

Số: 146/BC-UBND

Nghi Xuân, ngày 14 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO
Tổng kết thi hành Luật Đất đai và đề xuất định hướng sửa đổi

I. KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Kết quả thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

1.1. Về công tác chỉ đạo, hướng dẫn và việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

- Sau khi Luật đất đai 2013 và các văn bản quy định hướng dẫn thi thành, Huyện ủy đã ban hành các chỉ thị về tăng cường công tác quản lý đất đai, Hội đồng nhân dân huyện ban hành các nghị quyết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, UBND huyện ban hành các văn bản chỉ đạo, đôn đốc hướng dẫn các địa phương thực hiện;

- UBND huyện đã phối hợp với các sở ngành liên quan tổ chức nhiều buổi tập huấn cho cán bộ công chức cấp huyện, cấp xã về quy định Luật đất đai, các Nghị định, thông tư và Quyết định của UBND tỉnh, Do vậy, cơ bản các cán bộ công chức trong lĩnh vực đất đai nắm hiểu rõ các quy định để tổ chức thực hiện, nhờ vậy việc quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai kể từ khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành đã được cải thiện rõ rệt.

1.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Định kỳ năm năm thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất, hằng năm xây dựng kế hoạch sử dụng cấp huyện để. Cơ bản việc lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm được tổ chức thực hiện theo đúng các quy định, việc công khai lấy ý kiến người dân, giải trình, tiếp thu ý kiến của nhân dân được thực hiện nghiêm túc, cơ bản tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân.

- Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất lập theo quy định Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đã cơ bản tháo gỡ được các vướng mắc, chông chéo giữa các quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất.

- Tổng hợp biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2020. *(có biểu kèm theo)*

1.3. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến nay. *(có biểu kèm theo)*

- Việc giao đất cho thuê đất cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Tuy vậy, hiện nay việc giao đất, cho thuê đất không những điều chỉnh bởi Luật đất đai mà còn điều chỉnh bởi nhiều hệ thống luật khác như: Luật đầu tư; Luật Xây dựng; Luật nhà ở; Luật quản lý tài sản

công, trong đó nhiều nội dung không thống nhất giữa các luật dẫn đến nhiều vướng mắc trong việc thực hiện giao đất cho thuê đất.

1.4. Thu hồi đất

- Tình hình thực hiện thu hồi đất kể từ ngày 01/7/2014, bao gồm: thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 61 Luật Đất đai), thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 62 Luật Đất đai), thu hồi đất do vi phạm (chi tiết từng loại theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai), thu hồi đất theo quy định tại Điều 65 Luật Đất đai; việc thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định. *(có biểu kèm theo)*

- Việc thực hiện thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - hạ tầng cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu. Tuy vậy, còn có nhiều khó khăn vướng mắc như:

- Các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất, giá đất được xác định theo giá đất cụ thể, tài sản vật kiến trúc được áp theo đơn giá quy định; trong khi đó cùng một mục đích sử dụng đất của người có đất bị thu hồi ở các dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất, nhà đầu tư tự thỏa thuận bồi thường có giá đất cao hơn nhiều so với trường hợp nhà nước thu hồi đất, dẫn đến mất công bằng, gây khó khăn cho công tác thực hiện BT-GPMB trong những dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất.

Các quy định về thu hồi đất chưa thống nhất, còn có những bất cập như: giá đất để thực hiện bồi thường GPMB là giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất, nhưng theo quy định thì: từ khi thông báo thu hồi đất đến thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất ít nhất 90 ngày đối với đất nông nghiệp và ít nhất 180 ngày đối với phi nông nghiệp và khi ban hành quyết định thu hồi đất thì phải phê duyệt phương án BT-GPMB trước.

Các quy định cụ thể về Cường chế kiểm đếm bắt buộc, kiểm đếm vắng chủ chưa được quy định cụ thể gây lúng túng trong tổ chức thực hiện.

