141.464,26 tấn bao gồm chất thải rắn nguy hại của các ngành: công nghiệp nhẹ, hoá chất, cơ khí luyện kim, y tế, chất thải sinh hoạt đô thị, chế biến thực phẩm, điện, điện tử.

Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (trước đây), Bộ Tài nguyên và Môi trường hiện nay đã trình Thủ tướng Chính phủ ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý chất thải rắn nói chung và chất thải nguy hại nói riêng như: Chỉ thị số 199/TTg ngày 03/4/1997 của Thủ tướng Chính phủ về những biện pháp cấp bách trong công tác quản lý chất thải rắn ở các đô thị và khu công nghiệp; Quyết định số 155/1999/QĐ-TTg ngày 16/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý chất thải nguy hại; ngoài ra còn ban hành các văn bản liên quan đến quản lý chất thải rắn theo chức năng nhiệm vụ của Bộ, kết hợp với các Bộ, ngành liên quan xây dựng các Thông tư liên Bộ về quản lý chất thải rắn như: Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-BKHCNMT-BXD về hướng dẫn các quy định về bảo vệ môi trường đối với việc lựa chọn địa điểm, xây dựng và vận hành bãi chôn lấp chất thải rắn giữa Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường và Bộ Xây dựng; Quyết định số 60/2002/QĐ-BKHCNMT của Bộ trưởng Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường ngày 07/ 8/2002 về việc ban

hàng Hướng dẫn kỹ thuật chôn lấp chất thải nguy hại, gần đây nhất là Chỉ thị số 23/2005/CT-TTg ngày 21 tháng 06 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về Đẩy mạnh công tác quản lý chất thải rắn tại các đô thị và khu công nghiệp...và nhiều các văn bản khác liên quan như hướng dẫn kỹ thuật tái chế, tái sử dụng chất thải.

Trong thời gian tới, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tiếp tục xây dựng và hoàn thiện các văn bản về quản lý chất thải rắn nói chung và chất thải nguy hại nói riêng, quy hoạch hệ thống xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại, thực thi một số mô hình thí điểm xử lý chất thải nguy hại và thuốc bảo vệ thực vật tồn lưu quá thời hạn sử dụng; ban hành các hướng dẫn kỹ thuật xử lý chất thải nguy hại. Nhà nước sẽ đầu tư xây dựng các cơ sở xử lý tập trung chất thải nguy hại tại các khu vực trọng điểm phát triển kinh tế như đã nêu tại Chiến lược quản lý chất thải rắn đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2020 (đã được phê duyệt theo Quyết định số 152/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ). Muốn tăng cường năng lực quản lý chất thải rắn nói chung và chất thải nguy hại nói riêng phải đa dạng hoá các nguồn vốn như:

- + Vốn đầu tư từ ngân sách địa phương.
- + Vốn đầu tư từ ngân sách Trung ương.
- + Vốn đầu tư từ nguồn đóng góp của các chủ thải có khối lượng chất thải sản sinh lớn, vốn huy động từ nhân dân.
- + Vốn đầu tư từ nguồn tài trợ nước ngoài thông qua các dự án.
- + Vốn vay
- + Hoặc kết hợp các nguồn trên .

Cần có sự quan tâm thỏa đáng của các bộ, ngành như Bộ Xây dựng (quản lý hệ thống giao thông công chính của các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương) và đặc biệt là Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính trong vấn đề cân đối tài chính.

Câu 9:

Tình hình thực hiện Quyết định số 64/2003/QĐ-TTg, các khó khăn vướng mắc và biện pháp giải quyết của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Để xử lý một số lượng khá lớn các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trên phạm vi cả nước, ngày 22/4/2003, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 64 về việc phê duyệt Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trên phạm vi cả nước. Ngay sau khi Quyết định được ban hành, các Bộ, ngành và địa phương đã có những hoạt động tích cực quán triệt nội dung của Quyết định tới từng cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng do mình quản lý.

Tính đến nay, trong tổng số 439 cơ sở có tên trong Quyết định, đã có 30 cơ sở không còn gây ô nhiễm. Trong số 51 cơ sở cần phải xử lý trong giai đoạn 2003- 2005, đã có 13 cơ sở không còn gây ô nhiễm môi trường, 17 cơ sở đã triển khai một số giải pháp tích cực để giảm thiểu ô nhiễm, 11 cơ sở đã và đang xây dựng dự án xử lý triệt để bảo đảm đúng thời hạn mà Quyết định 64 đã đề ra. Bên cạnh 439 cơ sở có tên trong Quyết định số 64 nói trên, nhiều địa phương đã chủ động xây dựng các Đề án xử lý triệt để trên địa bàn, mở rộng các đối tượng cần phải xử lý, ban hành các chính sách khuyến khích, hỗ trợ nhằm tạo cho cơ sở sự chủ động trong việc thực hiện các biện pháp xử lý triệt để. Trong đó phải kể đến: Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện Quyết định số 64 cũng đã gặp phải những khó khăn, vướng mắc về công nghệ, đất đai và vốn. Hầu hết các cơ sở đều có công nghệ sản xuất lạc hậu, mức độ phát thải ô nhiễm cao. Công nghệ xử lý chất thải còn thô sơ, thiếu các điều kiện để tiếp cận với các công nghệ xử lý tiên tiến trên thế giới. Quỹ đất đai cho phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghệ còn hạn hẹp. Nhiều địa phương không đủ quỹ đất cho các cơ sở sản xuất phải di dời ra khỏi nội thành, nơi đông dân cư. Tuy nhiên, khó khăn lớn nhất là vấn đề vốn. Trong số 439 cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng phải xử lý triệt để theo Quyết định số 64, có 84 bệnh viện, 52 bãi rác, 15 kho thuốc bảo vệ thực vật và 04 điểm tồn lưu chất độc chiến tranh. Đây là những cơ sở do Nhà nước quản lý và chủ yếu phục vụ cho mục đích công ích. Do đó, trách nhiệm xử lý những cơ sở này không phải là ai khác ngoài Nhà nước. Ước tính kinh phí để xử lý triệt để các cơ sở này có thể lên tới hàng nghìn tỷ đồng.

Để giải quyết những khó khăn, vướng mắc nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang tiến hành xây dựng đề trình Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách hỗ trợ các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng phải thực hiện biện pháp xử lý triệt để như: cho phép các cơ sở được sử dụng tiền đầu giá quyền sử dụng đất ở vị trí cũ để tìm địa điểm mới, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, thực hiện việc di dời; thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, giảm thuế nhập khẩu công nghệ, thiết bị thân môi trường; hỗ trợ người lao động tại các cơ sở phải xử lý triệt để. Dự thảo văn bản cũng sẽ xác định rõ trách nhiệm của Nhà nước, của các cơ sở trong việc đầu tư kinh phí để thực hiện các giải pháp xử lý ô nhiễm triệt để. Về vấn đề vốn, Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị với Quốc hội sớm bố trí một mục lục ngân sách riêng cho ngành tài nguyên và môi trường, trong đó có xác định nguồn ngân sách dành riêng cho việc xử lý

các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng đặc thù, phân thuộc trách nhiệm của Nhà nước.

Song song với việc xây dựng và trình ban hành chính sách hỗ trợ nói trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động phối hợp với các cơ quan truyền thông báo chí trong công tác tuyên truyền, vận động các cơ sở ý thức được trách nhiệm để chủ động hơn nữa trong việc thực hiện các biện pháp xử lý ô nhiễm triệt để; tăng cường các hoạt động thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện Quyết định số 64, đặc biệt tập trung vào các cơ sở nằm trong danh mục 51 cơ sở cần phải xử lý trong giai đoạn 2003 - 2005. Đối với những cơ sở nào chưa có kế hoạch cụ thể triển khai, Bộ sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng ở địa phương theo dõi, giám sát chặt chẽ, đồng thời lên kế hoạch để tổ chức cưỡng chế, đình chỉ hoạt động theo đúng quy định của Quyết định số 64. Hoạt động giám sát các cơ sở gây ô nhiễm cũng sẽ được đa dạng hoá hơn thông qua việc tổ chức các mô hình huy động sự tham gia của các tổ chức chính trị, xã hội, cộng đồng dân cư.

Câu 10:

Luật Bảo vệ môi trường đặc biệt nhấn mạnh công tác đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Tuy nhiên, hiệu quả của công tác này đến đâu.

Về nguyên lý, ĐTM là một biện pháp bảo vệ môi trường mang tính phòng ngừa. Điều đó có nghĩa là, thông qua ĐTM, các tác động môi trường tích cực và tiêu cực, các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực được dự báo và đề xuất ngay từ khi hoạt động phát triển kinh tế - xã hội mới bắt đầu ở giai đoạn xây dựng dự án, tức là, việc bảo vệ môi trường được bắt đầu ngay từ khi dự án chưa hoạt động. Nói cách khác, đây là cách tiếp cận “phòng bệnh hơn chữa bệnh”, tức là, sự đầu tư đúng mức cho khâu phòng ngừa sẽ rẻ tiền và hiệu quả hơn rất nhiều so với khi để vấn đề xảy ra rồi mới sửa chữa sẽ rất tốn kém và đôi khi không khắc phục được.

Tuy nhiên, trong thời gian qua có những ý kiến khác nhau xung quanh vấn đề hiệu quả của công tác ĐTM. Có ý kiến công nhận và đánh giá cao về tính hiệu quả này, nhưng ngược lại cũng có ý kiến cho rằng ĐTM chỉ mang tính hình thức, không có hiệu quả.

Qua theo dõi tình hình thực tế, tổng hợp những kết quả đạt được, chúng tôi thấy rằng công tác ĐTM trong thời gian vừa qua nói chung là phát huy được vai trò đạt kết quả tốt. Số ít không đạt hoặc chưa đạt kết quả mong muốn, lý do chính là:

+ Tính tuân thủ quy định của một số chủ dự án chưa tốt, một mặt do sự nhận thức chưa đúng mức, mặt khác do ngại tốn kém và vì lợi ích cục bộ trước mắt của cơ sở mình;

+ Sự giám sát, kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước còn hạn chế do thiếu lực lượng cán bộ và các điều kiện vật chất, kỹ thuật cần thiết;

+ Chế tài xử lý vi phạm chưa đủ mạnh (ví dụ: mức xử phạt vi phạm hành chính tối đa chỉ có 70 triệu đồng là quá nhỏ so với tính chất vi phạm về môi trường, nhiều cơ sở có quan niệm rằng thà chịu phạt vẫn còn rẻ hơn nhiều so với việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo yêu cầu đặt ra v.v...).

Hướng khắc phục tồn tại:

+ Đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao nhận thức nói chung về ĐTM;

+ Đầu tư mạnh mẽ hơn nữa về nhân lực, vật lực và tài lực cho cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường để đủ khả năng tiến hành công tác giám sát, kiểm tra;

+ Có cơ chế, chế tài xử lý vi phạm mạnh mẽ hơn.

Câu 11:

Ý thức tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường nói chung của các doanh nghiệp vẫn còn hạn chế, trong đó có sự tuân thủ các quy định pháp luật về ĐTM. Xin Bộ trưởng cho biết thực trạng về việc này như thế nào.

Từ khi có Luật Bảo vệ môi trường, ý thức tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường nói chung, thực hiện công tác ĐTM nói riêng càng ngày càng được nâng cao.

Tuy nhiên, đến nay vẫn còn tình trạng vi phạm hoặc tuân thủ chưa tốt quy trình và thủ tục ĐTM, biểu hiện:

+ Do nhiều lý do khác nhau, vẫn còn tình trạng dự án đầu tư được phê duyệt nhưng chưa làm hoặc thậm chí không làm thủ tục về ĐTM, trong khi cơ quan quản lý nhà nước về môi trường không biết hoặc khi biết thì “sự việc đã rồi” rất khó khăn cho khâu xử lý, nhất là trường hợp “lỗi” lại xuất phát từ các cơ quan quản lý nhà nước liên quan;

+ ĐTM có nhiều bước khác nhau tương ứng với các công đoạn khác nhau trong của dự án đầu tư (tiền khả thi, khả thi, thiết kế xây dựng). Nhưng vẫn có tình trạng chủ dự án chỉ làm một hoặc vài bước đầu, khi được phép đầu tư thì “trốn” các bước còn lại vì sợ tốn kém hoặc phải chạy đua với thời gian để hoàn thành tiến độ dự án.

Hướng khắc phục tồn tại:

+ Tăng cường trao đổi thông tin, tạo cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến việc xét duyệt, quản lý dự án đầu tư;

- + Có cơ chế, chính sách khuyến khích đối với những dự án thực hiện tốt công tác ĐTM;
- + Tăng cường việc quản lý giám sát, kiểm tra và xử lý vi phạm.

Câu 12:

Vấn đề nâng cao năng lực lập Báo cáo ĐTM.

Hiện có nhiều ý kiến xung quanh vấn đề năng lực thực hiện việc lập Báo cáo ĐTM của chủ dự án và các cơ quan tư vấn. Nhiều ý kiến còn phân vân hoặc nghi ngờ về năng lực tiến hành ĐTM của những cơ quan tư vấn cụ thể (các đơn vị nghiên cứu khoa học, các trường đại học, các cơ quan tư vấn và dịch vụ liên quan...). Đúng vậy, trên thực tế tồn tại sự khác nhau khá rõ nét về năng lực của các cơ quan tư vấn về ĐTM. Mặt khác, có đơn vị tư vấn chỉ có năng lực về lĩnh vực này mà không có năng lực về lĩnh vực khác và ngược lại.

Có tình trạng chủ dự án không có năng lực thực hiện ĐTM nhưng không thuê tư vấn giúp mà tự làm dẫn đến chất lượng Báo cáo ĐTM không cao hoặc không đạt yêu cầu.

Có tình trạng cơ quan tư vấn không đủ năng lực về những lĩnh vực cụ thể nào đó, nhưng vẫn tìm cách để đảm nhận việc lập Báo cáo ĐTM cho lĩnh vực ấy, dẫn đến chất lượng Báo cáo ĐTM kém hoặc không cao.

Có tình trạng cơ quan tư vấn đủ năng lực, nhưng vì “chạy xô” với số lượng Báo cáo ĐTM vì những lý do khác nhau đã “làm ẩu”, hoặc làm theo phương thức “cai đầu dài” dẫn đến chất lượng chưa cao.

Hướng khắc phục tồn tại:

+ Cơ quan quản lý nhà nước về môi trường cần có các quy định pháp luật và hướng dẫn kỹ thuật cụ thể về lập Báo cáo ĐTM cho các loại hình dự án khác nhau để ràng buộc và tạo điều kiện dễ dàng hơn cho chủ dự án và cơ quan tư vấn trong việc lập Báo cáo ĐTM;

+ Đẩy mạnh chất lượng công tác xem xét, thẩm định Báo cáo ĐTM một cách chặt chẽ, kiên quyết không chấp nhận những báo cáo chưa **đạt** yêu cầu về chất lượng;

+ Tiến tới có hình thức thích hợp chứng nhận năng lực ĐTM cho các cơ quan tư vấn.

Câu 13:

Thực trạng công tác kế hoạch và đầu tư cho bảo vệ môi trường hiện nay.

- Đầu tư hiện nay từ ngân sách nhà nước cho bảo vệ môi trường là rất thấp so với yêu cầu, lại phân tán nên hiệu quả đầu tư bị hạn chế (đầu tư từ ngân sách địa phương, đầu tư từ các nguồn vốn do Bộ Kế hoạch và Đầu tư phân bổ, đầu tư từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường,...). Cần nghiên cứu cải tiến công tác đầu tư để bảo đảm Bộ Tài nguyên và Môi trường với chức năng giúp Thủ tướng Chính phủ quản lý nhà nước về môi trường được tham gia đầy đủ ý kiến chuyên môn đối với tất cả các loại dự án đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước.

