

Số: 298 /BC-STNMT

Vĩnh Phúc, ngày 21 tháng 8 năm 2017

## BÁO CÁO

### Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 2393/UBND-NN5 ngày 10/4/2017 của UBND tỉnh và Văn bản số 1480/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 29-3-2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường "V/v đánh giá việc tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành " theo chức năng, nhiệm vụ được phân công, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường kết quả thực hiện cụ thể như sau:

#### Phần thứ nhất

### KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

#### I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

##### 1. Về phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

Để nhanh chóng đưa Luật Đất đai năm 2013 đi vào cuộc sống, UBND tỉnh Vĩnh Phúc tăng cường chỉ đạo công tác tuyên truyền, phổ biến Luật đất đai thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, như: Tuyên truyền trên đài phát thanh, truyền hình, trước khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh cũng tổ chức tập huấn về pháp luật đất đai cho lãnh đạo các Sở, ngành, UBND các huyện, thị các đồng chí lãnh, chỉ đạo tốt nhiệm vụ của ngành theo tinh thần của Luật đất đai 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc phối hợp với đài Truyền hình Tỉnh tổ chức mở các chuyên mục chuyên đề về các lĩnh vực của ngành Tài nguyên và môi trường, mỗi tháng phát 1 lần. Báo Vĩnh Phúc đăng tải nhiều bài về những thay đổi của Luật đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai để người đọc nắm bắt được nội dung của Luật đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường tuyên truyền, phổ biến rộng rãi Luật Đất đai, công bố bộ Thủ tục hành chính mới trên trang thông tin của điện tử của Sở để công dân nắm được trình tự, thành phần hồ sơ khi đến làm các thủ tục hành chính tại bộ phận một cửa. Sở cũng tổ chức in, phát tờ rơi tại bộ phận một cửa của Sở và tại bộ phận một cửa UBND các huyện, thành phố, thị xã và tại UBND các xã,

phường, thị trấn với số lượng 14000 tờ/ phát để nhân dân nắm bắt, hiểu rõ hơn quyền lợi và trách nhiệm công dân của mình đối với việc sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2013.

## **2. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành**

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định, Thông tư) HĐND và UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành 23 văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền để triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành cũng ban hành và phối hợp ban hành nhiều văn bản hướng dẫn trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ cụ thể tại địa phương, bao gồm:

- Nghị quyết số 136/NQ-HĐND ngày 18/7/2014 của HĐND tỉnh về chính sách đất dịch vụ cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất.

- Nghị quyết số: 152/NQ-HĐND ngày 22/12/2014 của HĐND tỉnh thông qua bảng giá đất 5 năm 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

- Nghị quyết số 131/NQ-HĐND ngày 18/7/2014; số 151/NQ-HĐND ngày 22/12/2014; số 178/NQ-HĐND ngày 28/7/2015; số 195/NQ-HĐND ngày 22/12/2015; 39/NQ-HĐND ngày 21/07/2016 của HĐND tỉnh về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ để thực hiện các công trình dự án trong năm 2014, 2015, 2016 trên địa bàn tỉnh;

- Nghị quyết số 132/NQ-HĐND ngày 18/7/2014; số 153/NQ-HĐND ngày 22/12/2014; số 177/NQ-HĐND ngày 28/7/2015; số 194/NQ-HĐND ngày 22/12/2015; số 29/NQ-HĐND ngày 21/7/2016 của HĐND tỉnh về việc chấp thuận thu hồi đất để triển khai thực hiện các công trình dự án trong năm 2014, 2015, 2016 trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số: 35/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 Ban hành Quy định chi tiết một số điều về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 27/8/2014 về Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 27/8/2014 Ban hành Quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 06/9/2014 sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 60/2009/QĐ-UBND và Quyết định số 06/2012/QĐ-UBND ngày 23/3/2012 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết đất dịch vụ hoặc đất ở theo các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 Ban hành Quy định về giao đất xây dựng nhà ở không qua đấu giá quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và diện tích chia, tách thửa đất ở tối

thiếu; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 46/2014/QĐ-UBND ngày 20/10/2014 Về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 Về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 05 năm 2015-2019;

- Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 03/02/2015 Về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc năm 2015;

- Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 12/3/2015 Về việc quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 16/11/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định chi tiết một số điều về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định về giao đất xây dựng nhà ở, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ, gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Công tác xây dựng và ban hành văn bản đã được thực hiện bài bản, đúng quy trình, đúng thẩm quyền và nhất là đảm bảo chất lượng về mặt pháp lý, qua đó kịp thời điều chỉnh một số vấn đề phát sinh trong quá trình chỉ đạo, điều hành và quản lý Nhà nước, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho người dân và các doanh nghiệp; một số văn bản đi trước một bước so với các địa phương khác để phù hợp với thực tiễn của địa phương, tạo các điều kiện tốt nhất để họ thực hiện đảm bảo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước.

### **3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

*\* Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp:*

Thực hiện Chương trình hành động số 41-CTr/TU ngày 31/01/2013 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh và các quy định của Luật Đất đai về quy hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo, tổ chức lập, trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Cụ thể:

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2010 - 2015) của cấp tỉnh và cấp huyện được lập, thẩm định và trình duyệt theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, trong đó: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2013; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo từng đơn vị hành chính cấp huyện tại các quyết định trong năm 2013.

Sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh và cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các cơ quan chức năng đã tổ chức công bố, công khai và tổ chức thực hiện nghiêm túc theo quy định.

*\* Về công tác lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến năm 2020*

Thực hiện Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, UBND tỉnh đã triển khai lập và hoàn thiện hồ sơ về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối 2016-2020, trình HĐND tỉnh Vĩnh Phúc thông qua tại kỳ họp thứ nhất khóa XVI năm 2016 và xin ý kiến thẩm định của Bộ Tài nguyên - Môi trường và các Bộ, ngành Trung ương.

Trên cơ sở Nghị quyết số 33/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 21/7/2016 "về việc thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối 2016-2020" và chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Chính phủ phân bổ tại Văn bản số 1927/TTg-KTN ngày 02/11/2016, UBND tỉnh đã chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và trình Chính phủ phê duyệt tại Tờ trình số 33/TTr-UBND ngày 17-02-2017 theo quy định.

Việc lập Quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cũng đã tổ chức lấy ý kiến của nhân và các cơ quan liên, tiếp thu, giải trình nội dung chưa phù hợp, chỉnh sửa phương án quy hoạch cho phù hợp với thực tế địa phương, của các cơ quan, đơn vị liên quan.

Tiến hành rà soát danh mục các công trình, dự án cần thiết thực hiện trên cơ sở liên kết giữa các quy hoạch như: quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch phát triển giao thông, đã tạo ra sự đồng bộ, không bị chòng chéo, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hoá và hiện đại hoá, đồng thời làm cơ sở để các ngành, các cấp lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mình theo Luật Đất đai hiện hành.

**+ Đánh giá kết quả đạt được**

Công tác lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được các cấp thực hiện đảm bảo tiến độ, chất lượng theo quy định của Luật Đất đai và các văn

bản hướng dẫn thi hành Luật. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt là căn cứ để thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Việc sử dụng đất được thực hiện đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường sinh thái. Việc chuyển mục đích sử dụng các loại đất (đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quan tâm chú trọng. Việc chuyển đổi các loại đất được thực hiện trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác được phê duyệt. Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt đã có sự chuyển dịch theo hướng tăng giá trị hiệu quả sử dụng đối với đất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp phát triển theo hướng sản xuất hàng hóa, giá trị trên đơn vị diện tích ngày càng tăng.

#### **+ Về hạn chế và nguyên nhân**

Các quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn cứng nhắc, không đáp ứng yêu cầu phát triển theo cơ chế thị trường, như: phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm yêu cầu cụ thể danh mục, nhu cầu sử dụng đất chính xác cho từng dự án; các căn cứ pháp lý để thực hiện...

Chỉ tiêu phân bổ sử dụng đất của Chính phủ cho các tỉnh cũng như thủ tục xin chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ (*thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính Phủ*) còn chậm đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai lập, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp cũng như tiến độ triển khai thực hiện dự án.

Trước những biến động lớn từ cơ chế, từ nguồn vốn đầu tư và những khó khăn khác mà khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa tính hết được nên có những tồn tại nhất định như tỷ lệ một số chỉ tiêu trong nhóm đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ chưa cao, đặc biệt là đất phát triển hạ tầng.

Công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất của một số ngành, lĩnh vực kinh tế - xã hội vượt quá so với nhu cầu của nguồn lực đầu tư, chưa phù hợp với thực tiễn của địa phương, làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Một số công trình, dự án có trong chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư chậm (phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế kỹ thuật...) nên chưa đủ cơ sở thực hiện các thủ tục về đất đai, đã ảnh hưởng tới kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### **4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:**

- Về thu hồi, giao đất: tính từ năm 2013 đến nay, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã Quyết định giao đất, điều chỉnh giao đất để thực hiện 579 dự án với tổng diện tích 1.688 ha, trong đó:

+ Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất là 493 dự án với tổng diện tích 1.323,14 ha, bao gồm:

- Dự án đất ở: 132 dự án với diện tích 342,15 ha;

- Dự án xây dựng trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp: 13 dự án với diện tích 3,36 ha;

- Dự án quốc phòng, an ninh: 15 dự án với diện tích 12,13 ha;

- Dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (trong khu, cụm công nghiệp): 102 dự án, diện tích 433,37 ha;

- Dự án có mục đích công cộng: 217 dự án với diện tích 509,79 ha;

- Dự án tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa trang nghĩa địa: 14 dự án với diện tích 22,34 ha.