1.5. Đăng ký đất đai, đo đạc, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai

Tính đến nay huyện Nghi Xuân cơ bản đã hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho nhân dân trên địa bàn huyện đạt 97%; 17/17 xã, thị trấn đã hoàn thành đo đạc bản đồ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang thực hiện xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân trong quá trình thực hiện đăng ký đất đai, đo đạc, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai.

Do lịch sử để lại, hệ thống hồ sơ sổ sách quản lý đất đai trước năm 2014 huyện Nghi Xuân dựa trên bản đồ giải thửa đo đạc theo Chỉ thị 299, đo đạc năm 1985, các hồ sơ liên quan đến kê khai của người dân không còn được lưu trữ, do vậy gặp rất nhiều vướng mắc trong quá trình xử lý thủ tục về công nhận quyền sử dụng đất, công nhận lại diện tích đất ở... Bên cạnh đó còn có những bất cập

trong quy định của pháp luật, không phù hợp với thực tế của địa phương như quy định về đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 và đất giao trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 chưa nộp tiền giao đất, một bên phải thực hiện 40% tiền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một bên không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất mặc dù thời điểm sử dụng như nhau:

1.7. Về tài chính đất đai, giá đất

Tình hình rà soát, sắp xếp nhà, đất có nguồn gốc tài sản nhà nước: UBND huyện đã thực hiện rà soát, sắp xếp lại cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý; được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 08/4/2020.

Trên địa bàn huyện Nghi Xuân không thành lập Quỹ phát triển đất, Tổ chức phát triển quỹ đất.

- Tình hình và kết quả tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân huyện đã thực hiện đảm bảo theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định của pháp luật có liên quan; thực hiện đúng chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản theo quy định của Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính (thực hiện bố trí ngân sách huyện phần kinh phí còn thiếu sau khi trừ đi tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định).

- Số lượng dự án tổ chức đấu giá; diện tích đất đấu giá: Không có.

- Thu từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Có phụ lục kèm theo.

- Những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân:

+ Theo quy định tại Khoản 1, Điều 3, Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính thì nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách nhà nước hàng năm dẫn đến khó khăn một phần trong cân đối nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương. Trong khi đó, số tiền thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được sử dụng vào mục chi đầu tư phát triển không được sử dụng vào mục đích chi thường xuyên.

5. Các nguồn thu từ đất đai (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, các loại phí, lệ phí từ đất đai) thu được từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay: Có phụ lục kèm theo.

Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách tài sản đất đai, giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất:

- Kết quả đạt được:

+ Tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, giải quyết hợp lý về lợi ích giữa Nhà nước với nhà đầu tư, người sử dụng đất.

+ Đơn giản hóa thủ tục và giảm thiểu nghĩa vụ tài chính đối với hộ gia đình, cá nhân để đẩy nhanh tiến độ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nhằm phục vụ công tác quản lý sử dụng đất có hiệu quả phù hợp với điều kiện thực tiễn.

+ Việc triển khai hình thức đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu kín gián tiếp sau một thời gian triển khai đã đem lại một số hiệu ứng tích cực như: An ninh trật tự được đảm bảo; khắc phục được tình trạng “cò mồi”, mang tính “xã hội đen” gây náo loạn ở các địa phương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; người dân có nhu cầu mua đất thực sự đã mua được đất mình cần, góp phần làm giảm áp lực cho các địa phương. Tỷ lệ đấu giá vượt cao hơn nhiều so với giá khởi điểm góp phần tăng thu ngân sách nhà nước; công tác thu đơn, tổ chức đấu giá đất đơn giản, nhanh gọn hơn các hình thức đấu giá khác.