- Công tác kế hoạch hoá bảo vệ môi trường còn rất mới và gặp rất nhiều khó khăn, cả về cơ chế kế hoạch và cơ chế tài chính (cấp phát, chi tiêu). Với việc thành lập Bộ Tài nguyên và Môi trường công tác này cần và phải được từng bước điều chỉnh và hoàn thiện.

- Nghị quyết số 41 của Bộ Chính trị về công tác bảo vệ môi trường trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đã nhấn mạnh đầu tư từ ngân sách nhà nước hàng năm cho sự nghiệp bảo vệ môi trường không dưới 1% tổng chi ngân sách và sẽ tăng dần hàng năm. Thực hiện Nghị quyết 41 của Bộ Chính trị, Quyết định số 34 của Thủ tướng Chính phủ; Bộ Tài chính đã mở mục lục chi riêng về sự nghiệp môi trường (mục lục số 21). Năm 2006 đã có những chuyển biến về đầu tư từ ngân sách nhà nước cho sự nghiệp môi trường, sự chuyển biến này sẽ rõ rệt và tăng mạnh bắt đầu từ năm 2007. Trong cơ cấu ngân sách nhà nước dành cho sự nghiệp môi trường, 85 % là để chi ở các địa phương; 15 % còn lại chủ yếu phân bổ cho các bộ, ngành.

Câu 14:

Tổ chức thực hiện Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 tại Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2003. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã khẩn trương tổ chức triển khai chiến lược này:

- Bộ đã hướng dẫn các bộ/ngành và địa phương trong việc xây dựng kế hoạch 2004 đã lưu ý công việc tổ chức triển khai Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia. Đặc biệt, đối với những bộ, ngành được phân công chủ trì các chương trình ưu tiên trong 36 chương trình tại phụ lục kèm theo chiến lược cần chủ động xây dựng các đề án, dự án cụ thể thực hiện chương trình.

- Kế hoạch bảo vệ môi trường năm 2004 và các năm tới của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ, ngành sẽ tập trung vào các nội dung nhằm thực hiện 36 chương trình trong Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia.

- Hướng dẫn và phối hợp với một số bộ/ngành và địa phương xây dựng thí điểm kế hoạch hành động BVMT nhằm thực hiện Chiến lược BVMT quốc gia trong phạm vi ngành, địa phương.

Câu 15:

Việc áp dụng nguyên tắc "người gây ô nhiễm phải trả tiền" trong hoạt động bảo vệ môi trường ở nước ta.

Nguyên tắc này đã được đề cập và qui định rõ tại các văn bản của Đảng và nhà nước: Luật Bảo vệ môi trường năm 2005, Nghị quyết số 41 của Bộ Chính trị về công tác bảo vệ môi trường trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước,... Biểu hiện sinh động nhất của việc cụ thể hoá nguyên tắc này là ngày 13 tháng 6 năm 2003, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 67/2003/NĐ-CP về phí bảo vệ môi trường đối với nước thải. Tiếp đó, ngày 09 tháng 11 năm 2005, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 137/2005/NĐ-CP về phí bảo vệ môi trường đối với khai thác khoáng sản. Đây là những công cụ kinh tế điều tiết vĩ mô với mục đích giảm thiểu ô nhiễm môi trường từ nước thải, đồng thời tạo nguồn vốn đầu tư cải thiện môi trường.

Sắp tới, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng và ban hành các quy định về phí bảo vệ môi trường đối với rác thải, khí thải, quota ô nhiễm... Bên cạnh đó, Bộ cũng chủ trương cụ thể hoá nguyên tắc “người được sử dụng môi trường trong lành cũng phải chi trả”. Có nghĩa rằng, nếu bạn sử dụng thành phần môi trường hay được sống trong môi trường trong lành thì bạn cũng phải trả tiền để đóng góp việc bảo vệ, giữ gìn môi trường trong lành đó.

Câu 16:

Thực trạng việc lồng ghép yêu cầu bảo vệ môi trường vào trong chiến lược, kế hoạch, quy hoạch phát triển kinh tế- xã hội.

Rõ ràng, việc lồng ghép vấn đề môi trường vào trong các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội đã trở thành một yêu cầu cấp bách không thể phủ nhận; và chỉ khi nào chúng ta thật sự làm tốt công tác này mới bảo đảm được bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Tuy nhiên, đây lại là một quá trình khó khăn, phức tạp, xuất phát từ những nguyên nhân sau:

- Các nhà hoạch định chính sách và lập quy hoạch thường chưa nhận thức đầy đủ sự cần thiết của việc gắn kết các cân nhắc về mặt môi trường vào các quy hoạch phát triển. Trong khi đó, các nhà quản lý môi trường lại thường bị “đứng ngoài” quá trình xây dựng các quy hoạch phát triển đó;

- Nhiều ngành kinh tế phát triển nhanh gây áp lực lớn đến môi trường, nhưng khi lập quy hoạch phát triển lại hầu như không đề cập đến phát triển bền vững theo khía cạnh môi trường. Đa số các bản quy hoạch này thường nặng về các yếu tố phát triển kinh tế mà chưa có quan tâm đúng mức đến yếu tố môi trường;

- Trong quá trình lập quy hoạch còn thiếu sự tham gia của cộng đồng địa phương, vì vậy hiệu quả và tính thực thi các quy hoạch là thấp;

- Thiếu một hành lang pháp lý tạo điều kiện thuận lợi cho việc gắn kết các vấn đề về môi trường vào trong quá trình lập kế hoạch và chưa có cơ chế nhằm giải quyết mâu thuẫn giữa lợi ích quốc gia và lợi ích địa phương, giữa các ngành kinh tế với nhau;

- Thiếu các điều kiện hỗ trợ tài chính trong việc thực thi các quy định đã ban hành;

- Vấn đề tài chính còn hạn chế trong quá trình thực thi các quy định đã ban hành;

Theo qui định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2006 thì các chiến lược, qui hoạch, kế hoạch phát triển đều phải thực hiện đánh giá môi trường chiến lược (gọi tắt là ĐMC). Việc thực hiện nghiêm và tốt công tác ĐMC sẽ là một biện pháp quan trọng để gắn kết yêu cầu bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng các chiến lược, qui hoạch, kế hoạch phát triển.

Câu 17:

Vấn đề ô nhiễm môi trường làng nghề, thực trạng và hướng khắc phục.

Hiện nay cả nước có khoảng 1.450 làng nghề, trong đó có 300 làng nghề truyền thống, tập trung chủ yếu ở đồng bằng Bắc Bộ (67,3%), miền Trung 20,5% và miền Nam là 12,2%. 100% các làng nghề được điều tra khảo sát đều bị ô nhiễm môi trường.

Làng nghề chế biến nông sản thực phẩm: sử dụng nhiều nước, lại kết hợp với chăn nuôi nên 100% nguồn nước mặt bị ô nhiễm, như ở làng nghề bún thôn Đoài (Bắc Ninh), Dụ Đại (Thái Bình), làng sản xuất tinh bột Dương Liễu, Cát Quế (Hà Tây), Bình Minh (Đồng Nai),... Môi trường khí bị ô nhiễm bụi, SO₂, đặc biệt hàm lượng H₂S khá cao, gấp 25 - 33 lần tiêu chuẩn cho phép, như ở làng nghề tinh bột Tân Hoà (Hà Tây), Vũ Hội (Thái Bình), nấu rượu Tân Độ (Hà Tây),... Không có nơi tập trung và xử lý chất thải rắn.

Làng nghề dệt nhuộm : ô nhiễm chủ yếu do nước thải sản xuất có hàm lượng hoá chất, thuốc nhuộm, COD cao gấp 3 - 8 lần tiêu chuẩn cho phép, độ màu vượt tiêu chuẩn cho phép nhiều lần, như ở làng nghề Cỏ Chắt (Nam Định).

Làng nghề sản xuất vật liệu xây dựng: ô nhiễm chủ yếu do sử dụng nhiên liệu là than. Khí thải chứa các chất ô nhiễm SO_2 , NO_2 , CO, bụi và gây ô nhiễm nhiệt khu vực lân cận. Tại một số làng nghề hàm lượng SO_2 lên tới $0,75 \text{ mg/m}^3$, hàm lượng bụi gấp 8,9 lần tiêu chuẩn cho phép.

Làng nghề thủ công mỹ nghệ: ô nhiễm chủ yếu là bụi và hơi dung môi hữu cơ. Tại làng nghề sơn mài Hạ Thái (Hà Tây) sử dụng sơn, hoá chất làm bóng, nồng độ hơi dung môi hữu cơ lớn hơn TCCP từ 10 - 15 lần. Các làng nghề có sử dụng hoá chất như chạm mạ bạc còn gây ô nhiễm nước về kim loại nặng. ở làng nghề mỹ nghệ sừng Đô Hải (Bình Lục, Hà Nam), nước mặt có độ pH = 4,4 (môi trường axit), hàm lượng cặn và COD vượt TCCP hàng chục lần.

Làng nghề tái chế chất thải: môi trường khí, nước, đất, đều bị ô nhiễm nặng. Như tại làng nghề sản xuất giấy Dương ở (Bắc Ninh) nước thải có COD vượt TCCP từ 2 – 12 lần, hàm lượng phenol vượt tiêu chuẩn cho phép tới 10 lần. Làng nghề tái chế nhựa Minh Khai (Hưng Yên) mỗi ngày thải ra 50 - 60 tấn chất thải rắn, làng nghề tái chế chì Đông Mai (Hưng Yên) nước ao, hồ có hàm lượng chì vượt tiêu chuẩn cho phép 15 lần.

Giải pháp cải thiện môi trường làng nghề:

- Xây dựng và bổ sung các chính sách phát triển bền vững làng nghề, xây dựng dự án các hộ, cụm sản xuất tập trung có đầu tư cơ sở hạ tầng và hệ thống xử lý chất thải (thực tế cũng đã hình thành một số cụm sản xuất tập trung ở các làng nghề tại Bắc Ninh, Hà Tây, Nam Định, Hưng Yên, Quảng Nam, Đà Nẵng, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh).

- Tiếp tục xây dựng các giải pháp cải thiện môi trường làng nghề: bao gồm từ quy hoạch, quản lý, các giải pháp kỹ thuật, kiểm soát ô nhiễm, phù hợp với đặc thù của mỗi loại hình làng nghề, tăng cường chương trình giáo dục truyền thông nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường tại các làng nghề, để chính người dân làng nghề tự giải quyết vấn đề môi trường.

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang chủ trì cùng với các bộ, ngành và các địa phương triển khai thực hiện Quyết định số 64 của Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng; trong đó có một số làng nghề.

B- PHẦN HỎI ĐÁP PHÁP LUẬT MÔI TRƯỜNG

Câu hỏi 1:

Làm thế nào để hạn chế hậu quả môi trường của việc xây dựng các công trình lớn trong khu dân cư? (Ô nhiễm do chõ nguyên vật liệu, chất thải ra từ những công trình xây dựng, tiếng ồn về ban đêm?)

Luật Bảo vệ môi trường năm 1993 đã quy định nội dung bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất và xây dựng để không ảnh hưởng tới môi trường và dân cư. Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 (có hiệu lực vào ngày 1 tháng 7 năm 2006) có Điều 40 Quy định bảo vệ môi trường trong hoạt động xây dựng; theo đó trong quá trình thi công công trình xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu bảo vệ môi trường về phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, vận chuyển vật liệu, thu gom, xử lý các loại chất thải phát sinh; việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường... và giao cho Ủy ban nhân dân các cấp, đơn vị quản lý trật tự công cộng giám sát và có biện pháp xử lý đối với chủ công trình vi phạm quy định về bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 2:

Hương ước bảo vệ môi trường thôn bản là một công cụ rất tốt trong bảo vệ môi trường ngay từ cấp cơ sở. Vậy để soạn thảo một hương ước bảo vệ môi trường cho một thôn xóm thì cần dựa trên những văn bản, nguyên tắc và hướng dẫn nào? Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể nào về việc này không?

Đúng là Hương ước bảo vệ môi trường thôn bản là một công cụ rất tốt trong việc bảo vệ môi trường ở cơ sở. Để soạn thảo Hương ước bảo vệ môi trường cho một thôn xóm phải dựa vào Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 (có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2006) và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật. Mặt khác, có thể tham khảo thêm những hương ước đã có ở một số địa phương và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thông tin chi tiết có thể liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Cục Bảo vệ môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, địa chỉ số 67 Nguyễn Du Hà Nội; Điện thoại: 04 8.229728 hoặc Vụ Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Địa chỉ tại số 83 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội; Điện thoại 04.7734245.

Câu hỏi 3:

Vấn đề khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên và môi trường hiện nay là một trong những vấn đề mà quốc tế đang rất quan tâm, vậy xin cho biết ở nước ta có những chính sách, giải pháp, chương trình cụ thể gì về vấn đề này?

Phát triển bền vững là nhu cầu cấp bách và xu thế tất yếu trong tiến trình phát triển của xã hội loài người nói chung và của từng quốc gia nói riêng. Ở Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17 tháng 8 năm 2004 về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam. Tại văn bản này, vấn đề khai thác và sử dụng bền vững tài nguyên

và môi trường đã được đề cập cụ thể và đậm nét thông qua các nội dung như: Chống tình trạng thoái hoá đất, sử dụng hiệu quả và bền vững tài nguyên đất; bảo vệ môi trường nước và sử dụng bền vững tài nguyên nước; khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm, bền vững tài nguyên khoáng sản; bảo vệ và phát triển bền vững tài nguyên biển, ven biển, hải đảo; bảo vệ và phát triển bền vững tài nguyên rừng; phát triển bền vững các lĩnh vực kinh tế và xã hội;...

Bộ Tài nguyên và môi trường cùng các bộ ngành và các địa phương đã và đang triển khai các nội dung của Định hướng phát triển nói trên.

Trong Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg, ngày 2 tháng 12 năm 2003 và Kế hoạch 5 năm 2006 - 2010 ngành Tài nguyên và Môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì vấn đề khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên và môi trường đã được đề cập thoả đáng và trở thành một trong những quan điểm chủ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong hoạt động của mình.

Câu hỏi 4:

Theo thông tin thì còn nhiều tiêu chuẩn VN về môi trường chưa hài hòa với tiêu chuẩn quốc tế. Thẩm quyền ban hành các tiêu chuẩn quốc gia về TNMT thuộc bộ TNMT? Đề nghị Bộ cho biết kế hoạch xây dựng tiêu chuẩn quốc gia về TNMT của Bộ?

Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường đều là các tiêu chuẩn quốc gia và do Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành.

Mức độ hài hòa của các tiêu chuẩn môi trường Việt Nam với các tiêu chuẩn quốc tế là vấn đề được Bộ Khoa học và Công nghệ hết sức quan tâm trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế đang diễn ra mạnh mẽ. Mặt khác, đa phần tiêu chuẩn môi trường quốc gia (TCVN) đều được xây dựng trên cơ sở tham khảo các tiêu chuẩn môi trường của các nước có điều kiện gần với Việt Nam cũng như bảo đảm những yêu cầu chung của quốc tế đối với việc xây dựng và ban hành các tiêu chuẩn.

Luật Bảo vệ môi trường 2005 có riêng một chương về tiêu chuẩn môi trường (Chương II). Trong đó có những quy định rất rõ về các nguyên tắc xây dựng và áp dụng tiêu chuẩn môi trường; nội dung, hệ thống tiêu chuẩn môi trường quốc gia; yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất thải....