+ Dự án thuộc trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận với các hộ gia đình cá nhân sau đó xin chuyển mục đích sử dụng đất và giao cho thuê đất là 86 dự án với tổng diện tích 365,39 ha.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác địa phương tuân thủ nghiêm theo quy định tại điều 58 Luật đất đai 2013. Hàng năm Sở đã tham mưu cho UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua các Nghị quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thuộc thẩm quyền của HĐND tỉnh. Trình Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thuộc thẩm quyền của Thủ Tướng. Đối với đất chuyên trồng lúa việc lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất địa phương tuân thủ theo chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Chính phủ phân bổ tại Văn bản số 1927/TTg-KTN ngày 02/11/2016.

## **5. Thu hồi đất**

### **- Những mặt đạt được:**

Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phục vụ vào mục đích phát triển kinh tế, xã hội đã góp phần quan trọng, quyết định trong việc đẩy nhanh việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế (tăng trưởng kinh tế của tỉnh bình quân 5 năm trở lại đây là 15,3%/ năm). Trong quá trình thực hiện các chủ trương, chính sách về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư luôn có sự thống nhất cao trong Đảng, chính quyền các cấp, các đoàn thể và nhân dân và được đa số nhân dân có đất bị thu hồi đồng tình ủng hộ. Các chính sách về bồi thường, hỗ trợ được quy định cụ thể, rõ ràng, chi tiết cơ bản đã đảm bảo đền bù được những thiệt hại của người dân khi bị mất đất. Cơ sở hạ tầng các khu tái định cư được xây dựng đồng bộ, đảm bảo bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ của người dân. Vì vậy, cuộc sống của người dân được ổn định, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo an ninh trật tự và phát triển kinh tế của tỉnh.

### **- Những mặt còn hạn chế.**

\* *Hạn chế về chế độ chính sách:*

Đơn giá về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm bồi thường về đất, bồi thường về tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất,... còn thấp, chưa sát với giá thị trường.

Đối với trường hợp các hộ dân được giao đất tái định cư thì giá đất tái định cư thường cao hơn giá đất tại vị trí thu hồi nên người dân phải nộp thêm khoản tiền chênh lệch về giá đất đó. Vì vậy người dân thường khó chấp nhận do khi nhà nước thu hồi đất họ vừa bị mất đất, mất nhà lại phải nộp thêm tiền sử dụng đất để ra khu tái định cư.

Các khu vực khác nhau, đặc biệt là các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh có sự chênh lệch cao về giá đất (như khu vực giáp ranh với thành phố Việt Trì, thành phố Hà Nội). Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc đã trao đổi với các tỉnh lân cận để thống nhất sự chênh lệch về mức giá tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Tuy nhiên, đến nay chỉ thống nhất được với tỉnh Thái Nguyên còn các tỉnh khác vẫn chưa thống nhất được. Do vậy, quá trình bồi thường GPMB đối với các khu vực giáp ranh gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện.

Mặc dù có các chế độ chính sách về giải quyết việc làm cho người dân bị thu hồi đất nhưng còn chậm và ít trong khi đó số lượng người dân bị thu hồi đất nhiều. Đối tượng bị thu hồi đất thuộc các thành phần khác nhau, một số người quá tuổi tuyển dụng lao động, một số có trình độ văn hoá thấp nên việc đào tạo, bố trí việc làm cũng gặp rất nhiều khó khăn.

*\* Hạn chế về quá trình tổ chức thực hiện*

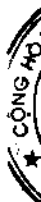
Một số bộ phận nhân dân chưa tuyệt đối tin tưởng vào các chính sách của Nhà nước, còn đòi hỏi những thứ không có trong chế độ chính sách, gây khó khăn cho việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc kê khai kiểm đếm đất đai lập phương án bồi thường GPMB cho các hộ dân còn chậm, khó thực hiện do đất đai có nguồn gốc phức tạp, công tác quản lý đất đai ở địa phương còn lỏng lẻo nên xảy ra tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai, tạo lập trái phép tài sản, vật kiến trúc trên đất.

Các vi phạm chính sách thu hồi đất chưa được xử lý dứt điểm, kịp thời; chủ yếu là vận động, thuyết phục mà ít có các biện pháp mạnh theo đúng các quy định của pháp luật, do vậy việc chống đối hoặc không thực hiện tốt các chính sách Nhà nước về thu hồi và bồi thường giải phóng mặt bằng có điều kiện lan rộng.

**6. Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư:**

*- Tình hình lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tình hình chi trả bồi thường, hỗ trợ; giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư...*



Công tác bồi thường, GPMB các công trình, dự án được tổ chức thực hiện quyết liệt. Công tác bồi thường, GPMB đảm bảo đúng quy trình, chế độ, chính sách quy định của nhà nước như: công tác kiểm kê, kiểm đếm, lập phương án bồi thường, tổ chức niêm yết công khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tổ chức thanh toán chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB kịp thời đúng đối tượng được hưởng. Tập trung giải quyết những tồn tại, vướng mắc, những kiến nghị của người dân liên quan đến chế độ chính sách bồi thường, vận động người dân nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng để thi công các công trình. Công tác GPMB bàn giao đất cơ bản đáp ứng yêu cầu của dự án.

**- Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.**

- Những mặt đạt được:

Trong những năm 2014-2016, khi mới thực hiện theo Luật Đất đai 2013 mặc dù còn nhiều khó khăn, khối lượng dự án thực hiện GPMB khá nhiều, trong đó có dự án kéo dài, phức tạp, xong kết quả thực hiện công tác bồi thường GPMB đạt được là rất đáng khích lệ, cụ thể:

+ Về công tác lãnh đạo, chỉ đạo đã có sự quan tâm hơn, xác định rõ vai trò trách nhiệm của cấp ủy, Chính quyền, các ban, ngành, đoàn thể và cá nhân cán bộ đảng viên trong triển khai thực hiện.

+ Về công tác tuyên truyền, vận động nhân dân được thực hiện quyết liệt, có sự vào cuộc tích cực của các ban, ngành, đoàn thể từ tỉnh đến địa phương;

+ Công tác kiểm tra, rà soát và trả lời đơn thư khiếu nại, kiến nghị về thu hồi đất, bồi thường GPMB được giải quyết kịp thời, đảm bảo quyền lợi của người dân trong việc thu hồi đất trên cơ sở đó làm giảm khiếu nại, tố cáo của nhân dân, tạo niềm tin cho nhân dân trong việc chấp hành chính sách về bồi thường GPMB;

+ Công tác triển khai thực hiện dự án bồi thường GPMB đã có nhiều cố gắng và dần được củng cố, đảm bảo triển khai kịp thời, đúng quy trình, đảm bảo tính chính xác cao, trong triển khai thực hiện đã có sự phối hợp chặt chẽ và trách nhiệm của các đơn vị phòng, ban, các xã, phường, chủ đầu tư.

- Bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gặp phải một số khó khăn:

+ Hạn chế về chế độ chính sách:

Đơn giá về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm bồi thường về đất, bồi thường về tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất,... còn thấp, chưa sát với giá thị trường.

Đối với trường hợp các hộ dân được giao đất tái định cư thì giá đất tái định cư thường cao hơn giá đất tại vị trí thu hồi nên người dân phải nộp thêm khoản



tiền chênh lệch về giá đất đó. Vì vậy người dân thường khó chấp nhận do khi nhà nước thu hồi đất họ vừa bị mất đất, mất nhà lại phải nộp thêm tiền sử dụng đất để ra khu tái định cư.

Các khu vực khác nhau, đặc biệt là các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh có sự chênh lệch cao về giá đất (như khu vực giáp ranh với thành phố Việt Trì, thành phố Hà Nội). Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc đã trao đổi với các tỉnh lân cận để thống nhất sự chênh lệch về mức giá tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Tuy nhiên, đến nay chỉ thống nhất được với tỉnh Thái Nguyên còn các tỉnh khác vẫn chưa thống nhất được. Do vậy, quá trình bồi thường GPMB đối với các khu vực giáp ranh gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện.

Mặc dù có các chế độ chính sách về giải quyết việc làm cho người dân bị thu hồi đất nhưng còn chậm và ít trong khi đó số lượng người dân bị thu hồi đất nhiều. Đối tượng bị thu hồi đất thuộc các thành phần khác nhau, một số người quá tuổi tuyển dụng lao động, một số có trình độ văn hoá thấp nên việc đào tạo, bố trí việc làm cũng gặp rất nhiều khó khăn.

#### *+ Hạn chế về quá trình tổ chức thực hiện*

Một số bộ phận nhân dân chưa tuyệt đối tin tưởng vào các chính sách của Nhà nước, còn đòi hỏi những thứ không có trong chế độ chính sách, gây khó khăn cho việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc kê khai kiểm đếm đất đai lập phương án bồi thường GPMB cho các hộ dân còn chậm, khó thực hiện do đất đai có nguồn gốc phức tạp, công tác quản lý đất đai ở địa phương còn lỏng lẻo nên xảy ra tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai, tạo lập trái phép tài sản, vật kiến trúc trên đất.

Các vi phạm chính sách thu hồi đất chưa được xử lý dứt điểm, kịp thời; chủ yếu là vận động, thuyết phục mà ít có các biện pháp mạnh theo đúng các quy định của pháp luật, do vậy việc chống đối hoặc không thực hiện tốt các chính sách Nhà nước về thu hồi và bồi thường giải phóng mặt bằng có điều kiện lan rộng.

#### *\* Tổng hợp tình hình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:*

Kết quả thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sau 02 năm triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 (từ ngày 01/7/2014 đến ngày 01/7/2016) gồm:

- Tổng diện tích đất đã thu hồi: 746,5262 ha

Trong đó:

+ Diện tích đất thu hồi phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh: 154,6132 ha

+ Diện tích đất thu hồi theo quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất: 109,077 ha

+ Diện tích đất thu hồi để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội: 482,836 ha

- Tổng diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng: 730,7128 ha

Trong đó:

+ Diện tích đất ở: 0,7208 ha

+ Diện tích đất nông nghiệp: 684,087 ha

+ Diện tích đất phi nông nghiệp: 45,7248 ha

+ Diện tích đất chưa sử dụng: 0,18 ha

- Số hộ bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất: 8773 hộ

- Tổng số tiền đã chi trả bồi thường, hỗ trợ: 1007,042 tỷ đồng

- Tổng diện tích đất tái định cư: 19.623,2 m<sup>2</sup>

- Số hộ được bố trí tái định: 86 hộ

### **7. Công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai:**

Công tác Đăng ký biến động đất đai được thực hiện đúng quy trình, quy định của Luật đất đai và các văn bản quy định của Nhà nước, thời gian giải quyết nhanh cơ bản đáp ứng nhu cầu của nhân dân.