+ Xác định giá đất cụ thể đến từng thửa đất mang tính thực tiễn cao, đã thể hiện tính chính xác và hiệu quả hơn; giúp đẩy nhanh công tác thu hồi đất, đấu giá quyền sử dụng đất..., đáp ứng được yêu cầu về nâng cao chất lượng định giá đất phục vụ tốt cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất, tạo động lực phát triển kinh tế, ổn định chính trị xã hội; đáp ứng được mục tiêu về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai.

1.8. Chế độ sử dụng các loại đất

- Việc thực hiện các quy định về chế độ sử dụng các loại đất. Chế độ sử dụng đất đã được quy định cụ thể, dễ thực hiện

- Những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân trong quá trình thực hiện các quy định về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất. Trong thực tế việc phân biệt giữa đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ với đất ở đối với các thửa đất ở nhưng sử dụng để kinh doanh, sản xuất.

1.9. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Tình hình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện hiệu quả, minh bạch

- Tổng hợp kết quả thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất: số lượng, diện tích đất giao dịch theo từng loại đất đối với các giao dịch như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp quyền sử dụng đất, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

(có biểu tổng hợp gửi kèm)

1.10. Thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

- Tình hình xây dựng, rà soát, sửa đổi, bổ sung và công bố thủ tục hành chính về đất đai tại địa phương. Hằng năm UBND huyện rà soát đề nghị cấp có thẩm quyền bổ sung sửa đổi phù hợp với quy định sửa đổi và thực tiễn.

- Tình hình cải cách thủ tục hành chính về đất đai. Cơ bản thủ tục hành chính đã được cải cách, hiện đại đáp ứng nhu cầu của tổ chức, cá nhân. Huyện đã thành lập trung tâm hành chính công, 17/17 xã, thị trấn đã xây dựng trung tâm giao dịch hành chính, có trang thiết bị hiện đại, luân chuyển hồ sơ theo phần mềm theo dõi trực tuyến.

- Những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

1.11. Giám sát, theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

- Tình hình tổ chức thực hiện công tác giám sát, theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất; việc tiếp nhận, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai tại địa phương.

1.12. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai

- Thực trạng tổ chức bộ máy cơ quan quản lý đất đai, các tổ chức dịch vụ công (Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất,...).

Cơ bản bộ máy quản lý đất đai cấp huyện đến xã đã được tổ chức đầy đủ theo quy định, tuy vậy chưa bố trí đầy đủ số lượng công chức phòng tài nguyên và môi trường cấp huyện. Công chức địa chính cấp xã một số địa phương còn yếu và còn kiêm nhiệm thêm nhiều nhiệm vụ khác làm ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng thực hiện công việc chuyên môn.

2. Đánh giá chung về những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

2.1. Kết quả đạt được.

Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004 cơ bản đã tháo gỡ các vướng mắc của Luật đất đai 2003, các quy định của luật và các văn bản hướng dẫn thi hành luật tương đối rõ ràng, dễ thực hiện, giúp cho công tác quản lý đất đai được thuận lợi, minh bạch và đáp ứng cơ bản nhu cầu của tổ chức, cá nhân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội huyện nhà.

2.2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân.

2.3. Về hệ thống hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương nói chung và trên địa bàn tỉnh nói chung trước năm 2014 chủ yếu dựa vào bản đồ 299, sổ mục kê bản đồ 299, kết quả thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo Nghị định 64/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh cấp đất nông nghiệp và đất ở, chỉ thể hiện về mặt diện tích, số thửa theo bản đồ 299, không có kích thước, ranh giới thửa đất, trên giấy chứng nhận còn ghi “diện tích sẽ được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính”. Do vậy, cơ sở để giải quyết tranh chấp, lấn chiếm đất đai trên hồ sơ quản lý về đất đai không thực hiện được.

Về các điều khoản Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành hiện nay còn có một số bất cập như sau:

- Đa số các hộ gia đình tại địa bàn huyện Nghi Xuân nói riêng và đa số các địa bàn cấp huyện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh nói chung việc xác nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình bắt đầu từ năm 1996-1997, khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định 64 của chính phủ (cấp đất nông nghiệp và đất ở), theo bản đồ 299 và sổ mục kê bản đồ 299 đo đạc năm 1985-1986. Do vậy, đều không thuộc các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP.