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để sớm công bố, quy định lộ trình áp dụng, hệ số khu vực, vùng cho việc áp dụng tiêu chuẩn môi trường quốc gia phù hợp với sức chịu tải của môi trường đối với các tiêu chuẩn môi trường được Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành.

Câu hỏi 5:

Làm thế nào để Việt Nam không trở thành bãi rác cho tất cả máy móc lạc hậu, gây ô nhiễm môi trường cao mà các nước tiên tiến trên thế giới nhắm tới?

Đảng và Nhà nước chủ trương phát triển nền kinh tế bền vững, trong đó các yếu tố kinh tế, xã hội, môi trường phải được giải quyết hài hoà. Chủ trương này được cụ thể hoá bằng hệ thống các quy phạm pháp luật, cụ thể như sau:

Điều 7 Luật Bảo vệ môi trường 2005 đã quy định rất rõ những hành vi bị nghiêm cấm, trong đó có các hành vi xuất nhập khẩu chất thải, máy móc, thiết bị, phương tiện không đạt tiêu chuẩn môi trường.

Điều 42 Luật Bảo vệ môi trường 2005 có những quy định cụ thể để bảo vệ môi trường đối với việc nhập khẩu, quá cảnh hàng hoá.

Điều 43 Luật Bảo vệ môi trường 2005 quy định bảo vệ môi trường trong việc nhập khẩu phế liệu.

Điều 121 Luật Bảo vệ môi trường quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường. Sự phối hợp tốt giữa các cơ quan quản lý nhà nước sẽ là điều kiện tiên quyết để giải quyết vấn đề này.

Điều 127 Luật Bảo vệ môi trường 2005 quy định những hình thức xử lý đối với những hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 6:

Hiện nay có nhiều địa phương (xã) đã có đội thu gom rác nhưng chưa có biện pháp xử lý rác. Vậy có những biện pháp gì để giúp các xã giải quyết vấn đề này?

Vấn đề nêu trên đang thực sự bức xúc và là một trong những vấn đề nổi lên trong công tác bảo vệ môi trường. Điều 69 Luật Bảo vệ môi trường 2005 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2006) quy định trách nhiệm của UBND các cấp trong quản lý chất thải, cụ thể:

- Lập quy hoạch, bố trí mặt bằng cho việc tập kết chất thải rắn sinh hoạt, xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, khu chôn lấp chất thải;
- Đầu tư, xây dựng, vận hành các công trình công cộng quản lý chất thải thuộc phạm vi quản lý;

Tại Điều 76 Luật Bảo vệ môi trường 2005 quy định Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch tổng thể quốc gia về thu gom, xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại.

Tại khoản 3 Điều 80 Luật cũng quy định Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng quy hoạch tổng thể quốc gia về thu gom, tái chế, tiêu huỷ, chôn lấp chất thải rắn thông thường.

Câu hỏi 7: *Đề nghị Bộ xem xét và phân cấp quản lý môi trường cho các Ban quản lý khu công nghiệp?*

Đúng như bạn nhận xét, việc quản lý bảo vệ môi trường ở các khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất chủ yếu là do bộ phận quản lý môi trường của Khu công nghiệp (KCN) hoặc doanh nghiệp. Hiện nay, nhìn chung, các tổ chức quản lý môi trường trong hệ thống các KCN, doanh nghiệp còn mờ nhạt. Bộ Tài nguyên và Môi trường đang cùng Bộ Nội vụ triển khai Đề án "Kiến toàn hệ thống quản lý môi trường từ trung ương đến cơ sở". Một trong những nội dung quan trọng của Đề án này là hình thành mạng lưới quản lý môi trường của các Tổng Công ty, các KCN, Khu chế xuất, Khu kinh tế và ở các doanh nghiệp.

Câu hỏi 8:

Các chỉ tiêu về nước thải của Việt Nam là quá cao so với thực tế. Có nên hạ các chỉ tiêu này để phù hợp với thực tế Việt Nam không? Ở một số nước tiên tiến, người ta quản lý nước thải theo tổng lượng, tại sao Việt Nam không áp dụng. Ví dụ: Dòng sông A có lưu lượng là Q, tất cả các nhà máy thải ra dòng sông đó tối đa là B kgBOD/ngày. Các nhà máy sẽ chia tổng lượng này với nhau sao cho không vượt qua tổng lượng cho phép?

1. Hiện nay, chúng ta đang áp dụng tiêu chuẩn quốc gia về môi trường đối với nước thải công nghiệp đã được Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường ban hành năm 2001 (gọi tắt là TCVN-2001). Đúng là các tiêu chuẩn TCVN-2001 có một số chỉ tiêu quá cao (quá khắt khe) và bất hợp lý. Trong thời gian qua, Bộ Khoa học và Công nghệ chủ trì, với sự tham gia của Bộ Tài nguyên và Môi trường, đã tiến hành rà soát, điều chỉnh lại toàn bộ các tiêu chuẩn TCVN-2001 cho phù hợp với tình hình thực tế, khả năng về đầu tư và trình độ công nghệ ở mức tiên tiến nói chung. Việc rà soát này đã xong, hiện dự thảo đang được lãnh đạo Bộ Khoa học và Công nghệ xem xét ban hành.

2. Ở nhiều nước phát triển, nhất là Mỹ và châu Âu, quản lý môi trường đối với phát thải tại nguồn dựa vào nguyên tắc rất quan trọng là sức chịu tải của môi trường tiếp nhận (môi trường tiếp nhận ở đây có thể là một dòng sông, một hồ, ao hay một vùng/khu vực lãnh thổ). Sức chịu tải của môi trường tiếp nhận còn là cơ sở khoa học rất quan trọng để xây dựng các tiêu chuẩn môi trường về chất thải và hình thành thị trường thị phần ô nhiễm (để mua bán, chuyển nhượng, trao đổi côta ô nhiễm về khí thải, nước thải). Bộ Tài nguyên và Môi trường rất quan tâm đến hướng quản lý này. Nhưng có một khó khăn lớn hiện nay là làm sao tính toán chính xác, kịp thời sức chịu tải của môi trường tiếp nhận. Để

làm được việc đó, một trong những điều kiện quan trọng hàng đầu là phải có một mạng lưới quan trắc môi trường quốc gia mạnh, chất lượng cao.

Câu hỏi 9:

Xin hỏi tiêu chuẩn nào qui định cho bãi chôn lấp chất thải cho 1 khu đô thị? (Vị trí bãi chôn lấp, cách khu dân cư bao nhiêu?)

Hiện nay việc lựa chọn địa điểm, đầu tư và xây dựng bãi chôn lấp chất thải rắn cũng như vận hành bãi chôn lấp được áp dụng theo Hướng dẫn các quy định bảo vệ môi trường đối với việc lựa chọn địa điểm, xây dựng và vận hành bãi chôn lấp chất thải rắn tại Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-BKHCNMT-BXD ngày 18 tháng 1 năm 2001 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường và Bộ Xây dựng.

Trong thông tư này hướng dẫn cụ thể việc lựa chọn địa điểm của Bãi chôn lấp chất thải, lựa chọn mô hình bãi chôn lấp, quy mô diện tích bãi chôn lấp, quy trình lựa chọn bãi chôn lấp,... cho đến việc hướng dẫn từng bước vận hành bãi chôn lấp chất thải từ giai đoạn hoạt động của bãi cho đến giai đoạn đóng cửa bãi chôn lấp, quan trắc môi trường bãi chôn lấp,...

Về khoảng cách xây dựng từ bãi chôn lấp tới các điểm dân cư, khu đô thị cũng được quy định trong Phụ lục 1 của Thông tư này. Trong đó quy định khoảng cách từ BCL tới đô thị (các thành phố, thị xã,...) phụ thuộc vào quy mô của bãi rác: Bãi chôn lấp nhỏ và vừa (lượng rác từ 20.000 tấn - 65.000 tấn/năm) thì khoảng cách là: 3.000m - 5.000m; Bãi chôn lấp lớn (lượng rác khoảng 200.000 tấn/năm) thì khoảng cách là: 5.000m - 15.000m; Bãi chôn lấp rất lớn (trên 200.000 tấn/năm): 15.000m - 30.000m. Quy định khoảng cách tối thiểu đối từ Bãi chôn lấp đến các cụm dân cư ở đồng bằng và trung du (áp dụng đối với trên 15 hộ ở cuối hướng gió chính) thì khoảng cách là từ 1.000 m trở lên được áp dụng cho tất cả các loại quy mô của bãi chôn lấp. Cụ thể như sau:

Công trình	Đặc điểm và quy mô công trình	Khoảng cách tối thiểu từ vành đai công trình tới các bãi rác (m)		
		Bãi chôn lấp nhỏ và vừa	Bãi chôn lấp lớn	Bãi chôn lấp rất lớn
Đô thị	Các thành phố, thị xã, thị trấn,..	3.000 - 5.000	5.000- 15.000	15.000- 30.000
Cụm dân cư đồng bằng và trung du	≥ 15 hộ Cuối hướng gió chính	≥ 1.000	≥ 1.000	≥ 1.000
	Các hướng khác	≥ 300	≥ 300	≥ 300

Ngoài ra, việc lựa chọn và xây dựng bãi chôn lấp cho chất thải nguy hại còn có thể áp dụng theo Quyết định số 27/2004/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng về việc ban hành Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 320:2004 cho “Bãi chôn lấp chất thải nguy hại”

Câu hỏi 10:

Tình trạng ô nhiễm môi trường nông thôn hiện nay như thế nào? Ngành sản xuất nông nghiệp có phải là hiểm họa của các lưu vực sông hay không?

Cùng với quá trình đô thị hoá tăng nhanh, vấn đề môi trường tại các vùng nông thôn cũng đang dần trở nên bức xúc, có thể kể đến:

- Lượng rác thải sinh hoạt chưa được thu gom và xử lý một cách triệt để và đúng qui cách; các bãi rác tập trung, hợp quy trình kỹ thuật ít được đầu tư xây dựng cho các vùng nông thôn;

- Các làng nghề tiểu thủ công nghiệp không được quy hoạch riêng mà nằm xen kẽ giữa các khu dân cư gây ô nhiễm nặng cả môi trường khí, môi trường đất, môi trường nước

- Thói quen sinh hoạt không hợp vệ sinh của một bộ phận không nhỏ dân cư đã và đang gây ô nhiễm môi trường.

- Tình trạng sử dụng bừa bãi hoá chất và các chất bảo vệ thực vật gây ô nhiễm nguồn nước (nước mặt, nước ngầm) và ô nhiễm đất.

Đúng là, việc sử dụng bừa bãi các hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật là một trong những mối đe dọa của các lưu vực sông. Thuốc bảo vệ thực vật, các hóa chất dùng trong sản xuất nông nghiệp còn tồn lưu theo nước mưa trôi xuống các dòng sông gây ô nhiễm nước sông; ngấm xuống đất gây ô nhiễm đất và nước ngầm. Thời gian vừa qua, một loạt các vụ việc ô nhiễm môi trường đất và các nguồn nước được phát hiện là hậu quả của các kho thuốc bảo vệ thực vật còn tồn lưu mà việc khắc phục đòi hỏi nhiều thời gian và kinh phí.

Câu hỏi 11:

Vai trò của môi trường đối với con người?

Môi trường theo định nghĩa đã được nêu tại Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 là "bao gồm các yếu tố tự nhiên và vật chất nhân tạo bao quanh con người, có ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất, sự tồn tại, phát triển của con người và sinh vật". Với định nghĩa như vậy, những thứ bao quanh chúng ta đều coi là các thành phần môi trường như: đất, không khí, rừng, đồng ruộng, sông, hồ, làng mạc, thành phố,... Do vậy, có thể nói môi trường có vai trò quyết định sự tồn tại và phát triển của thế giới tự nhiên nói chung và con người nói riêng. Cho nên,

bảo vệ môi trường và phát triển bền vững đất nước đã được Đảng và Chính phủ đặc biệt quan tâm và được coi là một quan điểm chủ đạo trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Câu hỏi 12:

Trách nhiệm của Bộ TN&MT trước những vụ việc ô nhiễm môi trường khu dân cư gây hậu quả nghiêm trọng?

- Chỉ đạo hoặc tổ chức điều tra, khảo sát tìm nguyên nhân, nguồn, phạm vi và mức độ nghiêm trọng của ô nhiễm trong các khu vực điểm nóng;
- Phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương hữu quan tìm các giải pháp khắc phục nhanh chóng khắc phục hậu quả do ô nhiễm gây ra, xử lý các nguồn gây ô nhiễm để ngăn chặn ô nhiễm tiếp tục diễn ra;
- Chỉ đạo kiểm tra tất cả các điểm hoặc cơ sở khác có loại hình tương tự để chủ động phát hiện xử lý, ngăn chặn ô nhiễm.

Câu hỏi 13 :

Xin cho biết về nạn ô nhiễm môi trường hiện nay, có phải là có chiều hướng gia tăng nhất là ở các thành phố lớn?

Đất nước ta đang trong tiến trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá và cùng với đó là quá trình đô thị hoá cũng diễn ra mạnh mẽ, nên đã tác động nhiều đến môi trường. Ô nhiễm môi trường ở các thành phố lớn đúng là đang có chiều hướng gia tăng, tuy mức độ ở từng thành phố có khác nhau.

Câu hỏi 14 :

Hiện nay việc ô nhiễm môi trường các cơ sở sản xuất đã đến mức báo động. Theo quy định hiện hành thì việc thanh kiểm tra các cơ sở này chỉ diễn ra vào giờ hành chính nên hầu như không thể phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi xả chất thải gây ô nhiễm ra môi trường nhất là vào ban đêm, ngày nghỉ. Các cơ sở này lợi dụng các thời gian này để xả nước thải, chất thải. Vậy Bộ có hướng xử lý, giải quyết như thế nào?

Để góp phần hạn chế các trường hợp như bạn nêu, Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các Sở Tài nguyên và Môi trường tăng cường giáo dục ý thức tự giác chấp hành của các doanh nghiệp kết hợp với đẩy mạnh kiểm tra, thanh tra đột xuất và phát huy vai trò giám sát của người dân để phát hiện và xử lý kịp thời.

Luật Bảo vệ môi trường đã được Quốc hội thông qua và sẽ có hiệu lực từ ngày 01/07/2006 có các quy định bắt buộc cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường phải thực hiện việc tự quan trắc các nguồn thải và báo cáo định kỳ với cơ

quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường (Điều 94), đồng thời áp dụng các chế tài xử phạt mạnh đối với các trường hợp cố tình vi phạm (Điều 49).

Câu hỏi 15 :

Ở Việt Nam có những chính sách, giải pháp, chương trình gì về lĩnh vực khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên và môi trường?

Phát triển bền vững là nhu cầu cấp bách và xu thế tất yếu trong tiến trình phát triển của xã hội loài người nói chung và của từng quốc nói riêng. Ở Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17 tháng 8 năm 2004 về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam. Tại văn bản này, vấn đề khai thác và sử dụng bền vững tài nguyên và môi trường đã được đề cập cụ thể và đậm nét thông qua các nội dung như: Chống tình trạng thoái hoá đất, sử dụng hiệu quả và bền vững tài nguyên đất; bảo vệ môi trường nước và sử dụng bền vững tài nguyên nước; khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm, bền vững tài nguyên khoáng sản; bảo vệ và phát triển bền vững tài nguyên biển, ven biển, hải đảo; bảo vệ và phát triển bền vững tài nguyên rừng; phát triển bền vững các lĩnh vực kinh tế và xã hội;...

Bộ Tài nguyên và môi trường cùng các bộ ngành và các địa phương đã và đang triển khai các nội dung của Định hướng phát triển nói trên.