Tình hình đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính:

*- Kết quả đo đạc bản lập đồ địa chính*

Tính đến nay, về cơ bản đã thực hiện xong công tác đo đạc bản đồ địa chính 9/9 huyện, với tổng diện tích 118496.42 ha, chiếm 95,93% tổng diện tích tự nhiên của toàn tỉnh (đối với huyện Sông Lô đang tổ chức kiểm tra, nghiệm thu 17/20 xã còn lại)

*- Công tác lập hồ sơ địa chính và xây dựng CSDL địa chính*

Từ năm 2008 Sở Tài nguyên và Môi trường là chủ đầu tư triển khai nhiều đơn vị cấp xã công tác lập hồ sơ địa chính nhưng về cơ bản kết quả chỉ dừng lại giai đoạn kê khai đăng ký đất đai do có nhiều vướng mắc trong công tác xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của cấp xã. Giai đoạn từ năm 2015 đến nay Sở triển khai công tác xây dựng CSDL địa chính cho 02 huyện (trong đó có 01 huyện là huyện Sông Lô được xác định xây dựng CSDL huyện điểm). Tuy nhiên, đến nay Dự án đạt khoảng 35% theo TKKT-DT được phê duyệt đồng thời đang gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc trong công tác triển khai thực hiện, trong đó có vấn đề tiến độ thực hiện, phần mềm ứng dụng, công tác xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và công tác phối kết hợp giữa cơ quan chuyên môn với chính quyền địa phương...Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp các cơ quan ban, ngành có

liên quan từng bước tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, phấn đấu đến 31/12/2018 về cơ bản có CSDL địa Chính cho 02 huyện của tỉnh Vĩnh Phúc trên cơ sở đó để vận hành, khai thác và nhân rộng mô hình thí điểm cho các huyện, thành thị còn lại trên địa bàn tỉnh.

*- Kết quả công tác cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức:*

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp nhận tổng số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và trình lãnh đạo phê duyệt cấp Giấy chứng nhận cho 1643 hồ sơ với 6461 giấy chứng nhận cho các tổ chức sử dụng đất, trong đó:

+ Cấp lần đầu là 1358 hồ sơ với 4117 giấy chứng nhận;

+ Cấp mới do người sử dụng đất thực hiện các quyền là: 327 hồ sơ với 831 giấy chứng nhận;

+ Cấp đổi là 29 hồ sơ với 126 giấy chứng nhận.

*- Kết quả công tác cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân::*

Tổng số Giấy chứng nhận đã cấp từ năm 2013 đến hết năm 2016 là 79.678 giấy với tổng diện tích cấp là 3394,19 ha.

+ Cấp lần đầu là 11933 giấy chứng nhận với diện tích: 676.54 ha;

+ Cấp mới do người sử dụng đất thực hiện các quyền là: 54078 giấy chứng nhận với diện tích: 2115.12 ha;

+ Cấp đổi là 13667 giấy chứng nhận với diện tích: 602.53 ha.

***Đánh giá kết quả đạt được, những tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.***

Nhìn chung công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các chủ sử dụng đất trên địa bàn tỉnh cơ bản đáp ứng yêu cầu về mặt số lượng theo tinh thần của NQ 07/NQ-QH và Nghị quyết 30/NQ-QH của Quốc hội ở hầu hết các loại đất chính. Đến nay toàn tỉnh đã cấp được 85.601,91 ha trên tổng số 95.031,95 ha diện tích đất cần cấp giấy theo hiện trạng, đạt 90,08%, trong đó: nhóm đất đất nông nghiệp đã cấp được là: 71.169,14 ha/78.342,44ha đạt 90,84%; nhóm đất phi nông nghiệp đã cấp là: 14.432,77 ha/16.689,51 ha đạt 86,48%. Diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận chủ yếu là diện tích đất nông lâm nghiệp do các tổ chức quản lý sử dụng và các trường hợp còn tồn tại do lịch sử để lại. Theo chỉ đạo của UBND tỉnh, trong thời gian tới cần tập trung vào việc rà soát cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức sử dụng đất nông, lâm nghiệp và một số loại đất của các hộ gia đình, cá nhân; tập trung vào công tác cấp đổi GCN theo bản đồ địa chính mới đo vẽ và xây dựng CSDL đất đai trên địa bàn tỉnh.

**\* Thuận lợi:**

- Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có nhiều thay đổi so với các quy định của Luật đất đai năm 1993, năm 2003, quy định rõ

ràng hơn về hạn mức sử dụng đất, về các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận. quy trình thủ tục, thời gian giải quyết thủ tục hành trong lĩnh vực đất đai đã được công khai, niêm yết, nội dung, thành phần hồ sơ yêu cầu rõ ràng. Do vậy, đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất dễ tiếp cận, dễ thực hiện giảm bớt được sách nhiễu, phiền hà của một số bộ phận cán bộ công chức viên chức, nâng cao chỉ số hài lòng của người dân trong thực hiện thủ tục hành chính.

#### **\* Khó khăn:**

Đối với cấp lần đầu chủ yếu các trường hợp còn tồn tại là do tranh chấp, lấn chiếm, giao trái thẩm quyền mà người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không còn giấy tờ nộp tiền, không chứng minh được đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, khó khăn vướng mắc về cơ chế chính sách.

Đối với công tác cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới đo vẽ rất chậm, đạt kết quả thấp là do trong quá trình thực hiện đòi hỏi phải xử lý những vấn đề tồn tại trong việc công nhận hạn mức, chênh lệch diện tích giữa các lần đo đạc và những vướng mắc từ quá khứ, những sai phạm của các cấp quản lý, nhất là xác nhận thời điểm sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn, lúng túng.

Luật Đất đai năm 2013 vẫn còn một số nội dung quy định chưa rõ ràng khó thực hiện như: chưa quy định xử lý, giải quyết cụ thể đối với những trường hợp lấn, chiếm quỹ đất công ích do UBND cấp xã quản lý, sử dụng từ trước ngày 01/7/2014; Việc xác định lại đất ở và đất vườn trong cùng một thửa đất theo Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; những trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, theo Luật Đất đai không cần ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất nhưng theo Nghị định 45/2014/NĐ-CP của chính phủ quy định giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất...những nội dung này phần nào đã ảnh hưởng đến khối lượng cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh.

#### **8. Tài chính về đất đai, giá đất**

Chính sách tài chính về đất đai giai đoạn này thực hiện theo Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất sau khi đã thực hiện giải phóng mặt bằng xong. Thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Điểm này đã khắc phục những hạn chế của quy định Luật đất đai 2003.

Đơn giá thuê đất hàng năm đã được điều chỉnh từ mức chung là 1,5% giá đất xuống còn 1%. UBND cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ % cụ thể theo từng khu vực,

tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất mà không quy định “khung” mức tỷ lệ (%) giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với mỗi mục đích sử dụng đất.

Tăng cường trách nhiệm, nghĩa vụ của các đối tượng được nhà nước nhà nước cho thuê đất nhưng được miễn, giảm tiền thuê đất. Theo đó, nếu trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Quy định rõ quyền của người sử dụng đất được lựa chọn hình thức nộp tiền thuê đất nộp hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.

#### ***Tình hình xây dựng bảng giá đất:***

Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh ban hành bảng giá đất 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc được phê duyệt tại Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và quyết định điều chỉnh bổ sung số 44/2016/QĐ-UBND ngày 12/12/2014. Theo đó bảng giá đất đã được ổn định trong 5 năm, đã khắc phục được những mặt hạn chế nêu trên khi ban hành bảng giá đất hàng năm. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành, việc xây dựng bảng giá đất hiện nay vẫn còn một số bất cập, cụ thể:

Theo bảng giá 5 năm hiện nay thì giá đất tại các Khu, cụm công nghiệp, làng nghề được xác định là như nhau. Theo quy định tại mục a, khoản 4, điều 4, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014: “ ... trường hợp diện tích tính tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao và từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại” thì phải xác định giá đất cụ thể. Như vậy, đối với các tổ chức, doanh nghiệp thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp có diện tích đất thuê lớn thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể. Ngân sách Nhà nước phải chi trả cho việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể trong khi thực tế kết quả xác định giá đất cụ thể cho các dự án tại các khu, cụm công nghiệp không thay đổi so với giá đất tại bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành.

Luật đất đai quy định Đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ) và Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất) trong khi đó bảng giá đất quy định nhóm đất phi nông

nghiệp bao gồm: Giá đất thương mại, dịch vụ nông thôn; giá đất thương mại dịch vụ đô thị; Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị. Điều này gây khó khăn trong việc xây dựng bảng giá và khi xác định giá đất theo từng mục đích sử dụng. Nhiều trường hợp không phân biệt được giữa mục đích thương mại, dịch vụ và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc khó xác định mục đích chính trong từng dự án.

***- Phân tích việc xử lý giá đất giáp ranh giữa các địa phương:***

Vĩnh Phúc giáp ranh với các tỉnh Thái Nguyên, Tuyên Quang, Phú Thọ và Thành phố Hà Nội: Luật đất đai, nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá khu vực giáp ranh tuy nhiên do giá đất các khu vực giáp ranh với các tỉnh có sự chênh lệch cao đặc biệt là thành phố Hà Nội. Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc đã trao đổi với các tỉnh lân cận để thống nhất sự chênh lệch về mức giá tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, nhưng đến nay chỉ thống nhất được với tỉnh Thái Nguyên còn các tỉnh khác vẫn chưa thống nhất được.

