

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số 147/BC-UBND

Nghi Xuân, ngày 14 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO

Kết quả thực hiện Nghị quyết của BCH TW khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách đất đai

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Việc tuyên truyền, quán triệt, xây dựng và ban hành chương trình hành động, kế hoạch, tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Sau khi Nghị quyết được ban hành, Huyện ủy đã tổ chức học tập quán triệt Nghị quyết đến tận toàn thể cán bộ đảng viên cấp huyện, các chức danh chủ chốt cấp xã, 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; Nhờ vậy việc quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai kể từ khi Nghị quyết có hiệu lực thi hành đã được cải thiện rõ rệt.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC ĐỊNH HƯỚNG TIẾP TỤC ĐỔI MỚI VÀ HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1. Về quy 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)*

- Công tác kiểm tra, giám sát của địa phương trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Huyện ủy, Hội đồng nhân dân huyện đã tổ chức các cuộc giám sát chuyên đề về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, thông qua giám sát đã đôn đốc nhắc nhở và đề xuất điều chỉnh một số chỉ tiêu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với thực tiễn của địa phương, phát huy tiềm năng, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Việc quản lý về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa; đất có rừng

phòng hộ, rừng đặc dụng (trường hợp địa phương có rừng). Việc quản lý đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ được thực hiện nghiêm túc.

- Kết quả xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch sử dụng đất tại địa phương. Không

- Việc ban hành và tổ chức thực hiện cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, xã hội để khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển (đối với các địa phương tại các vùng trung du, miền núi, ven biển). Địa phương đã ban hành nghị quyết về phát triển du lịch, dịch vụ trên địa bàn nhằm đôn đốc, chỉ đạo thực hiện các cơ chế chính sách Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh đối với phát triển du lịch trên địa bàn nhất là vùng du lịch Xuân Thành và vùng phụ cận

- Kết quả thực hiện di dời các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người ra khỏi trung tâm thành phố, nhất là các thành phố lớn, để khai thác, sử dụng đất có hiệu quả theo quy định, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông. Nhìn chung trên địa bàn huyện các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người chưa ảnh hưởng nhiều đến việc lưu thông đi lại. Một số cơ sở sản xuất có nguy cơ ô nhiễm về môi trường đã đề xuất UBND tỉnh di chuyển ra khỏi vùng dân cư theo lộ trình.

2. Về giao đất, cho thuê đất

- Kết quả thực hiện nhiệm vụ thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Việc giao đất cho thuê đất được thực hiện nghiêm túc theo quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn của Trung ương, của tỉnh.

- Công tác giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm, UBND huyện thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất theo quy định.

(có biểu kèm theo)

- Việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất (đối với các địa phương có cộng đồng bào dân tộc thiểu số sinh sinh). Trên địa bàn huyện không có đồng bào dân tộc thiểu số; đất nông nghiệp đã được giao ổn định từ năm 1996-1997 theo Nghị định 64/NĐ-CP, qua 02 lần chuyển đổi hiện nay nhân dân đang sản xuất ổn định.

- Cơ chế, chính sách để bảo đảm sử dụng đất lâm nghiệp có hiệu quả kinh tế, xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái (đối với các địa phương có đất lâm nghiệp). Trên địa bàn huyện đất lâm nghiệp chiếm diện tích lớn đất rừng phòng hộ được giao cho ban quản lý rừng phòng hộ Hồng Lĩnh quản lý, các diện tích đất rừng sản xuất chiếm diện tích nhỏ cơ bản đã giao cho các hộ gia đình cá nhân sản xuất lâm nghiệp.

- Kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước để chuyển sang mục đích phát triển kinh tế. Thực hiện rà soát sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu của nhà nước đô dư, UBND huyện đã thực hiện rà soát và đề xuất UBND tỉnh phê duyệt tổ chức thực hiện theo quy định.

- Kết quả xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng; *(có biểu kèm theo)*

- Việc thực hiện quy định không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, giá trị đã đầu tư vào đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai. Việc thực hiện quy định không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, giá trị đã đầu tư vào đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được UBND huyện phối hợp với các ngành cấp tỉnh thực hiện nghiêm túc theo quy định.