Câu hỏi 16:

Đối với một khu công nghiệp đã phê duyệt báo cáo ĐTM, khi triển khai xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung thì hệ thống xử lý nước thải tập trung này có phải làm báo cáo ĐTM nữa không?

Nếu hạng mục công trình xử lý nước thải tập trung đã được đề cập, tính toán đầy đủ theo yêu cầu trong báo cáo ĐTM của khu công nghiệp đã được phê duyệt trước khi triển khai xây dựng thì không cần phải lập báo cáo ĐTM nữa. Trường hợp chưa đề cập hoặc có đề cập nhưng chưa được chấp nhận (bị treo) thì phải lập Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường theo Thông tư số 490/1998/TT-BKHCNMT ngày 29 tháng 4 năm 1998 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường.

Câu hỏi 17:

Khái niệm và giá trị pháp lý để phân biệt các loại văn bản dưới đây: - Giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường (Giấy phép môi trường) - Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường - Phiếu xác nhận đạt tiêu chuẩn môi trường - Phiếu xác nhận kiểm soát ô nhiễm môi trường - Báo cáo ĐTM - Báo cáo hiện trạng ô nhiễm môi trường quốc gia - Bản kê khai các hoạt động sản xuất kinh doanh có khả năng ảnh hưởng đến môi trường - Quyết định phê chuẩn báo cáo ĐTM Kính mong Quý Bộ giải đáp giúp tôi. Nếu có thể, xin vui lòng cung cấp giùm tôi tài liệu trực tuyến có liên quan đến vấn đề trên. Tôi xin cảm ơn!

1. *Giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường (CNĐTCMT)* là một loại giấy phép về môi trường do cơ quan quản lý nhà nước về môi trường cấp cho những cơ sở đang hoạt động có các loại chất thải đã được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam trước khi thải ra môi trường xung quanh và thực hiện tốt các biện pháp bảo vệ môi trường khác theo quy định của pháp luật.

2. *Bản đăng kí đạt tiêu chuẩn môi trường (ĐKĐTCMT)* thực chất là một dạng đơn giản của báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án đầu tư được đề cập tại Thông tư số 490/1998/TT-BKHCNMT, ngày 29 tháng 4 năm 1998 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường. Bản ĐKĐTCMT được áp dụng đối với những dự án quy mô nhỏ, ít phức tạp về mặt môi trường... được đề cập trong Thông tư số 490 này.

3. *Phiếu Xác nhận bản ĐKĐTCMT* là văn bản do cơ quan quản lý nhà nước về môi trường cấp cho chủ dự án sau khi đã nộp bản ĐKĐTCMT đáp ứng các yêu cầu quy định.

4. *Phiếu xác nhận kiểm soát ô nhiễm môi trường (XNKSÔNMT)* là văn bản do cơ quan quản lý nhà nước về môi trường cấp cho cơ sở đã đi vào hoạt động tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường nói chung và xử lý các chất thải đạt tiêu chuẩn môi trường. Phiếu này là cơ sở để cấp giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường. Tuy nhiên, hiện nay việc cấp phiếu xác nhận này đã được bãi bỏ.

5. *Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM)* là báo cáo do chủ dự án lập (hoặc có thể thuê tư vấn giúp lập) đối với một dự án đầu tư cụ thể, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo luật định để thẩm định và phê duyệt. Kết quả phê duyệt báo cáo ĐTM là một trong những căn cứ để phê duyệt dự án đầu tư.

6. Hiện nay ở Việt Nam chưa có loại "Báo cáo hiện trạng ô nhiễm môi trường quốc gia" mà quý vị đã nêu tại câu hỏi. Mà chỉ có Báo cáo Hiện trạng môi trường quốc gia, trong đó có đề cập đến những khía cạnh về ô nhiễm môi trường.

7. "Bản kê khai các hoạt động sản xuất kinh doanh có khả năng ảnh hưởng đến môi trường" mà quý vị nêu trong câu hỏi là một loại báo cáo kê khai theo quy định tại Thông tư số 1420 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường về hướng dẫn đánh giá tác động môi trường đối với các cơ sở đang hoạt động (cơ sở đã được xây dựng và vận hành trước khi có Luật Bảo vệ môi trường năm 1993) theo tinh thần của Điều 17 Luật Bảo vệ môi trường năm 1993.

8. "*Quyết định phê chuẩn báo cáo ĐTM*" là Quyết định của thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ môi trường phê duyệt Báo cáo ĐTM của dự án.

Câu hỏi 18:

Xin cho biết chủ trương của nhà nước về quản lý đất ven biển: tính từ mực nước triều trung bình cao nhất đến mực nước triều kiệt trung bình các năm?

Việt Nam có đường bờ biển dài hơn 3.200 km. Đây là khu vực có ý nghĩa quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội và cũng đã và đang phát sinh nhiều vấn đề môi trường bức xúc. Chính vì vậy, thời gian qua, Nhà nước đã quan tâm và ban hành nhiều văn bản quản lý liên quan.

Dưới góc độ môi trường, việc quản lý đất ven biển được thực hiện theo Nghị định số 109/2003/NĐ-CP ngày 23 tháng 09 năm 2003 của Chính phủ về bảo tồn và phát triển bền vững các vùng đất ngập nước và Thông tư số 18/2004/TT-BTNMT ngày 23/8/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Các thông tin chi tiết, đề nghị bạn liên hệ với Phòng Quản lý tổng hợp đới bờ, biển và lưu vực sông, theo địa chỉ: 67 Nguyễn Du, Hà Nội; ĐT: (04) 8224419.

Câu hỏi 19 :

Hiện nay tôi đang có ý định đầu tư vào một doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bảo vệ môi trường. Tôi đang muốn vay vốn để thực hiện dự án này. Tôi có đọc văn bản pháp luật và được biết về "Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam", tôi cũng có đọc Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường số 782/2003/QĐ- BTNMT ngày 23/6/2003 về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ bảo vệ môi trường tại Điều 9, tôi có một số thắc mắc sau, Quý Bộ trả lời giúp tôi:

1. Vấn đề môi trường "cục bộ" là gì?

2. "Danh mục đối tượng, danh mục ưu tiên hỗ trợ tài chính" là như thế nào?

Rất mong Quý cơ quan trả lời giúp tôi thắc mắc trên để tôi có thể nhanh chóng thực hiện dự án của mình. Trân trọng cảm ơn !

(Đặng Thu Trang (28 tuổi); Địa chỉ: Hoàn Kiếm - Hà Nội; Email: tr1234567@yahoo.com)

Trả lời:

1-Vấn đề môi trường cục bộ theo quy định tại Điều 9 Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Quỹ BVMT Việt Nam (ban hành kèm theo Quyết định số

782/2003/QĐ-BTNMT) được hiểu là các vấn đề môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của một ngành, một địa phương nhưng có phạm vi ảnh hưởng lớn tới lợi ích quốc gia.

2- Những dự án để giải quyết các vấn đề môi trường này thì cũng sẽ được xem xét để hỗ trợ tài chính từ Quỹ BVMT Việt Nam. Hàng năm, trên cơ sở xác định các vấn đề môi trường nảy sinh, bức xúc cần được giải quyết gấp, Quỹ BVMT sẽ xác định danh mục các đối tượng, danh mục ưu tiên (về lĩnh vực) để hỗ trợ tài chính. Đây chính là mục tiêu hoạt động chính của Quỹ BVMT Việt Nam.

Câu hỏi 20:

Tại sao phải ban hành Luật Bảo vệ môi trường 2005 ? những điểm mới cơ bản của Luật này so với Luật 1993 ?

Trả lời :

1. Sự cần thiết phải sửa đổi Luật Bảo vệ môi trường 1993

Luật Bảo vệ môi trường hiện hành được Quốc hội thông qua ngày 27 tháng 12 năm 1993 (có hiệu lực thi hành từ 10/01/1994) đã đặt nền móng cho việc hình thành hệ thống pháp luật về môi trường ở nước ta. Sau khi có luật này và cho đến nay, đã có hàng trăm văn bản qui phạm pháp luật cấp Chính phủ, liên Bộ và Bộ ban hành, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện công tác quản lý nhà nước về môi trường.

Qua hơn 10 năm thực hiện Luật, công tác bảo vệ môi trường ở nước ta đã có những chuyển biến tích cực. Hệ thống chính sách, thể chế từng bước được xây dựng và hoàn thiện. Ý thức bảo vệ môi trường trong xã hội được nâng lên. Mức độ gia tăng ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường đã từng bước được hạn chế. Công tác bảo tồn thiên nhiên và bảo vệ đa dạng sinh học đạt được nhiều tiến bộ. Tuy nhiên, trước những áp lực của tiến trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, sự diễn biến sôi động và toàn diện của toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế, Luật Bảo vệ môi trường đã bộc lộ những hạn chế, bất cập, cần được sửa đổi:

Một là: bản thân Luật Bảo vệ môi trường có những bất cập cần phải được điều chỉnh: nhiều quy phạm còn ở mức khung, thiếu cụ thể và chưa rõ ràng nên hiệu lực thi hành thấp; chưa luật hoá các chính sách lớn, quan trọng về phát triển bền vững của Đảng và Nhà nước trong thời gian qua cũng như các cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Hai là: môi trường nước ta tiếp tục bị xuống cấp nhanh, có nơi, có lúc đã đến mức báo động: đất đai bị xói mòn, thoái hoá; chất lượng các nguồn nước suy

giảm mạnh; không khí ở nhiều khu đô thị, khu dân cư bị ô nhiễm nặng; khối lượng phát sinh và mức độ độc hại của chất thải ngày càng tăng; tài nguyên thiên nhiên bị khai thác quá mức; đa dạng sinh học bị suy giảm nghiêm trọng; điều kiện vệ sinh môi trường, cung cấp nước sạch nhiều nơi chưa được bảo đảm. Trong khi đó, môi trường nước ta trong thời gian tới sẽ phải chịu rất nhiều áp lực và thách thức trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá; quá trình đô thị hoá, gia tăng dân số cùng với sự tác động mạnh mẽ của các vấn đề môi trường toàn cầu như biến đổi khí hậu, suy giảm đa dạng sinh học, ô nhiễm nguồn nước.

Ba là: định hướng xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa và công cuộc cải cách hành chính mạnh mẽ đòi hỏi phải đổi mới và tăng cường thể chế về bảo vệ môi trường.

Bốn là: hơn mười năm qua, đất nước ta đã có nhiều chuyển biến to lớn trong phát triển kinh tế-xã hội, hội nhập kinh tế quốc tế; điều kiện về đầu tư, cơ sở vật chất, kỹ thuật và yêu cầu đối với sức khỏe và chất lượng cuộc sống đã được nâng cao, đặt ra những mục tiêu, nhiệm vụ, nội dung mới cho công tác bảo vệ môi trường trong tình hình mới.

2. Những điểm mới cơ bản của Luật này so với Luật 1993:

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng. So với Luật Bảo vệ môi trường năm 1993 thì Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 có phạm vi điều chỉnh cụ thể hơn, bao gồm “*các hoạt động bảo vệ môi trường, chính sách, biện pháp; nguồn lực bảo vệ môi trường, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong bảo vệ môi trường*” (Điều 1).

2. Quy định rõ và cụ thể các nguyên tắc cơ bản (Điều 4), chính sách bảo vệ môi trường (Điều 5), các hoạt động bảo vệ môi trường được Nhà nước khuyến khích (Điều 6) và các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 7).

3. Quy định về bảo vệ môi trường cụ thể đối với các ngành, lĩnh vực như: công nghiệp (Điều 35, Điều 36, Điều 37), xây dựng (Điều 40), giao thông vận tải (Điều 41), thương mại (Điều 42, Điều 43), khai thác khoáng sản (Điều 44), du lịch (Điều 45), nông nghiệp (Điều 46), thủy sản (Điều 47)...

4. Quy định về bảo vệ môi trường cụ thể đối với từng địa bàn, khu vực như: đô thị (Điều 50, Điều 51), khu dân cư tập trung (Điều 51), nơi công cộng (Điều 52), khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung (Điều 36), cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ (Điều 37), làng nghề (Điều 38), biển (Mục 1 Chương VII), nước sông (Mục 2 Chương VII), công trình thủy lợi, hồ chứa nước (Mục 3 Chương VII).

5. Yêu cầu về bảo vệ môi trường được quy định đối với toàn bộ quá trình phát triển từ khâu lập chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển (Mục 1

Chương III); lập, phê duyệt và thực hiện dự án đầu tư (Mục 2 Chương III) và trong quá trình hoạt động (Chương VIII, IX, X); trách nhiệm thu hồi, xử lý sản phẩm hết hạn sử dụng hoặc thải bỏ (Điều 67).

6. *Sử dụng đồng bộ các công cụ, biện pháp quản lý môi trường* như: tiêu chuẩn môi trường (Chương II), đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường (Chương III), quan trắc và báo cáo về môi trường (Chương X), công cụ kinh tế (thuế, phí, ký quỹ, quỹ bảo vệ môi trường – Chương XI), thanh tra, kiểm tra bảo vệ môi trường (Điều 125, Điều 126).

7. *Áp dụng nhiều chế tài mới và mạnh hơn trong quản lý môi trường* như: chỉ cấp phép đầu tư khi báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt (Điều 22), chỉ được đưa công trình vào hoạt động khi thực hiện đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường (Điều 23), xử lý cơ sở gây ô nhiễm môi trường, ô nhiễm môi trường nghiêm trọng (Điều 49), bồi thường thiệt hại về môi trường (Mục 2 Chương XIV), bắt buộc mua bảo hiểm trách nhiệm bồi thường thiệt hại về môi trường đối với một số hoạt động (Điều 134).

8. *Xã hội hoá mạnh mẽ và nâng cao vai trò của người dân trong hoạt động bảo vệ môi trường* như: cho phép các đối tượng thuộc nhiều thành phần kinh tế tham gia vào quá trình đánh giá tác động môi trường (Điều 21), khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức có năng lực tham gia hoạt động quản lý chất thải (Điều 70) và hoạt động quan trắc môi trường (Điều 95), bảo đảm quyền được biết thông tin về môi trường của mọi tổ chức, cá nhân (Điều 104, Điều 105), phát triển dịch vụ môi trường (Điều 116), khuyến khích tổ chức, cá nhân hợp tác quốc tế về bảo vệ môi trường (Điều 119), đề cao vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên (Điều 124) và người dân trong bảo vệ môi trường.

9. *Quy định rõ trách nhiệm của các chủ thể trong bảo vệ môi trường* như: trách nhiệm của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ (Điều 121), Ủy ban nhân dân các cấp (Điều 122); quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân khác.

Câu hỏi 21:

Xin cho biết những nguyên tắc và quan điểm cơ bản của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 ?

Trả lời :

Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 đã thể hiện các quan điểm và nguyên tắc cơ bản sau đây:

1. Quán triệt , thể chế hoá quan điểm Nghị quyết Đại hội lần thứ IX của Đảng về việc cần thiết phải “phát triển nhanh, hiệu quả và bền vững, tăng trưởng

kinh tế đi đôi với bảo đảm tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường”; đặc biệt là các quan điểm, chủ trương, nhiệm vụ đã nêu trong Nghị quyết số 41-NQ/TW ngày 15 tháng 11 năm 2004 của Bộ Chính trị về bảo vệ môi trường trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

2. Phù hợp với thực tiễn trong nước, trình độ, năng lực thực thi pháp luật hiện tại của các đối tượng áp dụng Luật đồng thời có tính đến yêu cầu bảo vệ môi trường của cả thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

3. Kế thừa ưu điểm, khắc phục những bất cập của Luật Bảo vệ môi trường năm 1993; luật hoá một số quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường năm 1993 đã được kiểm nghiệm qua thực tế; tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm của các nước trong khu vực và trên thế giới về bảo vệ môi trường.

