

## **THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ    CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 05/2006/CT-TTg

*Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2006*

### **CHỈ THỊ**

**Về việc khắc phục yếu kém, sai phạm,  
tiếp tục đẩy mạnh tổ chức thi hành Luật Đất đai**

Sau khi Quốc hội thông qua Luật Đất đai, nhất là từ khi có Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09 tháng 02 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương đã quan tâm chỉ đạo thi hành Luật gắn với thực hiện Nghị quyết hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Qua đợt kiểm tra một năm thi hành Luật Đất đai trên phạm vi cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức cho thấy Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành đã thực sự đi vào cuộc sống, được nhân dân đặc biệt quan tâm và bước đầu đạt được một số kết quả tích cực.

Tuy nhiên, nhìn chung việc triển khai thi hành Luật Đất đai chưa tốt, chưa đạt được các mục tiêu mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong năm 2005 về hoàn chỉnh hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về thu hồi đất đai không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả. Vi phạm pháp luật về đất đai vẫn còn xảy ra khá phổ biến, nhất là trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về quản lý và sử dụng đất đai có nhiều yếu kém và bất cập.

Để kịp thời khắc phục những yếu kém, sai phạm, tiếp tục đẩy mạnh việc thi hành Luật Đất đai, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo chức năng nhiệm vụ được giao, tập trung thực hiện tốt các công việc sau đây:

## 1. Tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn phạm vi thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 36 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004; hướng dẫn chi tiết về việc xác định đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004; về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được công nhận quyền sử dụng đất hoặc việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai; về việc thực hiện các ưu đãi về quyền sử dụng đất đối với các dự án thuộc phạm vi xã hội hóa các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao; phối hợp với Tòa án nhân dân tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn phạm vi giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai giữa cơ quan hành chính và Tòa án nhân dân.

Bộ Tài chính đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị các dự án luật có liên quan đến thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất để sớm trình Chính phủ xem xét trình Quốc hội; ban hành quy định về phí, lệ phí trong quản lý đất đai, về đơn giá thực hiện các nhiệm vụ sự nghiệp trong quản lý đất đai, về cơ chế thu chi của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Tổ chức phát triển quỹ đất.

Bộ Tư pháp tiếp tục hoàn chỉnh Dự án Luật Đăng ký bất động sản để Chính phủ xem xét trình Quốc hội theo hướng xây dựng hệ thống đăng ký tập trung, thống nhất, đáp ứng yêu cầu quản lý nhưng đơn giản về thủ tục, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp và người dân trong chứng nhận quyền và giao dịch bất động sản; chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xử lý những vướng mắc trong đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng bất động sản.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ở những nơi chưa ban hành đủ các văn bản pháp quy thuộc thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành, phải khẩn trương ban hành, nhất là các quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, về trình tự thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai, về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; điều chỉnh bảng giá đất của địa phương phù hợp khung giá đất do Chính phủ ban hành và nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai.

## 2. Đẩy mạnh công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp tục chỉ đạo, tổ chức việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phù hợp với từng đối tượng; đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ quản lý đất đai, trước hết đối với cán bộ quản lý đất đai cấp huyện và cấp xã.

Bộ Văn hóa - Thông tin tiếp tục chỉ đạo các cơ quan thông tin, báo chí tập trung tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, biểu dương những nơi làm tốt, phê phán những nơi chậm chạp, trì trệ, phát hiện và đưa ra công luận các vi phạm, nhất là những hành vi lợi dụng chức quyền tham nhũng về đất đai hoặc những thiếu, thiếu trách nhiệm trong thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; chỉ đạo xuất bản và phát hành các ấn phẩm tuyên truyền pháp luật về đất đai, kể cả các ấn phẩm tuyên truyền bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong nhân dân ở khắp các vùng, miền trong cả nước.

3. Kiện toàn bộ máy quản lý đất đai và đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, kiện toàn bộ máy quản lý và tổ chức dịch vụ công về đất đai ở địa phương, trước hết là Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Tổ chức phát triển quỹ đất; kiện toàn đội ngũ cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có đủ phẩm chất và năng lực, bảo đảm tính ổn định, chuyên nghiệp, khắc phục tình trạng thường xuyên thay đổi cán bộ địa chính.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện các thủ tục hành chính trong quản lý đất đai và thủ tục thực hiện các khoản thu từ đất đai; rà soát để đề xuất ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các quy định sửa đổi hoặc bãi bỏ các thủ tục hành chính không cần thiết. Nghiêm cấm đặt thêm các thủ tục hành chính và các khoản thu ngoài quy định chung của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện công khai việc giới thiệu địa điểm đầu tư, các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hướng xây dựng môi trường minh bạch, bình đẳng trong việc tiếp cận quỹ đất cho đầu tư.