- Việc phối hợp giao đất, cho thuê đất, quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân có yếu tố nước ngoài. UBND huyện phối hợp với các ngành cấp tỉnh thực hiện việc quản lý các tổ chức, cá nhân có yếu tố nước ngoài theo quy định.

3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế, xã hội. Việc thực hiện thu hồi đất, GPMB được UBND huyện thực hiện nghiêm túc theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Việc thực hiện cơ chế tạo quỹ đất, huy động các nguồn vốn xây dựng các khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi trước khi bồi thường, giải tỏa. Công tác tái định cư được thực hiện nghiêm túc theo quy định, các đối tượng được tái định cư khi thu hồi đất được bố trí đất ở tái định cư đảm bảo đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Về đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận

- Công tác đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu, cải cách thủ tục hành chính tại địa phương. Hiện nay địa phương đã hoàn thành đo đạc bản đồ địa chính, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 17/17 xã thị trấn.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa phương. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện nghiêm túc theo quy định, hiện nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người sử dụng đất đã đạt 97%. Các trường hợp còn lại đang thuộc vướng mắc, chưa có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa đủ tài chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chính sách đảm bảo Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao quyền sử dụng đất tại địa phương. Việc đảm bảo quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình được giao quyền sử dụng đất tại địa phương được thực hiện nghiêm túc.

6. Về phát triển thị trường bất động sản

- Công tác quy hoạch phân diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để thu hồi đất, tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị tại địa phương. Công tác phát triển quỹ đất được địa phương chú trọng thực hiện, đến nay đã thu hút được 05 khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới đầu tư hoàn thành trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân cũng như tạo nguồn lực của địa phương.

- Việc rà soát lại các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư phải có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản tại địa phương. Phối hợp chặt chẽ với các sở ngành cấp tỉnh rà soát các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản hiệu quả.

7. Về giá đất

- Việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về bảng giá đất tại địa phương. UBND huyện phối hợp các sở ngành cấp tỉnh rà soát đề xuất ban hành bảng giá đất và tổ chức thực hiện nghiêm túc.

- Cơ chế giám sát các cơ quan chức năng và tổ chức định giá đất độc lập trong việc định giá đất. Địa phương tích cực tham gia giám sát, phản biện đối với các chứng thư thẩm định giá của các cơ quan chức năng và tổ chức định giá đất độc lập trong việc định giá đất trên địa bàn.

8. Cải cách thủ tục hành chính về đất đai

- Việc phân cấp thực hiện các quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và gắn với trách nhiệm giải quyết của từng cấp chính quyền địa phương cho phù hợp với chủ trương, yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và điều kiện cụ thể theo từng giai đoạn.

Việc cải cách thủ tục hành chính tại địa phương được đầu tư, thực hiện đồng bộ, hiện đại. Huyện có trung tâm hành chính công là đầu mối thực hiện các giao dịch về hành chính công, các xã thị trấn được đầu tư xây dựng trung tâm giao dịch một cửa hiện đại có kết nối theo dõi lưu chuyển hồ sơ cấp xã, huyện, tỉnh. Bảo đảm thuận lợi và minh bạch trong giao dịch hành chính công.

- Việc rà soát, sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hướng vừa bảo đảm quyền quản lý thống nhất của Trung ương, vừa phát huy quyền chủ động của địa phương. Hằng năm trên cơ sở tổng kết thực tiễn các quy định của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành luật, địa phương tổng hợp đề xuất sửa đổi các quy định về thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phù hợp với thực tiễn, đảm bảo quyền lợi của tổ chức, cá nhân.

- Công tác kiểm soát việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp tại địa phương. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa được thực hiện nghiêm túc theo quy định của pháp luật.

10. Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

- Nhiệm vụ giải quyết kịp thời, dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, tố tụng hành chính, tố tụng dân sự. Đến nay trên địa bàn huyện cơ bản các tồn đọng, vướng mắc liên quan đến đất đai cơ bản đã được giải quyết. Các đơn thư khiếu nại, tố cáo, kiến nghị phản ánh của nhân dân liên quan đến đất đai đã và đang được tập trung giải quyết theo quy định pháp luật.