4. Gắn với yêu cầu đổi mới việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật và cải cách nền hành chính nhà nước. Theo đó, Luật Bảo vệ môi trường lần này đã đề ra các quy định cụ thể, rõ ràng, dễ hiểu, vừa gắn kết và hài hoà với các luật chuyên ngành liên quan, vừa thể hiện rõ vai trò chủ đạo trong việc điều chỉnh các quan hệ liên quan đến hoạt động bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 22:

Cấu trúc và những nội dung chính của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005?

Trả lời :

Luật có 15 chương, 136 điều. So với Luật Bảo vệ môi trường năm 1993 tăng 8 chương, 81 điều (Luật 1993 có 7 chương, 55 điều):

Chương I. Những quy định chung - gồm 8 điều (từ Điều 1 đến Điều 7) quy định về phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng; giải thích từ ngữ; những nguyên tắc bảo vệ môi trường; chính sách bảo vệ môi trường; những hoạt động được khuyến khích và những hành vi bị nghiêm cấm.

Chương II. Tiêu chuẩn môi trường - gồm 5 điều (từ Điều 8 đến Điều 13) quy định về nguyên tắc xây dựng, áp dụng tiêu chuẩn môi trường; nội dung tiêu chuẩn môi trường quốc gia; hệ thống tiêu chuẩn môi trường quốc gia; yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất lượng môi trường xung quanh; yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất thải và qui định về ban hành, công bố áp dụng tiêu chuẩn môi trường quốc gia.

Chương III. Đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường (từ Điều 14 đến Điều 27), gồm 3 mục:

Mục 1. *Đánh giá môi trường chiến lược* gồm 4 điều quy định về đối tượng phải lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược; việc lập báo cáo đánh giá môi

trường chiến lược; nội dung báo cáo môi trường chiến lược và thẩm định báo cáo môi trường chiến lược.

Mục 2. *Đánh giá tác động môi trường* gồm 6 điều quy định về đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường; thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường; phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; trách nhiệm thực hiện và kiểm tra việc thực hiện các nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Mục 3. *Cam kết bảo vệ môi trường* gồm 4 điều quy định đối tượng phải có bản cam kết bảo vệ môi trường; nội dung bản cam kết; đăng ký bản cam kết và trách nhiệm thực hiện và kiểm tra việc thực hiện cam kết bảo vệ môi trường.

Chương IV. Bảo tồn và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên - gồm 6 điều (từ Điều 28 đến Điều 34) quy định về điều tra, đánh giá, lập quy hoạch sử dụng tài nguyên thiên nhiên; bảo tồn thiên nhiên; bảo vệ đa dạng sinh học; bảo vệ và phát triển cảnh quan thiên nhiên; bảo vệ môi trường trong khảo sát, thăm dò, khai thác, sử dụng tài nguyên thiên nhiên; phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo và sản phẩm thân thiện với môi trường; xây dựng thói quen tiêu dùng thân thiện với môi trường.

Chương V. Bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ gồm 19 điều (từ Điều 35 đến Điều 49) quy định trách nhiệm bảo vệ môi trường của tổ chức, cá nhân trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; yêu cầu bảo vệ môi trường đối với khu, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; làng nghề; bệnh viện, cơ sở y tế; trong hoạt động xây dựng, giao thông vận tải, nhập khẩu, quá cảnh hàng hoá và phế liệu, khoáng sản, du lịch, nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, mai táng và xử lý cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ gây ô nhiễm môi trường.

Chương VI. Bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư - gồm 5 điều (từ Điều 50 đến Điều 54) quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư; yêu cầu bảo vệ môi trường đối với đô thị, khu dân cư tập trung; bảo vệ môi trường nơi công cộng; yêu cầu bảo vệ môi trường đối với hộ gia đình và tổ chức tự quản về bảo vệ môi trường

Chương VII. Bảo vệ môi trường biển, nước sông và các nguồn nước khác - gồm 11 điều.

Mục 1. Bảo vệ môi trường biển gồm 4 điều quy định nguyên tắc bảo vệ môi trường biển; bảo tồn, sử dụng hợp lý tài nguyên biển; kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường biển; tổ chức phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trên biển.

Mục 2. Bảo vệ môi trường nước sông gồm 4 điều quy định nguyên tắc bảo vệ môi trường nước sông; kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường nước trong lưu vực sông; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân địa phương trong lưu vực sông và tổ chức bảo vệ môi trường nước của lưu vực sông.

Mục 3. Bảo vệ môi trường các nguồn nước khác gồm 3 điều quy định việc bảo vệ môi trường nguồn nước hồ, ao, kênh, mương, rạch, hồ chứa nước phục vụ mục đích thủy lợi, thủy điện, nước dưới đất.

Chương VIII. Quản lý chất thải – bao gồm 20 điều (từ Điều 66 đến 85 Điều)

Mục 1. Quy định chung về quản lý chất thải gồm 4 điều quy định về trách nhiệm quản lý chất thải; thu hồi, xử lý sản phẩm hết hạn sử dụng hoặc thải bỏ; tái chế chất thải và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.

Mục 2. Quản lý chất thải nguy hại bao gồm 7 điều quy định việc lập hồ sơ, đăng ký, cấp phép và mã số hoạt động quản lý chất thải nguy hại; phân loại, thu gom, lưu giữ tạm thời chất thải nguy hại; vận chuyển chất thải nguy hại; xử lý chất thải nguy hại; yêu cầu đối với cơ sở xử lý chất thải nguy hại, khu chôn lấp chất thải nguy hại và quy hoạch thu gom, xử lý và chôn lấp chất thải nguy hại.

Mục 3. Quản lý chất thải rắn thông thường gồm 4 điều quy định phân loại, thu gom, vận chuyển chất thải rắn thông thường; cơ sở tái chế, tiêu hủy, khu chôn lấp chất thải rắn thông thường và quy hoạch về thu gom, tiêu hủy, chôn lấp chất thải rắn thông thường.

Mục 4. Quản lý nước thải bao gồm 2 điều quy định việc thu gom, xử lý nước thải và hệ thống thu gom, xử lý nước thải.

Mục 5. Quản lý và kiểm soát bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ bao gồm 3 điều quy định việc quản lý và kiểm soát bụi, khí thải; quản lý khí thải gây hiệu ứng nhà kính, phá hủy tầng ô zôn và việc hạn chế tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ.

Chương IX. Phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, khắc phục nhiễm và phục hồi môi trường - bao gồm 8 điều (từ Điều 86 đến Điều 93)

Mục 1. Phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường bao gồm 6 điều quy định việc phòng ngừa sự cố môi trường; an toàn sinh học; an toàn hoá chất; an toàn hạt nhân và an toàn bức xạ.

Mục 2. Khắc phục ô nhiễm và phục hồi môi trường bao gồm 2 điều quy định các căn cứ để xác định khu vực môi trường bị ô nhiễm, suy thoái và việc khắc phục ô nhiễm và phục hồi môi trường.

Chương X. Quan trắc và thông tin về môi trường - bao gồm 12 điều (từ Điều 94 đến Điều 105) quy định về quan trắc, hệ thống, quy hoạch hệ thống và chương trình quan trắc môi trường; chỉ thị môi trường; báo cáo hiện trạng môi trường cấp tỉnh, quốc gia và tình hình tác động môi trường của ngành, lĩnh vực; thống kê, lưu trữ dữ liệu, thông tin về môi trường; công bố, cung cấp, công khai thông tin, dữ liệu về môi trường và thực hiện dân chủ cơ sở về bảo vệ môi trường.

Chương XI. Nguồn lực bảo vệ môi trường - bao gồm 12 điều (từ Điều 106 đến Điều 117) quy định về tuyên truyền, giáo dục và đào tạo về bảo vệ môi trường; phát triển khoa học, công nghệ về bảo vệ môi trường; phát triển công nghiệp môi trường, xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo về môi trường; nguồn tài chính, ngân sách nhà nước về bảo vệ môi trường; thuế, phí bảo vệ môi trường; ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác tài nguyên thiên nhiên; quỹ bảo vệ môi trường; phát triển dịch vụ bảo vệ môi trường và chính sách ưu đãi, hỗ trợ hoạt động bảo vệ môi trường.

Chương XII. Hợp tác quốc tế về bảo vệ môi trường - bao gồm 3 điều (từ Điều 118 đến Điều 120) quy định việc thực hiện các điều ước quốc tế; bảo vệ môi trường trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế và toàn cầu hoá; mở rộng hợp tác quốc tế về bảo vệ môi trường.

Chương XIII. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên về bảo vệ môi trường - bao gồm 4 điều (từ Điều 121 đến Điều 124) quy định trách nhiệm của Chính phủ, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan chuyên môn, chuyên trách về bảo vệ môi trường và trách nhiệm của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong bảo vệ môi trường.

Chương XIV. Thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo và bồi thường thiệt hại về môi trường bao gồm 9 điều (từ Điều 125 đến Điều 134).

Mục 1. Thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo về môi trường bao gồm 4 điều quy định về trách nhiệm của thanh tra chuyên ngành về bảo vệ môi trường; xử lý vi phạm; giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp về môi trường.

Mục 2. Bồi thường thiệt hại do ô nhiễm, suy thoái môi trường bao gồm 5 điều quy định các loại thiệt hại do gây ô nhiễm, suy thoái; các xác định thiệt hại; giám định thiệt hại; giải quyết bồi thường thiệt hại và bảo hiểm trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Chương XV. Điều khoản thi hành - bao gồm 2 điều (Điều 135 và Điều 136) quy định về hiệu lực thi hành và hướng dẫn thi hành.

Câu hỏi 23:

Những nguyên tắc bảo vệ môi trường đã được nêu trong Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 ?

Trả lời :

1. Bảo vệ môi trường phải gắn kết hài hòa với phát triển kinh tế và bảo đảm tiến bộ xã hội để phát triển bền vững đất nước; bảo vệ môi trường quốc gia phải gắn với bảo vệ môi trường khu vực và toàn cầu.

2. Bảo vệ môi trường là sự nghiệp của toàn xã hội, quyền và trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Hoạt động bảo vệ môi trường phải thường xuyên, lấy phòng ngừa là chính kết hợp với khắc phục ô nhiễm, suy thoái và cải thiện chất lượng môi trường.

4. Bảo vệ môi trường phải phù hợp với qui luật, đặc điểm tự nhiên, văn hóa, lịch sử, trình độ phát triển kinh tế-xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân gây ô nhiễm, suy thoái môi trường có trách nhiệm khắc phục, bồi thường thiệt hại và chịu trách nhiệm khác theo qui định của pháp luật.

Câu hỏi 24:

Luật Bảo vệ môi trường 2005 đã đề cập tới chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực này như thế nào ?

Trả lời :

1. Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để mọi tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, các nhân tham gia hoạt động bảo vệ môi trường.

2. Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục, vận động, kết hợp áp dụng các biện pháp hành chính, kinh tế và các biện pháp khác để xây dựng ý thức tự giác, kỷ cương trong hoạt động bảo vệ môi trường.

3. Sử dụng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; đẩy mạnh tái chế, tái sử dụng và giảm thiểu chất thải.

4. Ưu tiên giải quyết các vấn đề môi trường bức xúc; tập trung xử lý các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng; phục hồi môi trường ở các khu vực bị ô nhiễm, suy thoái; chú trọng bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư.

5. Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư cho bảo vệ môi trường và bố trí khoản chi riêng cho sự nghiệp môi trường trong ngân sách nhà nước hàng năm.

6. Ưu đãi về đất đai, thuế, hỗ trợ tài chính cho các hoạt động bảo vệ môi trường và các sản phẩm thân thiện với môi trường; kết hợp hài hoà giữa bảo vệ và sử dụng có hiệu quả các thành phần môi trường cho phát triển.

7. Tăng cường đào tạo nguồn nhân lực, khuyến khích nghiên cứu, áp dụng và chuyển giao các thành tựu khoa học và công nghệ về bảo vệ môi trường; hình thành và phát triển ngành công nghiệp môi trường.

8. Mở rộng và nâng cao hiệu quả hợp tác quốc tế, thực hiện đầy đủ các cam kết quốc tế về bảo vệ môi trường; khuyến khích tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện hợp tác quốc tế về bảo vệ môi trường.

9. Phát triển kết cấu hạ tầng bảo vệ môi trường; tăng cường, nâng cao năng lực quốc gia về bảo vệ môi trường theo hướng chính quy, hiện đại.

Câu hỏi 25:

Theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2005, những hoạt động bảo vệ môi trường nào được khuyến khích ?

Trả lời :

1. Tuyên truyền, giáo dục và vận động mọi người tham gia bảo vệ môi trường, giữ gìn vệ sinh môi trường, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và đa dạng sinh học.

2. Bảo vệ và sử dụng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên.

3. Giảm thiểu, thu gom, tái chế và tái sử dụng chất thải.

4. Phát triển, sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; giảm thiểu khí thải gây hiệu ứng nhà kính, phá hủy tầng ozôn.

5. Đăng ký cơ sở đạt tiêu chuẩn môi trường, sản phẩm thân thiện với môi trường.

6. Nghiên cứu khoa học, chuyển giao, ứng dụng công nghệ xử lý, tái chế chất thải, công nghệ thân thiện với môi trường.

7. Đầu tư xây dựng các cơ sở sản xuất thiết bị, dụng cụ bảo vệ môi trường; sản xuất, kinh doanh các sản phẩm thân thiện với môi trường; cung cấp các dịch vụ môi trường.

8. Bảo tồn và phát triển các nguồn gen bản địa; lai tạo, nhập nội các nguồn gen có giá trị kinh tế và có lợi cho môi trường.

9. Xây dựng thôn, ấp, làng, bản, phum, sóc, cơ quan, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thân thiện với môi trường.

10. Phát triển các hình thức tự quản và tổ chức hoạt động dịch vụ giữ gìn vệ sinh môi trường của cộng đồng dân cư.

11. Hình thành nếp sống, thói quen giữ gìn vệ sinh môi trường, xóa bỏ hủ tục không thân thiện với môi trường.

12. Đóng góp kiến thức, công sức, tài chính cho hoạt động bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 26:

Những hành vi bị nghiêm cấm theo qui định của Luật BVMT?

Trả lời :

1. Phá hoại, khai thác trái phép rừng, các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác.

2. Khai thác, đánh bắt các nguồn tài nguyên sinh vật bằng phương tiện, công cụ, phương pháp hủy diệt, không đúng thời vụ và sản lượng theo qui định của pháp luật.

3. Khai thác, kinh doanh, tiêu thụ, sử dụng các loài thực vật, động vật hoang dã quý hiếm thuộc danh mục cấm do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền qui định.

4. Chôn lấp chất độc, chất phóng xạ, chất thải và các chất nguy hại khác không đúng nơi qui định và qui trình kỹ thuật về bảo vệ môi trường.

5. Thải các loại chất thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường; các chất độc, chất phóng xạ và chất nguy hại khác vào đất, không khí và nguồn nước.

6. Gây tiếng ồn, độ rung vượt quá tiêu chuẩn cho phép.

7. Nhập khẩu máy móc, thiết bị, phương tiện không đạt tiêu chuẩn môi trường.

8. Nhập khẩu, quá cảnh chất thải dưới mọi hình thức.

9. Nhập khẩu, quá cảnh động vật, thực vật chưa qua kiểm dịch; vi sinh vật ngoài danh mục cho phép.

10. Xâm hại di sản thiên nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên; các công trình, thiết bị, phương tiện phục vụ hoạt động bảo vệ môi trường.