***- Tình hình thành lập quỹ phát triển đất:***

Quỹ phát triển đất tỉnh Vĩnh Phúc được thành lập Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 07/12/2011, Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND ngày 18/07/2012 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc Ban hành Điều lệ tổ chức, hoạt động và Quy chế quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất tỉnh Vĩnh Phúc và Quyết định số 13/2014/QĐ-UBND ngày 06/03/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND ngày 18/07/2012, việc thành lập phù hợp với các Quy định nêu tại Điều 111 Luật đất đai số 45/2013/QH13 của Quốc hội và Điều 6 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, "*Đối với Quỹ phát triển đất đã thành lập trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 thì tiếp tục hoạt động theo quy định của Nghị định này*".

Cơ cấu tổ chức bộ máy và biên chế của Quỹ phát triển đất đã được kiện toàn và ổn định, cơ chế tài chính cũng như nguồn vốn hoạt động của Quỹ đảm bảo hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

Từ khi đi vào hoạt động Quỹ đã thực hiện tốt điều lệ của Quỹ, đảm bảo chức năng, nhiệm vụ được quy định, ứng vốn cho Ban GPMB và phát triển quỹ đất tỉnh; UBND các huyện, thành phố, thị xã để thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư vào tỉnh như Khu Công nghiệp Tam Dương II, Khu công nghiệp Thăng Long Vĩnh Phúc...; Ứng vốn cho các tổ chức xây dựng khu tái định cư phục vụ việc thu hồi đất, xây dựng hạ tầng các khu đất dịch vụ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để đấu giá. Góp phần giải quyết cơ bản đất dịch vụ cho nhân dân các huyện, thành phố, thị xã đồng thời tạo nguồn thu Ngân sách để xây dựng nông thôn mới và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

*- Các nguồn thu từ đất đai trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc từ năm 2014, thời điểm Luật Đất đai 2013 có hiệu lực cho đến thời điểm hiện nay cụ thể như sau:*

**DVT: Triệu đồng**

STT	Tên khoản thu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Quý 1/2017
1	Tiền sử dụng đất	724,225	840,743	1,008,908	285,094
2	Tiền thuê đất	85,727	196,097	177,417	9,156
3	Thuế SDĐPNN	21,919	23,353	20,208	555
4	LPTB nhà đất	11,378	16,564	20,607	5,922
	<b>Tổng cộng</b>	<b>843,249</b>	<b>1,076,757</b>	<b>1,227,140</b>	<b>300,727</b>

*- Tình hình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:*

Thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chịu trách nhiệm xác định giá đất cụ thể. Kết quả từ 01/7/2014 đến nay Sở đã tổ chức thực hiện được 706 dự án. Trong đó:

- +Xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, GPMB: 598 dự án;
- +Xác định giá đất cụ thể của các dự án cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất: 22 dự án;
- + Xác định giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 86 dự án.

*- Trong quá trình thực hiện xác định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc gặp một số khó khăn, vướng mắc cụ thể:*

Việc xác định giá đất nông nghiệp theo giá thị trường để tính bồi thường còn gặp nhiều khó khăn do giá chuyển nhượng đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn không đủ thông tin và nếu có thì rất thấp, trong khi theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì giá bồi thường được xác định phù hợp với thị trường.

Việc xác định giá đất để tính bồi thường gặp khó khăn vì mâu thuẫn giữa Luật, Nghị định và các Thông tư hướng dẫn thi hành trong việc thanh toán kinh phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất.

Giá đất bồi thường ở các địa phương khác nhau, mỗi nơi một kiểu, áp dụng khung giá đất riêng dẫn đến thắc mắc, so bì, trong cư dân ở những địa bàn giáp ranh giữa tỉnh này với tỉnh kia.

Theo quy định hiện nay, mỗi dự án Bồi thường GPMB đều phải có đơn giá riêng, thông báo thu hồi đất chi tiết đến từng hộ để áp dụng, làm ảnh hưởng không nhỏ đến thời gian, tiến độ thực hiện.

## **9. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

*- Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất*

Nhờ tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai đã giúp người dân nâng cao nhận thức, hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai như: Chấp hành quy định về đăng ký đất đai, lập đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật, bàn giao đất cho Nhà nước khi có quyết định thu hồi.

Luật đất đai 2013 cũng quy định cụ thể quyền được lựa chọn hình thức công chứng hoặc chứng thực các hợp đồng giao dịch về đất đai và tài sản gắn liền với đất đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các giao dịch thuận tiện, nhanh chóng, đúng quy định pháp luật.

*- Việc thực hiện các quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất*

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp giấy chứng nhận được 85.601,91 ha trên tổng số 95.031,95 ha diện tích đất cần cấp giấy đạt 90,08%. Việc thực hiện các quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất qua rà soát, tiếp nhận các hồ sơ về giao dịch về quyền sử dụng đất, về cơ bản người sử dụng đất, các tổ chức hành nghề công chứng, UBND cấp xã đã tuân thủ nghiêm ngặt về điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quy định từ điều 188 đến 194 Luật đất đai 2013.

#### **10. Thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai**

Công tác cải cách hành chính (CCHC) trong thời gian qua có nhiều chuyển biến tích cực: Việc rà soát ban hành văn bản quy phạm pháp luật được tiến hành thường xuyên, bám sát các quy định của nhà nước; cụ thể hóa các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, đặc biệt quan tâm đến các lĩnh vực: thu hút đầu tư, xây dựng khu công nghiệp, giải phóng mặt bằng bước đầu tạo hành lang pháp lý thông thoáng, thuận lợi cho quá trình hoạt động của doanh nghiệp, nhà đầu tư và thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của người dân. Các thủ tục hành chính (TTHC) về đất đai, môi trường, khoáng sản về cơ bản đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch và đúng trình tự và thời gian quy định.

Sau khi có Bộ TTHC mới được ban hành theo Quyết định số 1839/QĐ-BTNMT ngày 27/8/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh đã chỉ đạo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến TTHC thuộc lĩnh vực đất đai; ban hành, công bố công khai bộ TTHC ở 3 cấp; bãi bỏ 44 thủ tục hành chính và ban hành 33 thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các TTHC về đất đai cũng xuất hiện những hạn chế, bất cập, điển hình là việc phối hợp luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính giữa ngành Tài nguyên và Môi trường với ngành thuế; về quy định trách nhiệm phối hợp giữa các cấp xã, các Phòng TNMT, hệ thống văn phòng đăng ký... đặc biệt là việc xác định các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy



tờ chứng minh việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính còn khá phức tạp, yêu cầu khá chặt chẽ, cứng nhắc, chưa phân cấp mạnh cho địa phương dẫn đến phát sinh các loại giấy tờ không thực sự cần thiết, gây kéo dài thời gian thẩm định, nhất là đối với đội ngũ cán bộ, công chức địa chính cấp xã.

## **11. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai**

### ***Tình hình tiếp nhận, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.***

Từ năm 2013 đến hết năm 2016, Sở TN&MT đã tiến hành kiểm tra, báo cáo trình UBND tỉnh xem xét giải quyết tổng số 151 vụ việc tranh chấp, khiếu nại và tố cáo về đất đai trên địa bàn tỉnh. Cụ thể:

- Năm 2013, báo cáo đề xuất giải quyết 27 vụ việc, trong đó có 24 vụ việc tranh chấp, khiếu nại và 03 vụ việc tố cáo.

- Năm 2014, báo cáo đề xuất giải quyết 30 vụ việc, trong đó có 28 vụ việc khiếu nại, tranh chấp, phản ánh và 02 vụ việc tố cáo.

- Năm 2015 số vụ việc giải quyết là 59 vụ việc, trong đó có 57 vụ việc khiếu nại, tranh chấp, kiến nghị phản ánh và 02 vụ việc tố cáo.

- Năm 2016, báo cáo đề xuất giải quyết 35 vụ việc, trong đó có 32 vụ việc khiếu nại, tranh chấp, kiến nghị phản ánh và 03 vụ việc tố cáo.

### ***Kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện***

Qua công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực đất đai đã uốn nắn, nhắc nhở kịp thời đối với nhiều loại hình đối tượng vi phạm pháp luật về đất đai; xử lý kiên quyết đối với các trường hợp cố tình vi phạm với các hình thức như kỷ luật, kiểm điểm, luân chuyển cán bộ; thu hồi đất; truy thu tiền sử dụng đất hoặc xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai. Từ đó, đưa công tác quản lý đất đai tại các địa phương ngày một hiệu quả hơn, ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất được nâng lên rõ rệt. Các vi phạm phát hiện qua thanh tra, kiểm tra đất đai đã được xử lý và chấn chỉnh, ngăn chặn các sai phạm; giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, hướng dẫn cho các tổ chức, cá nhân thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nhiều sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đã được giải quyết dứt điểm, bảo vệ được lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; từng bước đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp, góp phần quan trọng giữ gìn trật tự, kỷ cương pháp luật, ổn định tình hình chính trị, giữ vững an ninh, trật tự xã hội và phục vụ tốt nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Công tác tiếp nhận và giải quyết các vụ, việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai trên địa bàn tỉnh đạt kết quả khá tốt; trình tự, thủ tục tiếp nhận, thụ lý và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, nội dung giải quyết đảm bảo đúng

trọng tâm, trọng điểm, thể hiện tính pháp lý và tính khả thi cao; tình trạng khiếu kiện kéo dài hoặc đông người được hạn chế. Công tác tiếp nhận và xử lý thông tin phản ánh của các tổ chức, cá nhân về các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai được xử lý kịp thời, hiệu quả tạo được lòng tin đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Việc công khai kết quả thanh tra, kiểm tra về đất đai đã được thực hiện, tạo nên những hiệu ứng tích cực không những với các đối tượng đã bị xử lý vi phạm về đất đai mà còn là nhân tố cảnh báo tích cực đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất khác.