- Theo hồ sơ khi thực hiện Chỉ thị 299 năm 1985-1986 lưu trữ tại các địa phương, các loại giấy tờ theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP không có. Do vậy không có cơ sở trong việc công nhận lại đất ở đối với đất có nguồn gốc đất thổ cư sử dụng trước ngày 18/12/1980 theo Khoản 2, Khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Mặt khác đối với những thửa đất thổ cư hình thành trước ngày 18/12/1980 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do nhà cửa đã bị đổ, không có nhà trên đất họ vẫn quản lý sử dụng nhưng do không có những giấy tờ tại Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, Khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở gây mất công bằng, do trước đây những thửa đất có cùng nguồn gốc đã được cấp giấy theo Nghị định 64/NĐ-CP năm 1996-1997 thì hiện nay dù có nhà hay không thì vẫn được công nhận đất ở.

- Đối với đất sử dụng trước 15/10/1993 có nhà ở và đất giao trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 có nhà ở (nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền) thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khác nhau cụ thể: Đối với đất sử dụng đất ở trước ngày 15/10/1993 hiện vẫn đang sử dụng có nhà ở thì không phải nộp tiền sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở, nhưng đối với đất giao trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 hiện nay vẫn sử dụng ổn định có nhà ở (không chứng minh được đã nộp tiền) thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính 40% tiền sử dụng đất trong hạn mức. Ở đây thời điểm sử dụng đất như nhau, bản chất đất “sử dụng” là đất tự sử dụng không có cơ quan thẩm quyền cho phép, đất giao trái thẩm quyền là đất có cơ quan tổ chức cho phép sử dụng vào mục đích đất ở nhưng không đúng thẩm quyền, nhưng lại thực hiện nghĩa vụ tài chính khác nhau là không công bằng, dẫn đến thắc mắc khiếu kiện.

- Về bồi thường GPMB hiện nay có 02 hình thức: Nhà nước thu hồi đất và thỏa thuận bồi thường; Do vậy, trên cùng khu vực 02 dự án khác nhau có mức bồi thường khác nhau, cá biệt có những trường hợp chênh lệch rất lớn về tiền bồi thường, dẫn đến khiếu nại, thắc mắc của nhân dân và một số dự án không triển khai được công tác BT-GPMB cũng như tiến độ GPMB chậm.

- Luật khiếu nại quy định rõ thời hiệu khiếu nại, nhưng kiến nghị phản ánh, tố cáo không có thời hiệu. Do vậy, những đối tượng khiếu nại hết thời hiệu chuyển quan phản ánh, cơ quan nhà nước trả lời phản ánh không đáp ứng được quyền lợi lại chuyển sang khiếu nại, hoặc tố cáo cơ quan trả lời kiến nghị phản ánh, dẫn đến vụ việc giải quyết vòng vòng không dứt điểm.

II. TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Đối với phát triển nông nghiệp, nông thôn

- Xây dựng nông thôn mới.

Luật đất đai đã tạo thuận lợi trong thực hiện quy hoạch, phát triển các công trình hạ tầng, phát triển các vùng sản xuất tập trung quy mô lớn có liên kết, hiệu quả trong sản xuất, tạo nguồn lực trong xây dựng nông thôn mới các địa

phương.

- Phát triển nông nghiệp tập trung, hiện đại, nông nghiệp công nghệ cao.

Đã hình thành các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, công nghệ cao, đặc biệt thu hút các doanh nghiệp, tư nhân đầu tư vào sản xuất nông nghiệp nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm nông nghiệp.