11. Vi phạm các khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là khu vực cấm do mức độ đặc biệt nguy hiểm về môi trường đối với sức khỏe và tính mạng con người.

12. Che giấu hành vi hủy hoại môi trường, cản trở hoạt động bảo vệ môi trường, làm sai lệch thông tin dẫn đến gây hậu quả xấu đối với môi trường.

13. Thải khói, bụi, khí có chất hoặc mùi độc hại vào không khí; phát tán bức xạ, phóng xạ, các chất ion hoá vượt quá tiêu chuẩn môi trường cho phép.

14. Sản xuất, kinh doanh sản phẩm gây nguy hại cho con người, sinh vật và hệ sinh thái; sản xuất, sử dụng nguyên liệu, vật liệu xây dựng chứa yếu tố độc hại vượt quá tiêu chuẩn cho phép.

15. Hoạt động trái phép, sinh sống ở khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là khu vực cấm do mức độ đặc biệt nguy hiểm về môi trường đối với sức khỏe và tính mạng con người

16. Các hành vi bị nghiêm cấm khác về bảo vệ môi trường theo qui định của pháp luật.

Câu hỏi 27:

Nguyên tắc xây dựng và áp dụng tiêu chuẩn môi trường ?

Trả lời :

1. Những nguyên tắc trong việc xây dựng tiêu chuẩn môi trường:

- Đáp ứng mục tiêu bảo vệ môi trường; phòng ngừa ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường.

- Ban hành kịp thời, có tính khả thi, phù hợp với mức độ phát triển kinh tế-xã hội, trình độ công nghệ của đất nước và đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế.

- Phù hợp với đặc điểm của vùng, ngành, loại hình và công nghệ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

2. Việc áp dụng tiêu chuẩn môi trường sẽ được thực thi khi Nhà nước công bố bắt buộc áp dụng.

Câu hỏi 28:

Hệ thống tiêu chuẩn môi trường quốc gia theo qui định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 ?

Trả lời :

1. Tiêu chuẩn về chất lượng môi trường xung quanh, gồm:

- Nhóm tiêu chuẩn môi trường đối với đất, phục vụ cho các mục đích về sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản và mục đích khác;

- Nhóm tiêu chuẩn môi trường đối với nước mặt và nước dưới đất phục vụ các mục đích về cung cấp nước uống, sinh hoạt, công nghiệp, nuôi trồng thủy sản, tưới tiêu nông nghiệp và mục đích khác;

- Nhóm tiêu chuẩn môi trường đối với nước biển ven bờ phục vụ các mục đích về nuôi trồng thủy sản, vui chơi, giải trí và mục đích khác;

- Nhóm tiêu chuẩn môi trường đối với không khí ở vùng đô thị, vùng dân cư nông thôn;

- Nhóm tiêu chuẩn môi trường về âm thanh, ánh sáng, bức xạ trong khu vực dân cư, nơi công cộng.

2. Tiêu chuẩn về chất thải, gồm:

- Nhóm tiêu chuẩn về nước thải công nghiệp, dịch vụ; nước thải từ chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản; nước thải sinh hoạt và hoạt động khác.

- Nhóm tiêu chuẩn về khí thải công nghiệp; khí thải từ các thiết bị dùng để xử lý, tiêu hủy chất thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế và từ các hình thức xử lý khác đối với chất thải.

- Nhóm tiêu chuẩn về chất thải nguy hại.

- Nhóm tiêu chuẩn về tiếng ồn, độ rung với phương tiện giao thông, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, hoạt động xây dựng.

Câu hỏi 29:

Xin cho biết những yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất lượng môi trường xung quanh và tiêu chuẩn về chất thải theo Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất lượng môi trường xung quanh:

- Giá trị tối thiểu của các thông số môi trường bảo đảm sự sống và phát triển bình thường của con người, sinh vật.

- Giá trị tối đa cho phép của các thông số môi trường có hại để không gây ảnh hưởng xấu đến sự sống và phát triển bình thường của con người, sinh vật.

2. Yêu cầu đối với tiêu chuẩn về chất thải:

- Giá trị tối đa các thông số ô nhiễm của chất thải bảo đảm không gây hại cho con người và sinh vật.

- Thông số ô nhiễm của chất thải được xác định căn cứ vào tính chất độc hại, khối lượng chất thải phát sinh và sức chịu tải của môi trường tiếp nhận chất thải.

Câu hỏi 30:

Xin cho biết, theo Luật BVMT năm 2005, có những loại đánh giá tác động môi trường nào ? đối tượng phải lập theo những loại đánh giá đó?

Trả lời :

1. Luật BVMT 2005 qui định 03 loại:

a. Đánh giá môi trường chiến lược.

b. Đánh giá tác động môi trường các dự án.

c. Cam kết bảo vệ môi trường.

2. Đối tượng phải lập báo cáo theo qui định của 03 loại trên như sau:

a. Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:

- Chiến lược, qui hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội cấp quốc gia.

- Chiến lược, qui hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực trên qui mô cả nước.

- Chiến lược, qui hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, vùng.

- Qui hoạch sử dụng đất; bảo vệ phát triển rừng; khai thác và sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác trên phạm vi liên tỉnh, liên vùng.

- Qui hoạch phát triển vùng kinh tế trọng điểm.

- Qui hoạch tổng hợp lưu vực sông qui mô liên tỉnh.

b. Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường:

- Dự án công trình quan trọng quốc gia.

- Dự án có sử dụng một phần diện tích đất hoặc có ảnh hưởng xấu đến khu bảo tồn thiên nhiên, vườn quốc gia, các khu di tích lịch sử-văn hóa, di sản tự nhiên, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng.

- Dự án có nguy cơ ảnh hưởng xấu đến nguồn nước lưu vực sông, vùng ven biển, vùng hệ sinh thái được bảo vệ.

- Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, cụm làng nghề.

- Dự án xây dựng mới đô thị, khu dân cư tập trung.

- Dự án khai thác, sử dụng nước dưới đất, tài nguyên thiên nhiên qui mô lớn.

- Các dự án khác có tiềm ẩn nguy cơ lớn gây tác động xấu đối với môi trường.

c. Đối tượng phải có cam kết bảo vệ môi trường:

Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ qui mô hộ gia đình và đối tượng không thuộc diện phải lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược và lập báo cáo đánh giá tác động môi trường phải có cam kết bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 31:

Nội dung của các báo cáo: đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường ?

Trả lời :

1. Nội dung báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:

- Khái quát về mục tiêu, qui mô, đặc điểm của dự án có liên quan đến môi trường.

- Mô tả tổng quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội, môi trường có liên quan đến dự án.

- Dự báo tác động xấu đối với môi trường có thể xảy ra khi thực hiện dự án.

- Chỉ dẫn nguồn cung cấp số liệu, dữ liệu và phương pháp đánh giá.

- Đưa ra phương hướng, giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện dự án.

2. Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường:

- Liệt kê, mô tả chi tiết các hạng mục công trình của dự án kèm theo qui mô về không gian, thời gian và khối lượng thi công; công nghệ vận hành của từng mục công trình và của cả dự án.

- Đánh giá chung về hiện trạng môi trường nơi thực hiện dự án và vùng kề cận, mức độ nhạy cảm và sức chịu tải của môi trường.

- Đánh giá chi tiết các tác động môi trường có khả năng xảy ra khi dự án được thực hiện và các thành phần môi trường, yếu tố kinh tế-xã hội chịu tác động của dự án; dự báo rủi ro về sự cố môi trường do công trình gây ra.

- Các biện pháp cụ thể giảm thiểu các tác động xấu đối với môi trường; phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.

- Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành công trình.

- Danh mục công trình, chương trình quản lý và giám sát các vấn đề môi trường trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Dự toán kinh phí xây dựng các hạng mục công trình bảo vệ môi trường trong tổng kinh phí của dự án.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, đại diện cộng đồng dân cư nơi thực hiện dự án; các ý kiến không tán thành việc đặt dự án tại địa phương hoặc không tán thành đối với các giải pháp bảo vệ môi trường phải được nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chỉ dẫn nguồn cung cấp số liệu, dữ liệu và phương pháp đánh giá.

3. Nội dung bản cam kết bảo vệ môi trường:

- Địa điểm thực hiện.

- Loại hình, qui mô sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và nguyên liệu, nhiên liệu sử dụng.

- Các loại chất thải phát sinh.

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý chất thải và tuân thủ các qui định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 32:

Trách nhiệm bảo vệ môi trường của tổ chức, cá nhân trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, bản cam kết bảo vệ môi trường đã đăng ký và tuân thủ tiêu chuẩn môi trường.

3. Phòng ngừa, hạn chế các tác động xấu đối với môi trường từ các hoạt động của mình.

4. Khắc phục ô nhiễm môi trường do hoạt động của mình gây ra.

5. Tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người lao động trong cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của mình.

6. Thực hiện chế độ báo cáo về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

7. Chấp hành chế độ kiểm tra, thanh tra bảo vệ môi trường.

8. Nộp thuế môi trường, phí bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 33:

Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung theo qui định Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp, khu du lịch và khu vui chơi giải trí tập trung (trong Luật này gọi chung là khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung) phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

a) Tuân thủ quy hoạch phát triển tổng thể đã được phê duyệt;

b) Quy hoạch, bố trí các khu chức năng, loại hình hoạt động phải gắn với bảo vệ môi trường;

c) Thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt;

d) Có đầy đủ các thiết bị, dụng cụ thu gom, tập trung chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại và đáp ứng các yêu cầu tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các cơ sở trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung;

đ) Có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường và được vận hành thường xuyên;

e) Đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan môi trường, bảo vệ sức khỏe cộng đồng và người lao động;

g) Có hệ thống quan trắc môi trường;

h) Có bộ phận chuyên môn đủ năng lực để thực hiện nhiệm vụ bảo vệ môi trường.

2. Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp có nguy cơ gây tác hại đối với môi trường phải có khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư, khu bảo tồn thiên nhiên.

3. Việc triển khai các dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ bên trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung chỉ được thực hiện sau khi đã đáp ứng đầy đủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 **nêu trên** và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận.

4. Bộ phận chuyên môn về bảo vệ môi trường trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung có nhiệm vụ sau đây:

a) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với các cơ sở, dự án đầu tư bên trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung;

b) Quản lý hệ thống thu gom, tập trung chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại; hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung và hệ thống xử lý khí thải;

c) Tổ chức quan trắc, đánh giá hiện trạng môi trường, tổng hợp, xây dựng báo cáo môi trường và định kỳ báo cáo cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường cấp tỉnh;

d) Tư vấn cho ban quản lý giải quyết tranh chấp liên quan đến môi trường giữa các dự án trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung.

Câu hỏi 34:

Bảo vệ môi trường đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo qui định Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

a) Có hệ thống kết cấu hạ tầng thu gom và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

Trường hợp nước thải được chuyển về hệ thống xử lý nước thải tập trung thì phải tuân thủ các quy định của tổ chức quản lý hệ thống xử lý nước thải tập trung;

b) Có đủ phương tiện, thiết bị thu gom, lưu giữ chất thải rắn và phải thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn;

c) Có biện pháp giảm thiểu và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường; bảo đảm không để rò rỉ, phát tán khí thải, hơi, khí độc hại ra môi trường; hạn chế tiếng ồn, phát sáng, phát nhiệt gây ảnh hưởng xấu đối với môi trường xung quanh và người lao động;

d) Bảo đảm nguồn lực, trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường, đặc biệt là đối với cơ sở sản xuất có sử dụng hoá chất, chất phóng xạ, chất dễ gây cháy, nổ.

2. Cơ sở sản xuất hoặc kho tàng thuộc các trường hợp sau đây không được đặt trong khu dân cư hoặc phải có khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư:

- a) Có chất dễ cháy, dễ gây nổ;
- b) Có chất phóng xạ hoặc bức xạ mạnh;
- c) Có chất độc hại đối với sức khỏe người và gia súc, gia cầm;
- d) Phát tán mùi ảnh hưởng xấu tới sức khỏe con người;
- đ) Gây ô nhiễm nghiêm trọng các nguồn nước;
- e) Gây tiếng ồn, phát tán bụi, khí thải quá tiêu chuẩn cho phép.

Câu hỏi 35:

Bảo vệ môi trường đối với làng nghề theo qui định Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Việc quy hoạch, xây dựng, cải tạo và phát triển làng nghề phải gắn với bảo vệ môi trường.

Nhà nước khuyến khích phát triển khu, cụm công nghiệp làng nghề có chung hệ thống kết cấu hạ tầng bảo vệ môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thống kê, đánh giá mức độ ô nhiễm của các làng nghề trên địa bàn và có kế hoạch giải quyết tình trạng ô nhiễm môi trường của làng nghề bằng các biện pháp sau đây:

a) Cải tạo, nâng cấp hoặc xây mới hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung;

b) Xây dựng khu tập kết chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, bố trí thiết bị đáp ứng yêu cầu thu gom chất thải và phù hợp với việc phân loại tại nguồn phục vụ cho việc xử lý tập trung;

c) Quy hoạch khu, cụm công nghiệp làng nghề để di dời cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng ra khỏi khu dân cư;

d) Tuyên truyền, phổ biến để nhân dân biết và áp dụng công nghệ mới ít gây ô nhiễm.

3. Cơ sở sản xuất trong các khu, cụm công nghiệp làng nghề phải thực hiện các yêu cầu sau đây về bảo vệ môi trường:

a) Nước thải phải được thu gom và chuyển về hệ thống xử lý nước thải tập trung; trường hợp chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung thì phải có biện pháp xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải;

b) Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn và chuyển về khu tập kết chất thải rắn theo quy định về quản lý chất thải; trường hợp chất thải rắn có yếu tố nguy hại thì phải được phân loại, thu gom, lưu giữ, xử lý theo quy định về quản lý chất thải nguy hại;

c) Đóng góp kinh phí xây dựng kết cấu hạ tầng về bảo vệ môi trường và nộp đầy đủ phí bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 36:

Bảo vệ môi trường đối với bệnh viện, cơ sở y tế khác?

Trả lời :

1. Bệnh viện và các cơ sở y tế khác phải thực hiện các yêu cầu bảo vệ môi trường sau đây:

a) Có hệ thống hoặc biện pháp thu gom, xử lý nước thải y tế và vận hành thường xuyên, đạt tiêu chuẩn môi trường;

b) Bố trí thiết bị chuyên dụng để phân loại bệnh phẩm, rác thải y tế tại nguồn;

c) Có biện pháp xử lý, tiêu huỷ bệnh phẩm, rác thải y tế, thuốc hết hạn sử dụng bảo đảm vệ sinh, tiêu chuẩn môi trường;

d) Có kế hoạch, trang thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường do chất thải y tế gây ra;

đ) Chất thải rắn, nước thải sinh hoạt của bệnh nhân phải được xử lý sơ bộ loại bỏ các mầm bệnh có nguy cơ lây nhiễm trước khi chuyển về cơ sở xử lý, tiêu huỷ tập trung.

2. Bệnh viện, cơ sở y tế khác điều trị các bệnh truyền nhiễm phải có các biện pháp cách ly khu dân cư, các nguồn nước.

Bệnh viện, cơ sở y tế khác xây dựng mới điều trị các bệnh truyền nhiễm không được đặt trong khu dân cư.

3. Các cơ sở chiếu xạ, dụng cụ thiết bị y tế có sử dụng chất phóng xạ phải đáp ứng các yêu cầu về an toàn hạt nhân và an toàn bức xạ quy định tại Điều 89 của Luật này và pháp luật về an toàn hạt nhân và an toàn bức xạ.