4. Tăng cường quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập, thẩm định và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải chú ý tính hợp lý về sử dụng các loại đất, hạn chế tối đa việc chuyển đất trồng lúa nước

sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Từ nay, không xét duyệt quy hoạch chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang làm mặt bằng sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp ở những địa phương có điều kiện sử dụng các loại đất khác. Đối với những nơi cần thiết phải chuyển đất trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải có các giải pháp sử dụng đất tiết kiệm và bảo đảm tính khả thi trong thực hiện, khắc phục tình trạng thu hồi đất nhưng không sử dụng.

Cùng với hoàn thiện hệ thống quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 chậm nhất trong năm 2006, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức ngay việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của cấp mình theo đúng quy định; xử lý dứt điểm tình trạng "quy hoạch treo"; thường xuyên kiểm tra, rà soát, bảo đảm các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

#### 5. Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bãi bỏ, sửa đổi hoặc ban hành các văn bản quy định của địa phương về cấp, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành; áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai khi xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất, công nhận diện tích đất ở, xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những địa phương đang đạt mức thấp phải phấn đấu cơ bản hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong năm 2006. Gắn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tiếp tục hoàn thiện hồ sơ địa chính.

#### 6. Kiên quyết thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm kiểm tra tình hình sử dụng đất của các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, dự án đầu tư trên địa bàn quản lý, phát hiện và kiên quyết thu hồi đối với diện tích đất giao hoặc cho thuê không đúng đối tượng; đất đã được nhà nước giao, cho thuê nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng so với tiến độ của dự án, sử dụng không hiệu quả, sử dụng sai mục đích; trường hợp có lý do chính đáng thì quyết định gia hạn và công khai quyết định gia hạn đó.

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ sắp xếp, đổi mới các nông



trường, lâm trường quốc doanh đi đôi với thu hẹp diện tích đất do các nông trường, lâm trường quản lý ở mức thật sự cần thiết, chuyển diện tích còn lại cho địa phương để giao cho nông dân thiếu đất hoặc không còn đất sản xuất, ưu tiên các hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, các Tổng công ty 91 có trách nhiệm soát xét diện tích đất được nhà nước giao hoặc cho thuê của các cơ quan, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý, chủ động chuyển giao cho tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương những diện tích đất không có nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng kém hiệu quả. Các Bộ, ngành không được can thiệp vào việc thu hồi đất của chính quyền địa phương đối với các trường hợp các đơn vị thuộc Bộ, ngành vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất.

Kết quả thực hiện các công việc nêu tại mục này phải được báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 6 năm 2006 để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

#### 7. Làm tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất sử dụng cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế; công khai hóa toàn bộ quá trình thực hiện; bảo đảm công bằng giữa các đối tượng có điều kiện tương tự. Đặc biệt chú trọng các vấn đề sau đây:

- Bảo đảm giá đất đền bù theo đúng nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai. Ở những địa phương đã vận dụng đầy đủ khung giá các loại đất ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 mà vẫn không bảo đảm phù hợp với nguyên tắc định giá đất đã nêu thì kịp thời phản ánh để Bộ Tài chính trình Chính phủ xử lý. Không đặt vấn đề hồi tố trong thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng tùy tình hình và điều kiện cụ thể, các địa phương cần vận dụng chính sách, pháp luật để xử lý thỏa đáng theo quan điểm vì dân và với yêu cầu ổn định tình hình, không gây ra những phức tạp mới.

- Làm tốt công tác tái định cư, dành diện tích đất tại những vị trí thuận lợi, kể cả bên cạnh các khu công nghiệp (trừ những nơi do yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc do quá hạn hẹp về quỹ đất) để bố trí tái định cư, bảo đảm cho những hộ có đất bị thu hồi có chỗ ở mới ở khu tái định cư. Trong việc lập quy hoạch các khu công

ng nghiệp, chỉnh trang, mở rộng khu đô thị hoặc khu dân cư nông thôn cần chú ý dành quỹ đất cho tái định cư tại chỗ. Từ nay, các địa phương không được cưỡng chế buộc tháo dỡ nhà ở khi người bị thu hồi đất chưa được giải quyết chỗ tái định cư.