2. Đối với phát triển kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ

- Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất phục vụ cho công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước: Cơ bản đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Việc bố trí quỹ đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị: Hiện tại cơ bản đáp ứng yêu cầu, tuy nhiên nhu cầu sử dụng đất cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị trong giai đoạn tới dự báo sẽ tăng gấp từ 2,0-2,5 lần so với hiện nay, chiếm khoảng 7-8% đất tự nhiên, đồng thời quỹ đất thuận lợi dành cho các chức năng này lại rất hạn chế, việc khai thác sử dụng những vùng đất mới gặp phải khó khăn về đền bù giải phóng mặt bằng...;

3. Phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

- Thiết lập cơ chế để thị trường bất động sản hoạt động và phát triển.

Thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả, minh bạch hơn, tạo nguồn lực huy động nguồn lực cho xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng.

- Thực trạng thị trường chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp...và đóng góp cho phát triển kinh tế - xã hội.

Thị trường chuyển nhượng sôi động, minh bạch, việc cho thuê, góp vốn, thế chấp được thực hiện thuận lợi góp phần cho phát triển kinh tế - xã hội.

4. Tác động đến các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường

-Tác động đến giải quyết việc làm và chuyển dịch cơ cấu lao động

Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời gian qua về cơ bản phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động; tạo bước đi phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động trong thời kỳ đẩy mạnh CNH, HĐH đất nước.

Chính sách, pháp luật về đất đai với tầm ảnh hưởng sâu rộng tới mọi mặt của đời sống xã hội. Thông qua việc phân bổ, sử dụng đất đã tạo được nhiều việc làm, ổn định đời sống cho người dân thông qua chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, chuyển quỹ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất đã góp phần ổn định đời sống hàng trăm nghìn lượt hộ nông dân, thông qua chính sách hỗ trợ đào tạo chuyển đổi ngành nghề, giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

- Tác động góp phần giảm nghèo bền vững, thực hiện chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng

- Chính sách hỗ trợ đất sản xuất, đất ở, nhà ở cho các đối tượng chính sách người có công với cách mạng, hộ nghèo đã góp phần thực hiện có hiệu quả

Chương trình giảm nghèo bền vững và chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng.

- Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất và chính sách miễn, giảm các loại thuế liên quan đến đất đai nhằm góp phần thực hiện tốt chính sách ưu đãi người có công; giúp các hộ nghèo giảm bớt khó khăn về tài chính, giúp đối tượng ổn định hơn về đời sống, nhà ở; là một trong các tiêu chí thoát nghèo, góp phần giảm tỷ lệ hộ nghèo của chung của toàn huyện (từ 11,95% năm 2015 xuống 2,64% năm 2020).

- Bảo vệ môi trường.

Các điều kiện giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất gắn với quy định của Luật bảo vệ môi trường đã góp phần thực hiện hiệu quả công tác bảo vệ môi trường trong sản xuất, kinh doanh.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Đề xuất, kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành cụ thể như sau:

1. Vướng mắc khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013

Việc thực hiện đầu tư dự án trong trường hợp không thuộc Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà nhà đầu tư tự thỏa thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai là: Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất kinh doanh. Thực tế cho thấy nhiều dự án chủ đầu tư đã thực hiện 80 - 90% diện tích đất nhận chuyển nhượng theo quy hoạch, diện tích còn lại không thỏa thuận được (thường thì giá cao hơn so với giá bồi thường của Nhà nước) gây khó khăn cho các nhà đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện, chậm đưa đất đai vào sử dụng ảnh hưởng đến môi trường đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt. Do đó dẫn đến người dân trong vùng có đất thu hồi có sự so sánh, thiếu đồng thuận.

Do đó đề nghị sửa đổi khoản 2, Điều 73 Luật Đất đai năm 2013: Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất kinh doanh. Trường hợp người sử dụng đất không thống nhất, UBND cấp huyện tổ chức cho các bên thương thảo mà không đạt được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cho phép UBND cấp huyện lập hồ sơ thu hồi đất, thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của Nhà nước và không thấp hơn giá đã thỏa thuận được đa số người sử dụng đất chấp thuận.