4. Người lao động trong bệnh viện, cơ sở y tế khác có hoạt động liên quan đến chất thải y tế phải được trang bị quần áo, thiết bị bảo đảm an toàn, tránh lây nhiễm dịch bệnh từ chất thải y tế.

Câu hỏi 37:

Bảo vệ môi trường trong nhập khẩu phế liệu theo qui định Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Phế liệu nhập khẩu phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

a) Đã được phân loại, làm sạch, không lẫn những vật liệu, vật phẩm, hàng hoá cấm nhập khẩu theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

b) Không chứa chất thải, các tạp chất nguy hại, trừ tạp chất không nguy hại bị rời ra trong quá trình bốc xếp, vận chuyển;

c) Thuộc danh mục phế liệu được phép nhập khẩu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

2. Tổ chức, cá nhân trực tiếp sử dụng phế liệu làm nguyên liệu sản xuất, tái chế phải có đủ các điều kiện sau đây mới được phép nhập khẩu phế liệu:

a) Có kho, bãi dành riêng cho việc tập kết phế liệu bảo đảm các điều kiện về bảo vệ môi trường;

b) Có đủ năng lực xử lý các tạp chất đi kèm với phế liệu nhập khẩu;

c) Có công nghệ, thiết bị tái chế, tái sử dụng phế liệu đạt tiêu chuẩn môi trường.

3. Tổ chức, cá nhân nhập khẩu phế liệu có trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Chậm nhất là năm ngày trước khi tiến hành bốc dỡ phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường cấp tỉnh nơi đặt cơ sở sản xuất hoặc kho, bãi chứa phế liệu nhập khẩu về chủng loại, số lượng, trọng lượng phế liệu, cửa khẩu nhập, tuyến vận chuyển, kho, bãi tập kết phế liệu và nơi đưa phế liệu vào sản xuất;

c) Xử lý tạp chất đi kèm phế liệu nhập khẩu; không được cho, bán tạp chất đó.

Câu hỏi 38:

Bảo vệ môi trường trong hoạt động khoáng sản theo qui định Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân khi tiến hành thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải có biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường và thực hiện các yêu cầu về bảo vệ, phục hồi môi trường sau đây:

- a) Thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường;
- b) Thu gom, xử lý chất thải rắn theo quy định về quản lý chất thải rắn thông thường; trường hợp chất thải có yếu tố nguy hại thì quản lý theo quy định về quản lý chất thải nguy hại;
- c) Có biện pháp ngăn ngừa, hạn chế việc phát tán bụi, khí thải độc hại ra môi trường xung quanh;
- d) Phục hồi môi trường sau khi kết thúc hoạt động thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

2. Khoáng sản phải được lưu giữ, vận chuyển bằng các thiết bị chuyên dụng, được che chắn tránh phát tán ra môi trường.

3. Việc sử dụng máy móc, thiết bị, hoá chất độc hại trong thăm dò, khảo sát, khai thác, chế biến khoáng sản phải có chứng chỉ kỹ thuật và chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường.

4. Việc khảo sát, thăm dò, khai thác, vận chuyển, chế biến dầu khí, khoáng sản khác có chứa nguyên tố phóng xạ, chất độc hại phải tuân thủ các quy định về an toàn hóa chất, an toàn hạt nhân, bức xạ và các quy định khác về bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 39:

Bảo vệ môi trường trong hoạt động du lịch theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân quản lý, khai thác khu du lịch, điểm du lịch phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường sau đây:

- a) Niêm yết quy định về bảo vệ môi trường tại khu du lịch, điểm du lịch và hướng dẫn thực hiện;
- b) Lắp đặt, bố trí đủ và hợp lý công trình vệ sinh, thiết bị thu gom chất thải;
- c) Bố trí lực lượng làm vệ sinh môi trường.

2. Khách du lịch có trách nhiệm thực hiện các quy định sau đây:

- a) Tuân thủ nội quy, hướng dẫn về bảo vệ môi trường của khu du lịch, điểm du lịch;
- b) Vứt chất thải vào thiết bị thu gom chất thải đúng nơi quy định;
- c) Giữ gìn vệ sinh nơi tham quan du lịch;

d) Không được xâm hại cảnh quan, khu bảo tồn thiên nhiên, di sản tự nhiên, các loài sinh vật tại khu du lịch, điểm du lịch.

Câu hỏi 40:

Bảo vệ môi trường trong sản xuất nông nghiệp theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân sản xuất, nhập khẩu, kinh doanh phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Không được kinh doanh, sử dụng các loại thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y đã hết hạn sử dụng hoặc ngoài danh mục cho phép.

3. Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y đã hết hạn sử dụng; dụng cụ, bao bì đựng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y sau khi sử dụng phải được xử lý theo quy định về quản lý chất thải.

4. Khu chăn nuôi tập trung phải đáp ứng các yêu cầu bảo vệ môi trường sau đây:

a) Bảo đảm vệ sinh môi trường đối với khu dân cư;

b) Có hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường;

c) Chất thải rắn chăn nuôi phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải, tránh phát tán ra môi trường;

d) Chuồng, trại phải được vệ sinh định kỳ; bảo đảm phòng ngừa, ứng phó dịch bệnh;

đ) Xác vật nuôi bị chết do dịch bệnh phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải nguy hại và vệ sinh phòng bệnh.

Câu hỏi 41:

Bảo vệ môi trường trong nuôi trồng thủy sản theo qui định Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân sản xuất, nhập khẩu, kinh doanh thuốc thú y, hóa chất trong nuôi trồng thủy sản phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Không được sử dụng thuốc thú y, hóa chất đã hết hạn sử dụng hoặc ngoài danh mục cho phép trong nuôi trồng thủy sản.

3. Thuốc thú y, hóa chất dùng trong nuôi trồng thủy sản đã hết hạn sử dụng; bao bì đựng thuốc thú y, hóa chất dùng trong nuôi trồng thủy sản sau khi sử

dụng; bùn đất và thức ăn lắng đọng khi làm vệ sinh trong ao nuôi thủy sản phải được thu gom, xử lý theo quy định về quản lý chất thải.

4. Khu nuôi trồng thủy sản tập trung phải phù hợp với quy hoạch và đáp ứng các yêu cầu bảo vệ môi trường sau đây:

- a) Chất thải phải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường về chất thải;
- b) Phục hồi môi trường sau khi ngừng hoạt động nuôi trồng thủy sản;
- c) Bảo đảm điều kiện vệ sinh môi trường, phòng ngừa dịch bệnh thủy sản; không được sử dụng hoá chất độc hại hoặc tích tụ độc hại.

5. Không được xây dựng khu nuôi trồng thủy sản tập trung trên bãi bồi đang hình thành vùng cửa sông ven biển; phá rừng ngập mặn để nuôi trồng thủy sản.

Câu hỏi 42:

Bảo vệ môi trường trong hoạt động mai táng theo qui định Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Nơi chôn cất, mai táng phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:
 - a) Có vị trí, khoảng cách đáp ứng điều kiện về vệ sinh môi trường, cảnh quan khu dân cư;
 - b) Không gây ô nhiễm nguồn nước sinh hoạt, sản xuất.
2. Việc quản, ướp, di chuyển, chôn cất thi thể, hài cốt phải bảo đảm yêu cầu về vệ sinh môi trường.
3. Việc mai táng người chết do dịch bệnh nguy hiểm được thực hiện theo quy định của Bộ Y tế.
4. Nhà nước khuyến khích cộng đồng dân cư, người dân thực hiện chôn cất trong khu nghĩa trang, nghĩa địa theo quy hoạch; hỏa táng hợp vệ sinh, xóa bỏ hủ tục mai táng gây ô nhiễm môi trường.
5. Tổ chức, cá nhân hoạt động dịch vụ mai táng phải chấp hành đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật về vệ sinh phòng dịch.

Câu hỏi 43:

Luật BVMT 2005 qui định việc xử lý cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ gây ô nhiễm môi trường như thế nào ?

Trả lời :

1. Các hình thức xử lý đối với tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ gây ô nhiễm môi trường được quy định như sau:

a) Phạt tiền và buộc thực hiện biện pháp giảm thiểu, xử lý chất thải đạt tiêu chuẩn môi trường;

b) Tạm thời đình chỉ hoạt động cho đến khi thực hiện xong biện pháp bảo vệ môi trường cần thiết;

c) Xử lý bằng các hình thức khác theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

d) Trường hợp có thiệt hại về tính mạng, sức khỏe của con người, tài sản và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân do hậu quả của việc gây ô nhiễm môi trường thì còn phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại mục 2 Chương XIV của Luật này hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại khoản 1 nêu trên, còn bị xử lý bằng một trong các biện pháp sau đây:

a) Buộc thực hiện các biện pháp khắc phục ô nhiễm, phục hồi môi trường theo quy định tại Điều 93 của Luật này;

b) Buộc di dời cơ sở đến vị trí xa khu dân cư và phù hợp với sức chịu tải của môi trường;

c) Cấm hoạt động.

Câu hỏi 44:

Quy hoạch bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư được qui định theo Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Quy hoạch bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư phải là một nội dung của quy hoạch đô thị, khu dân cư.

2. Nội dung quy hoạch bảo vệ môi trường đô thị, khu dân cư bao gồm các quy hoạch về đất đai cho xây dựng kết cấu hạ tầng bảo vệ môi trường và các hệ thống công trình kết cấu hạ tầng bảo vệ môi trường sau đây:

a) Hệ thống công trình thu gom, xử lý nước thải tập trung; hệ thống tiêu thoát nước mưa; hệ thống cơ sở thu gom, tập kết, xử lý, tái chế chất thải rắn;

b) Hệ thống cấp nước phục vụ sinh hoạt, sản xuất;

c) Hệ thống công viên, khu vui chơi, giải trí, công trình vệ sinh công cộng;

d) Hệ thống cây xanh, vùng nước;

đ) Khu vực mai táng.

3. Cấm xây dựng mới cơ sở sản xuất, kinh doanh tiềm ẩn nguy cơ lớn về ô nhiễm, sự cố môi trường trong đô thị, khu dân cư.

Câu hỏi 45:

Yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với đô thị, khu dân cư tập trung được qui định theo Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:
 - a) Có kết cấu hạ tầng về bảo vệ môi trường phù hợp với quy hoạch đô thị, khu dân cư tập trung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - b) Có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các hộ gia đình trong khu dân cư;
 - c) Bảo đảm các yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường.
2. Khu dân cư tập trung phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:
 - a) Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư;
 - b) Có nơi tập trung rác thải sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường.
3. Chủ đầu tư xây dựng mới khu dân cư tập trung, chung cư phải thực hiện đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại khoản 1 **nêu trên** thì mới được bàn giao đưa vào sử dụng.

Câu hỏi 46:

Những nguyên tắc bảo vệ môi trường biển theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Bảo vệ môi trường là một nội dung của quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế biển nhằm giảm thiểu tác động xấu đối với môi trường biển và tăng hiệu quả kinh tế biển.
2. Phòng ngừa và hạn chế chất thải từ đất liền và từ các hoạt động trên biển; chủ động, phối hợp ứng phó sự cố môi trường biển.
3. Bảo vệ môi trường biển phải trên cơ sở phân vùng chức năng bảo vệ và sử dụng tài nguyên thiên nhiên.
4. Bảo vệ môi trường biển phải gắn với quản lý tổng hợp tài nguyên và môi trường biển phục vụ phát triển bền vững.

Câu hỏi 47:

Luật BVMT 2005 qui định việc kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường biển thế nào ?

Trả lời :

1. Nguồn thải từ đất liền, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đô thị, khu dân cư ven biển, trên biển, trên đảo phải được điều tra, thống kê, đánh giá và có giải pháp ngăn ngừa, hạn chế tác động xấu đối với môi trường biển.

2. Chất thải và các yếu tố gây ô nhiễm khác từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, xây dựng, giao thông, vận tải, khai thác trên biển phải được kiểm soát và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

3. Dầu, mỡ, dung dịch khoan, hoá chất và các chất độc hại khác được sử dụng trong các hoạt động thăm dò, khai thác tài nguyên biển sau khi sử dụng phải được thu gom, lưu giữ trong thiết bị chuyên dụng và phải được xử lý theo quy định về quản lý chất thải nguy hại.

4. Nghiêm cấm mọi hình thức đổ chất thải trong vùng biển nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Câu hỏi 48:

Những nguyên tắc bảo vệ môi trường nước sông theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Bảo vệ môi trường nước sông là một trong những nội dung cơ bản của quy hoạch khai thác, sử dụng và quản lý tài nguyên nước trong lưu vực sông.

2. Các địa phương trên lưu vực sông phải cùng chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường nước trong lưu vực sông; chủ động hợp tác khai thác nguồn lợi do tài nguyên nước trong lưu vực sông mang lại và bảo đảm lợi ích cho cộng đồng dân cư.

Câu hỏi 49:

Luật BVMT 2005 qui định việc kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường nước trong lưu vực sông ?

Trả lời :

1. Nguồn thải trên lưu vực sông phải được điều tra, thống kê, đánh giá và có giải pháp kiểm soát, xử lý trước khi thải vào sông.

2. Chất thải từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, xây dựng, giao thông vận tải, khai thác khoáng sản dưới lòng sông và chất thải sinh hoạt của các hộ gia đình sinh sống trên sông phải được kiểm soát và bảo đảm yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào sông.

3. Việc phát triển mới các khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đô thị, dân cư tập trung trong lưu vực sông phải được xem xét trong tổng thể toàn lưu vực, có tính đến các yếu tố dòng chảy, chế độ thuỷ văn, sức chịu tải, khả năng tự làm sạch của dòng sông và hiện trạng sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và phát triển đô thị trên toàn lưu vực.

4. Việc thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án phát triển mới khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đô thị, dân cư tập trung, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có quy mô lớn trong lưu vực phải có sự tham gia ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có sông chảy qua.

Câu hỏi 50:

Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với bảo vệ môi trường nước trong lưu vực sông theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên lưu vực sông có trách nhiệm sau đây:
 - a) Công khai thông tin các nguồn thải ra sông;
 - b) Kiểm soát nguồn thải vào nước sông và xử lý các trường hợp vi phạm tiêu chuẩn môi trường;
 - c) Phối hợp với cơ quan hữu quan trong việc xác định đối tượng gây thiệt hại về môi trường và giải quyết bồi thường thiệt hại về môi trường trong trường hợp đối tượng bị thiệt hại thuộc các địa phương khác trên lưu vực.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên thượng nguồn dòng sông có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên hạ nguồn dòng sông trong việc điều tra phát hiện, xác định nguồn gây ô nhiễm nước sông và áp dụng các biện pháp xử lý. Trường hợp có thiệt hại về môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi xảy ra thiệt hại có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan hữu quan để tổ chức việc điều tra, đánh giá về mức độ thiệt hại và yêu cầu các đối tượng gây thiệt hại phải bồi thường.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi phát sinh nguồn thải có trách nhiệm áp dụng các biện pháp cưỡng chế buộc đối tượng gây ô nhiễm môi trường trên địa bàn phải thực hiện nghĩa vụ khắc phục và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 51:

Bảo vệ môi trường nguồn nước hồ, ao, kênh, mương, rạch theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Nguồn nước hồ, ao, kênh, mương, rạch phải được điều tra, đánh giá trữ lượng, chất lượng và bảo vệ để điều hoà nguồn nước.
2. Hồ, ao, kênh, mương, rạch trong đô thị, khu dân cư phải được quy hoạch cải tạo, bảo vệ; tổ chức, cá nhân không được lấn chiếm, xây dựng mới các công trình, nhà ở trên mặt nước hoặc trên bờ tiếp giáp mặt nước hồ, ao, kênh, mương, rạch đã được quy hoạch; hạn chế tối đa việc san lấp hồ, ao trong đô thị, khu dân cư.