Tuy nhiên, mặt hạn chế của công tác này cũng vẫn còn ở việc hậu kiểm, xử lý sau khi tiến hành thanh tra, kiểm tra. Nhiều đối tượng thanh tra, kiểm tra sau khi có kết luận xử phạt vẫn cố tình tái vi phạm, nhất là trong việc lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép tại cấp cơ sở. Mặt khác, một số vụ việc giải quyết khiếu nại, tố cáo còn kéo dài do một phần xử lý chưa thỏa đáng của Nhà nước và chủ yếu do đối tượng khiếu nại, tố cáo cố tình không chấp hành với kết quả giải quyết cuối cùng, thậm chí một số tổ chức, cá nhân có dấu hiệu chuyển hóa, tổ chức thành các nhóm chuyên môn trong việc xúi giục, huy động kinh phí để thường xuyên có mặt tại các khu vực tiếp dân, khu vực giải quyết vụ việc, trụ sở các cơ quan Nhà nước để lôi kéo các hộ gia đình, cá nhân khác nhằm mục đích thu lợi bất chính hoặc gây rối trật tự công cộng...

## **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)*

### **12.1 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc**

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc (gọi tắt là Văn phòng đăng ký đất đai) được thành lập theo Quyết định số: 46/2014/QĐ-UBND ngày 20-10-2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc trên cơ sở hợp nhất giữa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc UBND cấp huyện.

Tổ chức bộ máy Văn phòng đăng ký đất đai gồm có: 01 Giám đốc, 02 phó Giám đốc, 03 phòng chuyên môn, 01 phòng hành chính tổng hợp và 09 chi nhánh đặt tại 09 huyện, thành, thị.

Khi bàn giao và hoạt động điều kiện con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị, trụ sở làm việc và tài chính của VPĐK đất đai gặp rất nhiều khó khăn, bất cập. Cụ thể:

Về con người: có 132 người trong đó có 50 biên chế, 08 hợp đồng có quỹ lương 05 năm và 74 lao động hợp đồng không có quỹ lương. Mỗi Chi nhánh có 4 -9 người. (Đến nay 160 người, trung bình mỗi chi nhánh 13- 14 người).

Về trang thiết bị: Có 64 máy tính, 23 máy in A4, 12 máy in A3 và một số thiết bị khác song hầu như đã hết khấu hao, ít giá trị sử dụng. So với số người làm việc thì trang thiết bị trên mới đáp ứng được khoảng 30 %;

Về trụ sở, phòng làm việc: Tổng số có 21 phòng làm việc với diện tích 519 m<sup>2</sup> cho 10 cơ sở làm việc. Bình quân mỗi Chi nhánh được UBND các huyện bố trí 02 phòng làm việc, Riêng Chi nhánh Tam Đảo UBND huyện không bố trí được;

Về hồ sơ, tài liệu: Do các Chi nhánh VPĐK đất đai nhận bàn giao chưa có kho lưu trữ hồ sơ tài liệu nên Hồ sơ tài liệu liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của VPĐK đất đai chưa được phân loại, thống kê và bàn giao mà vẫn để chung ở UBND cấp huyện.

Về tài chính: Khi bàn giao từ VPĐK QSD đất cấp huyện về VPĐK đất đai tỉnh mỗi huyện bàn giao cho ~ 14-30 triệu đồng, riêng huyện Yên Lạc bàn giao âm ~ 13 triệu đồng do đã chi tiêu trước. Kinh phí trên tạm thời để hoạt động, chi lương cho lao động hợp đồng trong tháng 11, 12/2014;

Các khoản thu phí, lệ phí theo thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính không đáng kể hoặc được miễn, giảm nên thu không đáp ứng được yêu cầu chi; Các nhiệm vụ do nhà nước thanh toán, đặt hàng khó xác định đơn giá cho từng việc cụ thể nên cơ chế tài chính để thực hiện nhiệm vụ thường xuyên ở VPĐK gặp rất nhiều khó khăn đặc biệt cho người lao động hợp đồng.

#### **- Kết quả đạt được:**

Sau khi thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo công tác kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, cập nhật chính lý biến động được thực hiện thống nhất trong toàn tỉnh. Thực tế qua hơn 02 năm hoạt động của VPĐK đất đai ở Vĩnh Phúc tuy chưa có sự chuẩn bị kỹ lưỡng, đầy đủ và chu đáo về con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị, trụ sở làm việc và cơ chế hoạt động song kết quả thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao là rất tích cực, nhiều hồ sơ trước đây khó giải quyết hoặc không được xử lý thì nay được giải quyết, xử lý triệt để theo đúng quy định của pháp luật. Chi tính từ khi thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai từ ngày 16/11/2014 đến hết năm 2016, tổng số lượng Giấy chứng nhận đã cấp được là: 45.409 giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân (cấp lần đầu là: 7087 giấy; cấp do người sử dụng đất chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế là: 28.654 giấy; cấp đổi cấp lại là: 9698 giấy), bình quân 22.704 giấy chứng nhận/năm, tăng so với bình quân một số năm gần nhất trước đây là: 2753 GCN/năm. Đặc biệt là công tác cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với một số trường hợp phức tạp, Văn phòng Đăng ký đất đai đã phối hợp tốt với UBND cấp xã, UBND cấp huyện để giải quyết triệt để.

Kể từ khi thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai, công tác cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính cũng được quan tâm trú trọng, tất các thửa đất được cấp giấy chứng nhận (kể cả cấp lần đầu, cấp do người sử dụng đất thực hiện các quyền) đều được cập nhật chỉnh lý biến động trên bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính, là cơ sở để thực hiện xây dựng hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất trong toàn tỉnh.

**- Những tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện:**

### **1. Về phương diện Luật pháp**

Cơ chế tài chính thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đăng ký đất đai theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính và Đặc biệt trong các trình tự, thủ tục về đất đai quy định tại các Điều 70 đến Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có rất nhiều việc mà Văn phòng Đăng ký đất đai phải thực hiện song cơ chế tài chính không rõ ràng. Ví dụ việc trích đo, biên tập xác định chính xác bản đồ địa chính thửa đất do VPĐK đất đai phải thực hiện song không có nguồn kinh phí thực hiện, phí đo đạc lập bản đồ theo Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính không quy định thu trong trường hợp trích đo lập bản đồ địa chính đăng ký cấp GCN (trước đây việc giao đất, cấp GCN chưa có bản đồ địa chính thửa đất).

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ có thể áp dụng được trong điều kiện chuẩn về con người, cơ sở vật chất, trang thiết bị, trụ sở và hồ sơ đúng quy định có đủ thông tin, bản đồ nhưng thực tế ở địa phương hồ sơ về đất đai rất phức tạp, không đảm bảo điều kiện chuẩn;

Chính sách pháp luật đất đai qua các giai đoạn trước ngày 15/10/1993, Từ 15/10/1993 đến 01/7/2004 và từ 01/7/2004 đến 01/7/2014 có nhiều quy định khác nhau như việc xác định đất ở, đất vườn trong cùng thửa đất trong khu dân cư theo Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP rất bất cập; xử lý vi phạm để công nhận quyền sử dụng đất; Đất công ích nằm trong thửa đất khác, đất ngập nước có nhiều chủ sử dụng chia lại hàng năm không có ranh giới ...chưa có quy định xử lý, tránh xung đột;

Theo Điều 6, 7, 8, 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP thì để xác định được tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất thì phải có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền song theo Theo khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai thì *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại Nghị định số

43/2014/NĐ-CP thì không ban hành quyết định cấp Giấy chứng nhận hoặc Quyết định công nhận quyền sử dụng đất;

Việc cung cấp và chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính trước đây theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 và nay theo thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường gặp rất nhiều khó khăn về giá đất từng thửa đất, đối tượng được miễn, giảm.

Việc cấp Giấy chứng nhận theo Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai thì việc xác định "*ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi (hay thay đổi) so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất*" là quy định rất khó xác định, mức độ nhiều hay ít, cơ quan có thẩm quyền để áp dụng nên cán bộ Chi nhánh VPĐK đất đai còn lúng túng.

*2. Về khối lượng, chất lượng hồ sơ đầu vào để giải quyết theo thủ tục hành chính quá lớn và phức tạp:*

Nhu cầu, khối lượng công việc phải xử lý hàng ngày ở VPĐK đất đai và các Chi nhánh là quá lớn trung bình ~ 20 hồ sơ/ngày. Cá biệt như ở Vĩnh Yên, Yên Lạc có ngày phải tiếp nhận 50 – 60 hồ sơ/ ngày; Việc cấp, cấp đổi, cấp lại, cấp thực hiện các quyền của người sử dụng đất, đăng ký thế chấp đặc biệt sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy mới xong các thửa đất đều có sự thay đổi về diện tích, số tờ, số thửa ..cần phải được cấp đổi cho đúng, chính xác thực tế đang sử dụng .

Nhiều hồ sơ do lịch sử để lại nhiều năm chưa xử lý giải quyết được, giấy tờ về quyền sử dụng đất không đúng với thực tế đang sử dụng, không có giấy tờ hoặc vi phạm pháp luật đất đai chưa được xử lý dứt điểm ...

Do nhận thức pháp luật của người dân còn rất hạn chế, đa số người dân không biết, không tự hoàn thiện hồ sơ chủ yếu theo Điều 8, 9, 10, 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT để được xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật nên nhiều lần đến hỏi ở VPĐK đất đai, thuê, nhờ cán bộ địa chính xã, luật sư, văn phòng công chứng tạo dư luận bức xúc.

Trong khi mỗi chi nhánh hiện nay 12-14 người, điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị, trụ sở làm việc rất chật, hẹp nên rất khó giải quyết đảm bảo thủ tục hành chính, chưa đáp ứng được sự hài lòng của người dân, gây bức xúc.