2. Vướng mắc về các văn bản thi hành Luật Đất đai 2013 trung ương.

2.1. Nghị định 45/2014/NĐ-CP. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

"Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

Theo Điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định: Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 lại quy định

" Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

Trong quá trình thực hiện nếu người sử dụng đất khi lập hồ sơ không kê khai do UBND phường, xã cấp hoặc không có giấy tờ chứng minh đất do UBND phường xã giao trước ngày 15/10/1993 (không phải đất giao trái thẩm quyền) mà đã tự sử dụng làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không phải nộp tiền sử đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định 45. Trường hợp người sử dụng đất khi kê khai cấp GCQSD đất lần đầu mà kê khai do UBND phường, xã cấp hoặc có giấy tờ chứng minh do UBND phường, xã cấp (đất có nguồn gốc được giao trái thẩm quyền) thì áp dụng điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định 45 thì thu tiền bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất.

Như vậy việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi cấp GCNQSD đất lần đầu đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành còn chông chéo, bất cập.

Đề nghị sửa đồng nhất đối với đất sử dụng trước 15/10/1993 với đất giao trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993.

2.2. Thông tư 36/2014/TT-BTNMT. Tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh Bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất quy định.

- *"Xác định giá đất khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp , đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân bằng phương pháp định giá đất cụ thể"*

Vướng mắc, trong thực tế nhu cầu chuyển mục đích các hộ rất nhiều, diện tích nhỏ, rải rác nhiều địa phương, trong khi lực lượng thực hiện việc xác định, thẩm định giá đất cụ thể còn thiếu như ở Hà Tĩnh ủy quyền địa phương trong khi lực lượng cán bộ công chức hạn chế do vậy kéo dài thời gian trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính đối với hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân bằng phương pháp định giá đất cụ thể.

Đề nghị sửa đổi đối với diện tích vượt hạn mức không quá 1000 m², cho phép UBND tỉnh ban hành hệ số vượt hạn mức, đối với bảng giá đất để thực hiện.

- Phương pháp định giá đất bằng phương pháp so sánh trực tiếp yêu cầu khảo sát thu thập thông tin đối với 03 thửa đất có điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích kích thước... Tương đương nhau chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu trong khoảng thời gian không quá 2 năm

Trên thực tế đối với các vùng nông thôn, giao dịch chuyển nhượng QSD đất không nhiều, có nhiều địa phương không có tình trạng mua bán, chuyển nhượng QSD đất trong 2 năm liên tiếp, do vậy thiếu cơ sở để xác định giá đất.

Đề nghị sửa đổi cho xác định trong 3 năm liên tiếp.

2.3. Quy định về xác định giá đất cụ thể để làm giá khởi điểm đấu giá Quyền sử dụng đất còn có bất cập như sau: Khi xác định giá đất cụ thể đã ghi rõ là xác định để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi có quyết định giá đất cụ thể phải làm thêm quyết định về phê duyệt giá khởi điểm (bản chất giống nhau, nhưng lại phát sinh thủ tục rườm rà) do quy định không thống nhất giữa Thông tư 14/TTLT-BTNMT-BTP và Thông tư 36/TT-BTNMT. Đề nghị sửa đổi tránh chồng lặp nội dung trên.

2.4. Về kinh phí xác định giá đất cụ thể, trích đo GPMB theo quy định tại Thông tư 74/TT-BTC quy định lấy trong chi phí hoạt động hội đồng BT-GPMB. Do vậy, có những dự án không đủ kinh phí để thực hiện xác định giá đất cụ thể và trích đo GPMB vì vậy đề nghị xem xét sửa đổi.

Vậy, UBND huyện báo tổng kết thi hành Luật đất đai 2013 với các nội dung trên./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lãnh đạo UBND huyện; (để b/c)
- Lưu: VT/TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Viết Hưng