Chủ dự án ngăn dòng chảy kênh, mương; dự án san lấp hồ, ao, kênh, mương, rạch phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật.

3. Không được đổ đất, đá, cát, sỏi, chất thải rắn, nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và các loại chất thải khác vào nguồn nước mặt của hồ, ao, kênh, mương, rạch.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều tra, đánh giá trữ lượng, chất lượng và lập quy hoạch bảo vệ, điều hoà chế độ nước của hồ, ao, kênh, mương, rạch; lập và thực hiện kế hoạch cải tạo hoặc di dời các khu, cụm nhà ở, công trình trên hồ, ao, kênh, mương, rạch gây ô nhiễm môi trường, tắc nghẽn dòng chảy, suy thoái hệ sinh thái đất ngập nước và làm mất mỹ quan đô thị.

Câu hỏi 52:

Bảo vệ môi trường nước dưới đất theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Việc bảo vệ môi trường trong thăm dò, khai thác nước dưới đất được quy định như sau:

a) Dự án khai thác nước dưới đất có công suất từ 10.000 mét khối trong một ngày đêm trở lên phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;

b) Chỉ sử dụng các loại hoá chất trong danh mục cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thăm dò, khai thác nước dưới đất;

c) Nghiêm cấm việc đưa vào nguồn nước dưới đất các loại hoá chất, chất độc hại, chất thải, vi sinh vật chưa được kiểm định và các tác nhân độc hại khác đối với con người và sinh vật;

d) Có biện pháp ngăn ngừa ô nhiễm nguồn nước dưới đất qua giếng khoan thăm dò, khai thác nước dưới đất; cơ sở khai thác nước dưới đất có trách nhiệm phục hồi môi trường khu vực thăm dò, khai thác; các lỗ khoan thăm dò, lỗ khoan khai thác không còn sử dụng phải được lấp lại theo đúng quy trình kỹ thuật để tránh làm ô nhiễm nguồn nước dưới đất.

2. Dự án khai thác khoáng sản, dự án khác có sử dụng hoá chất độc hại, chất phóng xạ phải có biện pháp bảo đảm không để rò rỉ, phát tán hoá chất, chất thải độc hại, chất thải phóng xạ, sinh vật nhiễm bệnh vào nguồn nước dưới đất.

3. Kho chứa hoá chất, cơ sở xử lý, khu chôn lấp chất thải nguy hại phải được xây dựng bảo đảm an toàn kỹ thuật, có biện pháp ngăn cách hoá chất độc hại ngấm vào nguồn nước dưới đất.

Câu hỏi 53:

Trách nhiệm quản lý chất thải theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân có hoạt động làm phát sinh chất thải có trách nhiệm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng để hạn chế đến mức thấp nhất lượng chất thải phải tiêu huỷ, thải bỏ.
2. Chất thải phải được xác định nguồn thải, khối lượng, tính chất để có phương pháp và quy trình xử lý thích hợp với từng loại chất thải.
3. Tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thực hiện tốt việc quản lý chất thải được cấp giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường.
4. Việc quản lý chất thải được thực hiện theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu hỏi 54:

Trách nhiệm của chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong việc thu hồi, xử lý sản phẩm hết hạn sử dụng hoặc thải bỏ ?

Trả lời :

1. Chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có trách nhiệm thu hồi sản phẩm đã hết hạn sử dụng hoặc thải bỏ dưới đây:
 - a) Nguồn phóng xạ sử dụng trong sản xuất, kinh doanh, dịch vụ;
 - b) Pin, ắc quy;
 - c) Thiết bị điện tử, điện dân dụng và công nghiệp;
 - d) Dầu nhớt, mỡ bôi trơn, bao bì khó phân huỷ trong tự nhiên;
 - đ) Sản phẩm thuốc, hoá chất sử dụng trong công nghiệp, nông nghiệp, thủy sản; thuốc chữa bệnh cho người;
 - e) Phương tiện giao thông;
 - g) Săm, lốp;
 - h) Sản phẩm khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Câu hỏi 55:

Trách nhiệm của ủy ban nhân dân các cấp trong công tác quản lý chất thải theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Lập quy hoạch, bố trí mặt bằng cho việc tập kết chất thải rắn sinh hoạt, xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, khu chôn lấp chất thải.
2. Đầu tư, xây dựng, vận hành các công trình công cộng phục vụ quản lý chất thải thuộc phạm vi quản lý của mình.
3. Kiểm tra, giám định các công trình quản lý chất thải của tổ chức, cá nhân trước khi đưa vào sử dụng.

4. Ban hành và thực hiện chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho hoạt động quản lý chất thải theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 56:

Xử lý chất thải nguy hại được qui định theo Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Chất thải nguy hại phải được xử lý bằng phương pháp, công nghệ, thiết bị phù hợp với đặc tính hoá học, lý học và sinh học của từng loại chất thải nguy hại để bảo đảm đạt tiêu chuẩn môi trường; trường hợp trong nước không có công nghệ, thiết bị xử lý thì phải lưu giữ theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường cho đến khi chất thải được xử lý.

2. Chỉ những tổ chức, cá nhân được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép và mã số hoạt động mới được tham gia xử lý chất thải nguy hại.

3. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng cơ sở xử lý chất thải nguy hại phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường.

4. Việc chuyển giao trách nhiệm xử lý chất thải nguy hại giữa chủ có hoạt động làm phát sinh chất thải và bên tiếp nhận trách nhiệm xử lý chất thải được thực hiện bằng hợp đồng, có xác nhận của cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường cấp tỉnh.

5. Hợp đồng chuyển giao trách nhiệm xử lý chất thải nguy hại phải ghi rõ xuất xứ, thành phần, chủng loại, công nghệ xử lý, biện pháp chôn lấp chất thải còn lại sau xử lý.

Câu hỏi 57:

Luật BVMT 2005 qui định việc phân loại và thu gom, vận chuyển chất thải rắn thông thường thế nào ?

Trả lời :

1. Chất thải rắn thông thường được phân thành hai nhóm chính sau đây:

- a) Chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng;
- b) Chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp.

2. Thu gom, vận chuyển chất thải rắn thông thường:

- Tổ chức, cá nhân quản lý khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, khu dân cư tập trung, khu vực công cộng phải bố trí đủ và đúng quy định thiết bị thu gom để tiếp nhận chất thải rắn phù hợp với việc phân loại tại nguồn.

- Chất thải rắn thông thường phải được vận chuyển theo nhóm đã được phân loại tại nguồn, trong thiết bị chuyên dụng phù hợp, bảo đảm không rơi vãi, phát tán mùi trong quá trình vận chuyển.

Vận chuyển chất thải trong đô thị, khu dân cư chỉ được thực hiện theo những tuyến đường được cơ quan có thẩm quyền phân luồng giao thông quy định.

- Chất thải rắn thông thường được tận dụng ở mức cao nhất cho tái chế, tái sử dụng; hạn chế thải bỏ chất thải rắn thông thường còn có giá trị tái chế hoặc sử dụng cho mục đích hữu ích khác.

Câu hỏi 58:

Thu gom, xử lý nước thải theo qui định của Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Đô thị, khu dân cư tập trung phải có hệ thống thu gom riêng nước mưa và nước thải; nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi đưa vào môi trường.

2. Nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung phải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

3. Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải rắn.

4. Nước thải, bùn thải có yếu tố nguy hại phải được quản lý theo quy định về chất thải nguy hại.

Câu hỏi 59:

Quản lý và kiểm soát bụi, khí thải theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

2. Hạn chế việc sử dụng nhiên liệu, nguyên liệu, thiết bị, phương tiện thải khí độc hại ra môi trường.

3. Phương tiện giao thông, máy móc, thiết bị, công trình xây dựng có phát tán bụi, khí thải phải có bộ phận lọc, giảm thiểu khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường, có thiết bị che chắn hoặc biện pháp khác để giảm thiểu bụi bảo đảm đạt tiêu chuẩn môi trường.

4. Bụi, khí thải có yếu tố nguy hại phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải nguy hại.

Câu hỏi 60:

Qui định về tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ theo Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân gây tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ vượt quá tiêu chuẩn môi trường phải có trách nhiệm kiểm soát, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.
2. Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu dân cư gây tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ vượt quá tiêu chuẩn cho phép phải thực hiện biện pháp hạn chế, giảm thiểu không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt, sức khỏe của cộng đồng dân cư.
3. Tuyến đường có mật độ phương tiện tham gia giao thông cao, công trình xây dựng gây tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ vượt quá tiêu chuẩn cho phép phải có biện pháp giảm thiểu, khắc phục để đáp ứng tiêu chuẩn môi trường.
4. Cấm sản xuất, nhập khẩu, vận chuyển, kinh doanh và sử dụng pháo nổ. Việc sản xuất, nhập khẩu, vận chuyển, kinh doanh và sử dụng pháo hoa theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

Câu hỏi 61:

Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm môi trường theo qui định của Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

- a) Thực hiện các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường quy định tại khoản 2, Điều 93, Luật Bảo vệ Môi trường năm 2005 trong quá trình điều tra, xác định phạm vi, giới hạn, mức độ, nguyên nhân, biện pháp khắc phục ô nhiễm và phục hồi môi trường;
- b) Tiến hành ngay các biện pháp để ngăn chặn, hạn chế nguồn gây ô nhiễm môi trường và hạn chế sự lan rộng, ảnh hưởng đến sức khỏe và đời sống của nhân dân trong vùng;
- c) Thực hiện các biện pháp khắc phục ô nhiễm và phục hồi môi trường theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường quy định tại khoản 2, Điều 93, Luật Bảo vệ Môi trường năm 2005;
- d) Bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp có nhiều tổ chức, cá nhân cùng gây ô nhiễm môi trường thì cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường quy định tại khoản 2, Điều 93, Luật Bảo vệ Môi trường năm 2005 có trách nhiệm phối hợp với các bên liên quan để làm rõ trách nhiệm của từng đối tượng trong việc khắc phục ô nhiễm và phục hồi môi trường.

Câu hỏi 62:

Quan trắc môi trường được qui định theo Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Hiện trạng môi trường và các tác động đối với môi trường được theo dõi thông qua các chương trình quan trắc môi trường sau đây:

- a) Quan trắc hiện trạng môi trường quốc gia;
- b) Quan trắc các tác động đối với môi trường từ hoạt động của ngành, lĩnh vực;
- c) Quan trắc hiện trạng môi trường của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- d) Quan trắc các tác động môi trường từ hoạt động của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung.

2. Trách nhiệm quan trắc môi trường được quy định như sau:

- a) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức việc quan trắc hiện trạng môi trường quốc gia;
- b) Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ tổ chức việc quan trắc các tác động đối với môi trường từ hoạt động của ngành, lĩnh vực do mình quản lý;
- c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc quan trắc hiện trạng môi trường theo phạm vi địa phương;
- d) Người quản lý, vận hành cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ hoặc khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung có trách nhiệm quan trắc các tác động đối với môi trường từ các cơ sở của mình.

Câu hỏi 63:

Chương trình quan trắc môi trường được qui định theo Luật BVMT 2005?

Trả lời :

1. Chương trình quan trắc môi trường bao gồm chương trình quan trắc hiện trạng môi trường và chương trình quan trắc tác động môi trường từ các hoạt động kinh tế - xã hội. Chương trình quan trắc môi trường phải được thực hiện thống nhất, đồng bộ.

2. Chương trình quan trắc hiện trạng môi trường bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Định kỳ lấy mẫu phân tích và dự báo diễn biến chất lượng đất, nước, không khí;
- b) Theo dõi diễn biến số lượng, thành phần, trạng thái các nguồn tài nguyên thiên nhiên;
- c) Theo dõi diễn biến chất lượng, số lượng, thành phần, trạng thái các hệ sinh thái, loài sinh vật và nguồn gen.

3. Chương trình quan trắc tác động môi trường bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Theo dõi số lượng, thực trạng, diễn biến các nguồn tác động xấu lên môi trường;
- b) Theo dõi diễn biến số lượng, thành phần, mức độ nguy hại của chất thải rắn, khí thải, nước thải;
- c) Phát hiện, đánh giá các tác động xuyên biên giới đến môi trường trong nước.

Câu hỏi 64:

Luật BVMT 2005 qui định về báo cáo hiện trạng môi trường cấp tỉnh, báo cáo tình hình tác động môi trường của ngành, lĩnh vực và báo cáo môi trường quốc gia thế nào ?

Trả lời :

1. Báo cáo hiện trạng môi trường cấp tỉnh bao gồm các nội dung sau đây:
 - a) Hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường đất;
 - b) Hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường nước;
 - c) Hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường không khí;
 - d) Hiện trạng và diễn biến số lượng, trạng thái, chất lượng các nguồn tài nguyên thiên nhiên;
 - đ) Hiện trạng và diễn biến chất lượng, trạng thái các hệ sinh thái; số lượng, thành phần các loài sinh vật và nguồn gen;
 - e) Hiện trạng môi trường các khu đô thị, khu dân cư tập trung, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung và làng nghề;
 - g) Các khu vực môi trường bị ô nhiễm, suy thoái, danh mục các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng;
 - h) Các vấn đề môi trường bức xúc và nguyên nhân chính;
 - i) Các biện pháp khắc phục ô nhiễm, suy thoái và cải thiện môi trường;
 - k) Đánh giá công tác bảo vệ môi trường của địa phương;
 - l) Kế hoạch, chương trình, biện pháp đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường.
2. Báo cáo tình hình tác động môi trường của ngành, lĩnh vực bao gồm các nội dung sau đây:
 - a) Hiện trạng, số lượng, diễn biến các nguồn tác động xấu đối với môi trường;
 - b) Hiện trạng, diễn biến, thành phần, mức độ nguy hại của chất thải theo ngành, lĩnh vực;
 - c) Danh mục các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng và tình hình xử lý;
 - d) Đánh giá công tác bảo vệ môi trường của ngành, lĩnh vực;

- d) Dự báo các thách thức đối với môi trường;
 - e) Kế hoạch, chương trình, biện pháp đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường.
3. Báo cáo môi trường quốc gia gồm có các nội dung sau đây:
- a) Các tác động môi trường từ hoạt động của ngành, lĩnh vực;
 - b) Diễn biến môi trường quốc gia và các vấn đề môi trường bức xúc;
 - c) Đánh giá việc thực hiện chính sách, pháp luật, tổ chức quản lý và biện pháp bảo vệ môi trường;
 - d) Dự báo các thách thức đối với môi trường;
 - đ) Kế hoạch, chương trình, biện pháp đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 65:

Công bố, cung cấp thông tin về môi trường được qui định theo Luật BVMT 2005 ?

Trả lời :

1. Tổ chức, cá nhân quản lý khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường có trách nhiệm báo cáo các thông tin về môi trường trong phạm vi quản lý của mình với cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường cấp tỉnh.
2. Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 nêu trên có trách nhiệm cung cấp thông tin về môi trường liên quan đến hoạt động của mình cho cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường cấp huyện hoặc cán bộ phụ trách về bảo vệ môi trường cấp xã nơi cơ sở hoạt động và công bố thông tin về môi trường để cộng đồng dân cư được biết.
3. Cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường các cấp có trách nhiệm báo cáo các thông tin về môi trường trên địa bàn cho cơ quan cấp trên trực tiếp và công bố các thông tin chủ yếu về môi trường theo định kỳ hoặc theo yêu cầu.
4. Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm định kỳ cung cấp cho Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý nhà nước về thống kê ở trung ương thông tin về môi trường liên quan đến ngành, lĩnh vực mình quản lý.