11. Nâng cao năng lực quản lý đất đai

- Công tác điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững tại địa phương. Theo kỳ quy hoạch sử dụng đất, UBND huyện cùng đơn vị tư vấn điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững tại địa phương, trên cơ sở đó đề ra chỉ tiêu, giải pháp trong thực hiện quy hoạch kế hoạch sử dụng đất hiệu quả, đảm bảo các yếu tố về môi trường ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững tại địa phương

- Công tác phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đối với đồng bào vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số tại địa phương. Công tác tuyên truyền phổ biến chính sách, pháp luật đất đai cho nhân dân được thực hiện thường xuyên, đảm bảo các người dân nắm bắt được các chủ trương, quy định để chấp hành.

- Việc đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai tại địa phương. Hiện nay, UBND huyện đang phối với các sở ngành cấp tỉnh xây dựng hệ thống dữ liệu thông tin đất đai.

- Việc hoàn thiện tổ chức bộ máy, nâng cao năng lực cán bộ, công chức trong ngành quản lý đất đai; việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương. Đội ngũ cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường cơ bản đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ đề ra, riêng đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về đất đai ở cấp xã còn yếu và thiếu, một số công chức không đúng chuyên ngành đào tạo.

- Việc củng cố, hoàn thiện tổ chức, cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo mô hình dịch vụ công, tập trung một cấp tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và có các chi nhánh đặt tại các quận, huyện,

khu vực đông dân cư. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện đã được hợp nhất chuyển về Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định Luật đất đai 2013.

III. HẠN CHẾ, YẾU KÉM VÀ NGUYÊN NHÂN

3.1. Hạn chế, yếu kém

- Công tác tuyên truyền, quán triệt, xây dựng và ban hành chương trình hành động, kế hoạch, tổ chức thực hiện Nghị quyết. Việc thực hiện công tác tuyên truyền, quán triệt, xây dựng và ban hành chương trình hành động, kế hoạch, tổ chức thực hiện Nghị quyết cấp huyện và cán bộ chủ chốt cấp xã đã được thực hiện nghiêm túc, đầy đủ. Tuy vậy, việc triển khai ở một số địa phương cấp xã vẫn còn chưa đầy đủ, nghiêm túc theo yêu cầu.

- Công tác thể chế các quan điểm, chủ trương của Đảng trong Nghị quyết. Trên cơ sở chủ trương của Huyện ủy, Hội đồng nhân dân huyện đã ban hành các cơ chế, chính sách khuyến khích sử dụng đất như các chính sách hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, chính sách xây dựng nông thôn mới.

- Một số cán bộ quản lý nhà nước về đất đai ở cơ sở còn yếu về năng lực, chưa đúng chuyên ngành đào tạo.

3.2 - Nguyên nhân của những hạn chế, yếu kém

a. Nguyên nhân khách quan.

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 lòng vòng không dứt điểm.

b. Nguyên nhân chủ quan: Về nhận thức; về cơ chế, chính sách; về tổ chức thực hiện Nghị quyết; về nguồn lực; các vấn đề khác

Nhận thức, trình độ của một số cán bộ nhất là đội ngũ cán bộ cấp xã còn chưa đáp ứng được yêu cầu, vẫn còn có một số chính quyền nhận thức chưa đầy đủ về quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, dẫn đến việc quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương vẫn để xảy ra sai phạm.

VI. KIẾN NGHỊ , ĐỀ XUẤT

Để thực hiện có hiệu quả công tác quản lý đất đai, cần xem xét sửa đổi quy định của pháp luật đất đai cụ thể như sau:

1. Vương 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. Vương 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 số 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 chồng 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 lấp 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. Đề nghị xem xét sửa đổi.

Vậy, UBND huyện báo thực hiện Nghị quyết của BCH TW khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách đất đai với các nội dung trên./.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Việt Hưng