*3. Về điều kiện làm việc không được đáp ứng đầy đủ*

Đội ngũ, con người: Hiện nay với ~ 12- 14 người mới đáp ứng được khoảng 30% nhân lực. Để thực hiện tốt nhiệm vụ như hiện nay mỗi Chi nhánh VPĐK đất đai cần ít nhất 25-30 người làm được việc, am hiểu pháp luật đất đai, kỹ thuật biên tập bản đồ địa chính thửa đất, kỹ năng và hiểu biết pháp luật giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo song Tổng số cán bộ trong biên chế hoặc được hưởng quỹ lương ổn định của nhà nước quá thấp  $57/160 = 35\%$  (VPĐK đất đai là

đơn vị sự nghiệp có quản lý nhà nước) nên khó bố trí, bổ nhiệm cán bộ ở những vị trí chủ chốt, bắt buộc theo đề án vị trí việc làm;

Điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị còn thiếu nhiều máy tính, máy in, máy quét, máy đo đạc

Trụ sở làm việc: Hiện nay các Chi nhánh VPĐK đất đai cấp huyện mới chỉ đáp ứng được 10% về cơ sở vật chất, nơi làm việc, kho lưu trữ hồ sơ, nơi hướng dẫn tổ chức, công dân thực hiện các thủ tục đất đai

Về hạ tầng công nghệ thông tin chưa được đầu tư máy chủ, máy trạm, đường chuyên, màn hình, ... để theo dõi, xử lý và chuyển hồ sơ điện tử;

Việc chuyển hồ sơ từ các huyện về Sở và ngược lại hàng ngày đều thực hiện thủ công, mang đi mang lại hồ sơ dạng giấy rất vất vả và nguy hiểm có thể hư hỏng, thất lạc hoặc mất hồ sơ.

#### *4. Cơ chế tài chính*

Để thực hiện đúng theo Nghị định số 16/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập. Trong đó Khoản 4 Điều 4 Nghị định có quy định lộ trình tính đủ giá, phí để đơn vị sự nghiệp công thực hiện và hỗ trợ trực tiếp cho các đối tượng chính sách sử dụng dịch vụ sự nghiệp công. Do vậy các nhiệm vụ do nhà nước đặt hàng như Cấp GCN, Đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính, trích đo trích lục lập bản đồ địa chính ... phải được xác định đưa vào kế hoạch hàng năm để giao nhiệm vụ (Thanh, quyết toán theo khối lượng thực hiện được kiểm tra, nghiệm thu);

#### *5. Quan hệ phối hợp, trách nhiệm của các đơn vị liên quan*

Do công tác Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của VPĐK đất đai, đặc biệt trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến nhiều cơ quan, đơn vị như Bộ phận tiếp nhận hồ sơ, tổ chức công chứng và chứng thực, UBND cấp xã, phòng TNMT cấp huyện, UBND cấp huyện, Cơ quan Thuế, cơ quan quản lý xây dựng, cơ quan quản lý rừng, cơ quan thanh tra nhà nước cùng cấp, Chi cục Quản lý đất đai, Sở TNMT ... nên cần có quy chế phối hợp làm rõ trách nhiệm và thời gian giải quyết thủ tục hành chính của từng bộ phận, cơ quan, đơn vị. Nếu một trong những cơ quan đơn vị tham gia giải quyết thủ tục hành chính thực hiện chậm, sai thì sẽ gây ách tắc, chậm và không đảm bảo sự hài lòng của người dân.

### ***12.2 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc***

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đã thành lập “Ban Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Phúc” theo Quyết định số 34/2011/QĐ-UBND ngày 24/8/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Ban GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh là đơn vị sự nghiệp có thu trực thuộc UBND tỉnh, có chức năng giúp UBND tỉnh và Ban chỉ đạo GPMB và Phát triển

quỹ đất tinh chỉ đạo tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, GPMB; tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, phục vụ phát triển kinh tế-xã hội và ổn định thị trường bất động sản; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phát triển các khu tái định cư; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi, đã nhận chuyển nhượng, đã tạo lập, phát triển và thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực bồi thường, giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất đối với các dự án đầu tư xây dựng cấp tỉnh, Trung ương, dự án trọng điểm khu công nghiệp, khu đô thị và dự án liên huyện trên địa bàn tỉnh.

#### **a. Cơ cấu tổ chức, biên chế của Ban**

Tổ chức bộ máy Ban GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh có: Trưởng ban và các Phó Trưởng ban.

Các phòng chuyên môn, nghiệp vụ: gồm 6 phòng

- Phòng Hành chính- Tổng hợp;
- Phòng Kế hoạch- Tài chính;
- Phòng Xây dựng cơ bản;
- 03 Phòng Giải phóng mặt bằng;

#### **b. Kết quả đạt được:**

Về bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án:

Từ 01/7/2014 đến nay, Ban GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện công tác BT, GPMB đối với 12 dự án lớn, dự án trọng điểm của tỉnh với tổng diện tích cần thu hồi gần 400 ha đất các loại.

Ban Giải phóng mặt bằng và Phát triển quỹ đất tỉnh đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đảm bảo tính chính xác, đúng theo quy định hiện hành, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt được 53 phương án. Đối với các dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được niêm yết công khai minh bạch, lấy ý kiến của từng hộ dân thông qua họp dân. Đa số các hộ dân có đất bị thu hồi nhất trí với chủ trương thu hồi đất của Nhà nước, bên cạnh đó một số hộ dân có đất bị thu hồi có ý kiến kiến nghị về đơn giá đất, đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản còn thấp chưa sát với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất.

Công tác giải quyết đơn thư khiếu nại liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được giải quyết kịp thời, đúng quy định của pháp luật, tránh gây bức xúc cho người dân có đất bị thu hồi.

Về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay, Ban đấu giá thành công 6,11ha (*đất thương phẩm của 02 dự án đô thị tại xã Ngọc Thanh-Phúc Yên*) với tổng kinh phí thu được: 139,67 tỷ đồng);

Đối với các khu đất quy hoạch đất sản xuất kinh doanh, Tỉnh đã có cơ chế trong việc thực hiện công tác GPMB đi trước để tạo “đất sạch” với vốn kinh phí GPMB Tỉnh tạm ứng, sau thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất thuê. Tuy nhiên, trong bối cảnh đang kêu gọi đầu tư, Nhà đầu tư vào lại phải theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê đã gặp nhiều trở ngại

**- Những tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện:**

Quy định mới của Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn, giá đất bồi thường được áp dụng riêng cho từng dự án, điều này phần nào làm ảnh hưởng đến tiến độ thu hồi đất, bồi thường, GPMB do công tác định giá, thẩm định, phê duyệt giá đất làm căn cứ lập phương án bồi thường, GPMB mất khá nhiều thời gian để thực hiện.

Đối với vấn đề tái định cư là nội dung rất phức tạp do phải thực hiện các quy định của nhiều luật có liên quan, do quy trình thủ tục rất nhiều khâu, công việc liên quan đến nhiều sở ngành, chính quyền địa phương nên còn nhiều bất cập, kết quả còn hạn chế, tác động ảnh hưởng trực tiếp đến người dân có đất bị thu hồi và tiến độ thực hiện các dự án.

Có một số dự án chuyển tiếp hoặc có vị trí cùng khu vực, cùng địa phương nhưng việc thực hiện chế độ chính sách của Luật Đất đai cũ và Luật Đất đai năm 2013, các nghị định, Thông tư, văn bản hướng dẫn kèm theo còn có sự thay đổi gây nên có sự so sánh, thắc mắc giữa các đối tượng được thụ hưởng rất phức tạp, khó giải quyết.

## **II. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC, NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ NGUYÊN NHÂN.**

### **1. Kết quả đạt được**

Công tác quản lý đất đai nói chung, việc triển khai thi hành Luật đất đai năm 2013 nói riêng đã đạt nhiều kết quả: tập trung tổ chức tuyên truyền hiệu quả pháp luật về đất đai bằng nhiều hình thức khác nhau, tạo điều kiện để đưa Luật đất đai vào cuộc sống. Đã quan tâm và kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình thi hành Luật đất đai, không để ách tắc gây phiền hà cho người dân. Quyết liệt chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận, tập trung xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai. Tập trung chỉ đạo công tác lập, rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; đặc biệt là lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để làm cơ sở cho việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tích cực và giải quyết hiệu quả những khó khăn, vướng mắc của địa phương, người dân và doanh nghiệp trong quá trình quản lý và sử dụng đất; đặc biệt, việc phối hợp chặt chẽ với các địa phương nhằm tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các dự án lớn, các công trình trọng điểm; chỉ đạo, đôn đốc các xã, thị trấn tập trung thực



hiện việc kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc quản lý, sử dụng đất nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Quan tâm và chú trọng cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai.

## **2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân:**

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, hiện nay một số văn bản quy định chi tiết thi hành Luật đất đai chưa cụ thể gây khó khăn cho địa phương trong việc tổ chức thi hành như: chưa ban hành quy định trình tự, thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Thực tiễn triển khai thi hành Luật cho thấy vẫn còn có một số nội dung pháp luật về đất đai chưa có quy định điều chỉnh; một số nội dung mặc dù đã có quy định nhưng khó khả thi vì chưa phù hợp với điều kiện thực tiễn triển khai tại địa phương.

Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm còn chưa đảm bảo, nhiều chỉ tiêu chưa đạt so với kế hoạch đề ra.

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn còn kéo dài, làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của các công trình, dự án; việc khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vẫn còn xảy ra và khá phổ biến.

*Nguyên nhân của tình trạng này là do:*

Việc chuẩn bị phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa được các cấp chính quyền quan tâm đúng mức, nhất là phương án giải quyết tạo việc làm mới, chuyển đổi nghề cho người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

Một số địa phương chưa có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành; chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật hoặc né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm, làm cho việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài nhiều năm.