- Chỉ đạo tích cực giải quyết việc làm cho hộ có đất bị thu hồi. Ngoài việc bố trí tái định cư tại các vị trí thuận lợi và bên cạnh các khu công nghiệp gắn với phát triển dịch vụ, giải quyết việc làm, cần có các giải pháp khác nhằm bảo đảm việc làm và thu nhập, không để người có đất bị thu hồi lâm vào cảnh thất nghiệp, nghèo đói.

Bộ Tài chính chỉ đạo đánh giá việc vận dụng khung giá đất để áp giá bồi thường khi thu hồi đất trong thời gian qua, nhất là đối với đất nông nghiệp, kịp thời đề xuất Chính phủ sửa đổi, bổ sung cần thiết; đề xuất cơ chế, chính sách về tài chính khuyến khích hình thức người sử dụng đất cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất.

#### 8. Đẩy mạnh công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

Tạo chuyển biến mạnh mẽ, rõ rệt về giải quyết đơn thư tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai với yêu cầu trong năm 2006 phải giải quyết dứt điểm các đơn thư tồn đọng và giải quyết kịp thời đơn thư phát sinh theo đúng quy định của pháp luật.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải trực tiếp chỉ đạo công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật, khắc phục có hiệu quả tình trạng chậm trễ, đùn đẩy trách nhiệm trong giải quyết đơn thư; coi trọng việc tổ chức đối thoại giữa người có đơn thư với cơ quan hoặc người có quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại.

Đối với những đơn thư đã được các cơ quan hành chính hoặc Tòa án nhân dân giải quyết đúng pháp luật, phù hợp với thực tế mà người khiếu nại vẫn không chấp hành và có hành vi kích động, gây mất trật tự công cộng thì cần áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm hoàn thiện công tác tiếp dân, hướng dẫn đầy đủ, cụ thể về pháp luật cho người có đơn thư hoặc đến trình bày, khiếu nại, tố cáo tại nơi tiếp công dân; công bố công khai số điện thoại, số fax, hòm thư, địa chỉ thư điện tử để tiếp nhận các phát hiện, kiến nghị của công dân.

Bộ Tài nguyên và Môi trường và Thanh tra Chính phủ theo dõi, đôn đốc và báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình giải quyết đơn thư của các địa phương, đề xuất biểu dương, khen thưởng những địa phương làm tốt và phê bình, xử lý đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương không giải quyết hoặc

giải quyết không tốt công tác này, để tồn đọng nhiều đơn thư khiếu nại, tố cáo về đất đai.

**9. Tăng cường kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai**

Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng kế hoạch định kỳ tự kiểm tra và kiểm tra, thanh tra cấp dưới việc thực hiện pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nghiêm túc nhiệm vụ phát hiện, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp thiếu trách nhiệm để xảy ra hậu quả nghiêm trọng do vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục kiểm tra việc thi hành pháp luật về đất đai đối với việc sử dụng đất của các dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dịch vụ, khu đô thị và khu dân cư nông thôn; việc sử dụng đất của các cơ quan hành chính, sự nghiệp, các doanh nghiệp nhà nước được giao đất trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành.

Qua kiểm tra, thanh tra và qua giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo để phát hiện xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm pháp luật, đặc biệt là những trường hợp lợi dụng chức quyền chia chác đất đai, trục lợi thông qua việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng.

Bộ Nội vụ xem xét bố trí biên chế cần thiết để tăng cường bộ máy thanh tra chuyên ngành về đất đai, bảo đảm thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của pháp luật về thanh tra và yêu cầu chống tham nhũng trong lĩnh vực đất đai.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trực tiếp chỉ đạo đánh giá tình hình thi hành pháp luật đất đai tại đơn vị, địa phương trong thời gian qua, đề ra kế hoạch và biện pháp cụ thể, sát hợp, nhanh chóng tạo ra những chuyển biến rõ rệt trong công tác quản lý đất đai, đặc biệt chú trọng hạn chế đến mức thấp nhất các sai phạm mới.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc thực hiện của các Bộ, ngành, địa phương và định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện Chỉ thị này./.

**THỦ TƯỚNG**

**Phan Văn Khải**