Năng lực của một bộ phận đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn hạn chế và thiếu chuyên nghiệp.

Kết quả cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở bản đồ địa chính, trích đo địa chính có toạ độ còn đạt thấp. Kết quả đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận chưa kịp thời đưa vào cơ sở dữ liệu đất đai để quản lý, vận hành và khai thác sử dụng. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai còn phân tán, thiếu đồng bộ dẫn đến cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện chưa kết nối được với cấp tỉnh.

*Nguyên nhân là do:*

Việc quy hoạch lại đồng ruộng, dồn điền đổi thửa, dẫn đến thay đổi cơ bản so với các giấy chứng nhận đã cấp; do đó phải thực hiện đo đạc, chỉnh lý lại bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận cho người dân trong những năm tới để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử

dụng đất.

Việc rà soát, sắp xếp, xác định ranh giới, mốc giới, giải quyết tranh chấp, vi phạm pháp luật đất đai thực hiện còn chậm, kém hiệu quả.

Việc triển khai công tác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật đất đai năm 2013 còn chậm; thời gian thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn kéo dài, chưa đáp ứng kịp yêu cầu về tiến độ để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; việc xác định giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất còn phức tạp. Việc điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để phục vụ cho công tác xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do người cung cấp thông tin về giá đất (người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không ký vào Phiếu điều tra để xác nhận thông tin về giá đất đã cung cấp.

*Nguyên nhân của tình trạng trên là do:*

Quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến việc áp dụng các phương pháp định giá để xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn phức tạp, chưa phù hợp với điều kiện thực tiễn của các địa phương như thiếu thông tin giá đất thị trường, đội ngũ tư vấn định giá đất chưa đủ để đáp ứng yêu cầu của công tác định giá. Công tác chỉ đạo thực hiện tại một số địa phương chưa thực sự sát sao, quyết liệt.

Các đoàn thanh tra, kiểm tra chậm triển khai theo kế hoạch đã được duyệt; việc ban hành kết luận thanh tra một số đợt còn chậm; nhiều trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật nhưng việc thực hiện kết luận thanh tra còn chậm; việc phát hiện hành vi tham nhũng qua hoạt động thanh tra chuyên ngành đất đai còn hạn chế, chưa tương xứng với thực trạng vi phạm.

*Nguyên nhân của tình trạng trên là do:*

Việc thu thập thông tin, tài liệu có liên quan phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra chưa được đơn vị quan tâm thực hiện, dẫn đến việc xây dựng và triển khai kế hoạch thực hiện chậm;

Tổ chức thanh tra chuyên ngành thiếu ổn định, lực lượng cán bộ, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành còn quá mỏng, nhiều công việc đột xuất phát sinh.

Việc phân công thực hiện nhiệm vụ thanh tra còn chưa phù hợp, chức năng thanh tra chuyên ngành còn chòng chéo với các đơn vị khác (như trả lời đơn thư, hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ, giải quyết khiếu nại, tố cáo).

Quy định về phạt tiền vi phạm mang tính hình thức khó thực hiện và kinh phí cấp phục vụ cho các đoàn thanh tra, kiểm tra còn chưa kịp thời, khó khăn khi triển khai công tác tại địa phương.

## **Phần thứ hai**

# **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:**

Chính sách đất đai đối với phát triển nông nghiệp, nông thôn được coi là then chốt trong phát triển kinh tế của các quốc gia, nhất là các nước đang phát triển như Việt Nam. Bởi vậy, trong xu thế đổi mới và hội nhập quốc tế, đất đai đã từng bước được Nhà nước ta sử dụng trên quan điểm đáp ứng yêu cầu phân bổ hợp lý, sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả, bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái.

Với chính sách mới, Nhà nước khuyến khích khu vực nông thôn thực hiện phong trào "dồn điền, đổi thửa" để khắc phục tình trạng manh mún do quá trình giao đất trước đây, có điều kiện quy hoạch lại đồng ruộng, sử dụng được các dịch vụ công nghiệp, giao thông, điện, thủy lợi, phân bón, thuốc trừ sâu bệnh, v.v. và áp dụng được các tiến bộ kỹ thuật nông nghiệp. Từng người nông dân, hộ gia đình nông dân hay một nhóm hộ gia đình có năng lực làm nông nghiệp có thể tập trung ruộng đất hình thành các trang trại để có một địa bàn hoạt động rộng hơn, đa dạng hơn. Đối với chính sách đất đai, Nhà nước đã đẩy nhanh tiến độ giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận để các chủ trang trại yên tâm sản xuất; ưu tiên cho thuê đất đối với đất chưa giao, chưa cho thuê ở địa phương để phát triển trang trại, khuyến khích khai hoang, phục hóa để phát triển mở rộng trang trại.

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

Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất đã từng bước phù hợp với chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Đất dành cho công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị được mở rộng, từng bước đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và nhu cầu đô thị hóa. Phần lớn diện tích đất chưa sử dụng đã được khai thác, cải tạo đưa vào sử dụng hợp lý, hiệu quả, đáp ứng cho các mục đích nông nghiệp và phi nông nghiệp.

Việc bố trí quỹ đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị được quan tâm, đã được các cấp chính quyền đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2010-2020, thúc đẩy các doanh nghiệp đầu tư góp phần phát triển kinh tế trên địa bàn huyện nói riêng và toàn tỉnh nói chung.

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

Thị trường bất động sản trong đó có quyền sử dụng đất đã tạo lập được cơ chế hoạt động, phát triển tương đối đồng bộ. Chính sách tài chính đất đai từng bước được hoàn thiện chính theo hướng tiếp cận cơ chế thị trường, đưa đất đai

trở thành nguồn nội lực, nguồn vốn để phát triển đất nước. Việc thực hiện chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp được thực hiện nhanh gọn hơn, đồng thời đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

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

Chính sách, pháp luật về đất đai với tầm ảnh hưởng sâu rộng tới mọi mặt của đời sống xã hội đã đóng góp tích cực vào việc phát triển kinh tế - xã hội và môi trường. 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.

Chính sách hỗ trợ đất sản xuất, đất ở, nhà ở cho các hộ dân có đời sống khó khăn đã góp phần thực hiện có hiệu quả Chương trình “xóa đói, giảm nghèo”. 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 cho các hộ nghèo... góp phần giảm tỷ lệ hộ nghèo.

Về lĩnh vực bảo vệ môi trường, công tác lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã tạo quỹ đất hợp lý cho các khu xử lý chất thải, rác đặc biệt là ở các đô thị và khu vực phát triển nông nghiệp; có cơ chế chính sách và giải pháp khuyến khích nhân dân trồng cây xanh, trồng rừng phủ xanh diện tích đất trồng đồi núi trọc giảm nguy cơ xói mòn, rửa trôi đối với đất đai, phòng chống giảm nhẹ thiên tai và biến đổi khí hậu.

### **Phần thứ ba**

#### **ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

#### **I. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ CÁC VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH**

Trong quá trình tổ chức triển khai, thi hành Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy về cơ bản công tác tổ chức, triển khai thi hành Luật đã đáp ứng được yêu cầu, nhiệm vụ đặt ra, đảm bảo kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong giai đoạn tiếp cận mới với Luật, góp phần nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất đai, đưa Luật Đất đai dần đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, bên cạnh đó Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng đã bộ lộ một số hạn chế, bất cập nhất định, gây khó khăn, lúng túng trong công tác thi hành Luật trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

##### **1. Về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê**

- Tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*

Đề nghị bổ sung thêm nội dung: *“Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của các bên tham gia giao dịch phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật”*

## **2. Về cơ chế sử dụng đất.**

Hiện nay pháp luật quy định, đối với các công trình, dự án quy định tại Điều 61, 62 Luật đất đai 2013 được thực hiện theo cơ chế nhà nước thu hồi đất; các công trình dự án sản xuất, kinh doanh (ngoài khu, cụm công nghiệp) thực hiện theo cơ chế nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án. Bên cạnh đó, Luật đất đai cũng quy định rõ các trường hợp được nhận quyền sử dụng đất (tại Điều 169).

Đối với doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì chủ đầu không có quyền được thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án.

Đề nghị bổ sung quy định làm rõ cơ chế thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư có 100% vốn đầu tư nước ngoài để có căn cứ pháp lý hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

## **3. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

- Tại Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất trong đó có điều kiện: ***“không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01/7/2004”*** và tại Điều 28 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Điều 102 Luật Đất đai năm 2013 chỉ hướng dẫn thực hiện đối với trường hợp tổ chức, cơ sở tôn giáo nhận chuyển nhượng đất trước ngày 01/7/2004. Như vậy đối với trường hợp cơ sở tôn giáo ***đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 thì hướng xử lý như thế nào***, diện tích đất đó không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì có thu hồi hay không và giao cho cơ quan nào quản lý. Đề nghị bổ sung quy định hướng dẫn về nội dung này nhằm tháo gỡ các trường hợp này phát sinh trong thực tế.

- Điểm a Khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng

đất chỉ có giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, tại Khoản 4 Điều 9 của thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định nộp đơn đăng ký biến động đất đai.

- Điều 105 của Luật Đất đai 2013 quy định: UBND cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Tuy nhiên, tại Điểm a, Khoản 2, Điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành lại quy định Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;...

Như vậy Luật Đất đai 2013 đã bỏ sót đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cá nhân người nước ngoài. Sự thiếu sót này đã được bổ sung trong Nghị định 43. Tuy nhiên, do đối tượng được cấp giấy chứng nhận tại Nghị định 43 và Luật Đất đai 2013 không trùng khớp nhau, gây nên sự khó khăn cho cán bộ thực thi.

- Theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa hướng dẫn cách in Giấy chứng nhận đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất.

- Theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi tại Khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định như sau:

*“b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;*

*c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;”*

Tuy nhiên theo Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai quy định: *Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do*

*cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.*

Như vậy nhận thấy có sự mâu thuẫn về trình tự thu hồi quy định giữa Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai. Thu hồi Giấy chứng nhận sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định thu hồi Giấy chứng nhận mà không cần chuyển thanh tra xem xét, kết luận.

- Hiện nay, thời gian giải quyết các TTHC được quy định tại khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP được rút ngắn, chỉ có thể áp dụng đối với địa phương đã thành lập được cơ sở dữ liệu đất đai, có đầy đủ trang thiết bị, cơ sở vật chất, trụ sở làm việc, số lượng con người đáp ứng được khối lượng công việc. Trên địa bàn tỉnh sau khi đo đạc Bản đồ địa chính, hầu hết các thửa đất có sự thay đổi về diện tích, ranh giới thửa đất hay những thông tin về nhân thân, pháp nhân của người sử dụng đất, do đó phần lớn phải mất nhiều thời gian để thẩm tra, xác minh thực địa, chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính dẫn đến việc thực hiện thủ tục hành chính bị chậm so với thời gian quy định.

- Tại Khoản 4 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê có nêu: “Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết điều này nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn thực hiện”.

- Trường hợp người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nhưng bên bị thi hành án không giao nộp Giấy chứng nhận thì xử lý thế nào ?. Trên giấy chứng nhận bên bị thi hành án có nhiều thửa đất mà trên giấy chứng nhận chỉ bị tòa xử theo bản án 01 (một) thửa và bên bị thi hành án không giao nộp Giấy chứng nhận thì xử lý thế nào ?.

- Trường hợp người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, sau đó thửa đất đã được chia tách, chuyển quyền sử dụng cho nhiều người, nhiều lần; người nhận chuyển quyền lại chuyển quyền tiếp cho người khác. Nay Tòa án nhân dân hủy bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân trước đây, xử lại và bác kết quả bản án hoặc quyết định. Thì trong các văn bản hướng dẫn chưa quy định trình tự, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho những người nhận chuyển quyền trong trường hợp này.

- Việc cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đo đạc BĐDC hiện nay tiến hành rất chậm, hầu hết các trường hợp phải kiểm tra, xác minh thực địa về nguồn gốc, mục đích sử dụng, nguyên nhân tăng, giảm diện tích. Tuy nhiên theo Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 lại yêu cầu thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký thế chấp và thủ tục đăng ký biến động đất đai. Điều này dẫn đến việc chậm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp cho người dân, mặc dù có quy định không tính vào thời gian đăng ký thế chấp nhưng không phù hợp với thực tiễn nhu cầu đăng ký thế chấp của người sử dụng đất. Đề nghị Bộ TNMT có hướng xử lý với các địa phương chưa thực hiện xong công tác cấp đổi GCN sau khi đo đạc BĐDC.

- Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn đã quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, các trường hợp cấp lại, cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận. Nhưng đối với trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, nay đo đạc lại diện tích chênh tăng rất lớn (có thể gấp 2 đến 3 lần diện tích đã cấp Giấy chứng nhận) xác định không phải do sai số đo đạc mà do lấn chiếm, khai hoang,... mà phần diện tích chênh tăng không đủ điều kiện để tạo thành một thửa riêng biệt, thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thuộc cơ quan nào và được xác định là trường hợp cấp mới, cấp đổi hay cấp lần đầu.

- Điều 105: Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo nội dung quy định tại điều này thì đối với hộ gia đình cá nhân mà những thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận thì thẩm quyền thuộc UBND cấp huyện, những thửa đất đã có giấy chứng nhận thì thẩm quyền thuộc cơ quan Tài nguyên và Môi trường tỉnh. Do vậy, nội dung này đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét trình Quốc hội sửa đổi theo hướng 1 cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận toàn bộ cho cả tổ chức, hộ gia đình, không phân biệt cấp lần đầu hay cấp đổi, cấp lại cho thuận tiện với điều kiện thực tế.

#### **4. Về thu hồi, đình chính, chỉnh lý Giấy chứng nhận**

- Tại Khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp. Tuy nhiên, trong các văn bản hướng dẫn không quy định trình tự, thủ tục **hủy** Giấy chứng nhận.

- Trường hợp người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, sau đó thửa đất đã được chia tách, chuyển nhượng quyền sử dụng cho nhiều người, nhiều lần. Nay Tòa án hủy bản án hoặc quyết định của Tòa án trước đây, xử lại và bác kết quả bản án hoặc quyết định.



Trong các văn bản hướng dẫn chưa quy định trình tự, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng.

- Khoản 5, Điều 87, nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện các thủ tục tặng cho, thừa kế ... có thu hồi được không, nếu thu hồi thì thực hiện theo trình tự như thế nào.

- Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì quy định đăng ký biến động, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp tại Khoản 4 Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Nhưng, đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thửa đất mà Nhà nước thu hồi một hoặc một số thửa đất thì trong các văn bản pháp luật chưa quy định cụ thể trường hợp này.

### **5. Xử lý trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

- Khoản 5 Điều 24 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đã được sửa đổi bổ sung tại Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015. Trong đó: Tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 quy định “Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Như vậy, nếu người giao đất không đúng thẩm quyền đã chết thì trường hợp này có được xem xét, quyết định việc cấp giấy chứng nhận hay không.

- Điểm b Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định “Xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể và chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở được giao không đúng thẩm quyền”. Vậy đối với trường hợp người được giao đất không đúng thẩm quyền đã có nhà ở, đất ở trên cùng địa bàn có đất giao trái thẩm quyền nay không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì hình thức xử lý như thế nào.

### **6. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:**

- Điều b Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định: “*Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại Điều a Khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;*”

Đề nghị quy định rõ đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất của nhân khẩu nông nghiệp phát sinh này cần quy định thêm là phát sinh trước thời điểm nào, ví dụ trước khi có thông báo thu hồi đất...

- Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014: “*1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điều a, b, c và d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định sau đây:..*”

Theo quy định trên thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các **nông, lâm trường quốc doanh** khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc 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 thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Tuy nhiên, hầu hết các nông, lâm trường quốc doanh hiện nay đều đã cổ phần hóa, chuyển sang Công ty TNHH một thành viên, hoặc Công ty TNHH hai thành viên trở lên... khi thực hiện các hộ gia đình, cá nhân đề nghị được bồi thường, hỗ trợ như trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi nhận giao khoán đất của các **nông, lâm trường quốc doanh** vì nay đã cổ phần hóa, chuyển thành công ty TNHH cũng phải được hưởng khoản hỗ trợ này vì thực chất họ được giao đất có nguồn gốc từ nông lâm trường quốc doanh. Đề nghị Nghị định sửa đổi làm rõ nội dung này.

- Đề nghị bổ sung tại Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NP-CP về thủ tục ký Hợp đồng thuê đất không quá 20 ngày.

- Sửa điều 67 Luật đất đai “**Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**” như sau:

Nội dung Khoản 1: Trước khi có quyết định 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 thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết.

Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm *kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.*

Nay đề nghị sửa: Trước khi có quyết định 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 thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: *Lý do thu hồi đất; địa điểm thu hồi đất; diện tích dự kiến thu hồi đất.*

Lý do: Thực hiện theo Khoản 1, Điều 67 Luật đất đai 2013: Thông báo đến từng thửa đất rất nhiều thời gian, do đất đai, bản đồ địa chính có nhiều biến động và việc chính quyền địa phương cung cấp tài liệu, hồ sơ của chủ sử dụng đất rất phức tạp, Việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm là quá trình kiểm kê sau khi đủ điều kiện triển khai công tác GPMB mới xác định chính xác về chủ thể như: Chủ sử dụng đất, thửa đất, loại đất, quá trình sử dụng đất làm cơ sở cho việc lập thủ tục thu hồi đất, phương án BT,HT tái định cư.

Thực hiện nội dung thông báo thu hồi đất đề nghị sửa bao gồm: *Lý do thu hồi đất, địa điểm thu hồi đất, diện tích dự kiến thu hồi đất.* Đơn giản về thủ tục hành chính vẫn đảm bảo tính chính xác, rút ngắn thời gian tiết kiệm chi phí, dành thời gian để thực hiện các bước tiếp theo.

- Sửa Điều 69 Luật đất đai “*Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*” như sau:

+ Tại Mục a Khoản 3 nêu: Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

*“Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;*

Nay đề nghị sửa như sau: Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày ký Quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này.

Lý do: Trong quá trình thực hiện công tác GPMB thông thường quyết định thu hồi đất phải thu hồi trước để làm căn cứ cho việc lập phương án BT,HT tái định cư; mặt khác nhiều dự án phải lập phương án nhiều lần, liên quan đến thẩm quyền thu hồi đất theo Điều 66 Luật đất đai thì không thể cùng một ngày được, và cũng không nhất thiết quyết định thu hồi đất và phương án cùng một ngày.

+ Nội dung Mục b Khoản 3: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có

đất thu hồi; gửi *quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư* đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

+ Nay đề nghị sửa Mục b Khoản 3 như sau: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại UBND cấp xã, điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, gửi *thông báo chi trả tiền đến từng hộ có đất bị thu hồi*, đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

+ Lý do: Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chỉ thể hiện tên dự án, Chủ đầu tư, địa điểm, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ. Chi tiết kèm theo phương án rất dài có dự án lên tới 1000 hộ; vì vậy không gửi *quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*. Mà chỉ cần niêm yết quyết định và gửi thông báo chi trả đến từng hộ là rất chi tiết là đảm bảo quy định, tránh lãng phí không cần thiết.

- Liên quan đến định giá đất được quy định từ Điều 112 đến Điều 116 Luật Đất đai 2013, Nay đề nghị: Hướng dẫn chi tiết Nghị định 44/2014/ ND-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất phục vụ công tác GPMB, trong đó không nên định giá đất các dự án ở địa phương tương đối ổn định sát về giá thị trường, không định giá đất đối với dự án thu hồi đất nông nghiệp (hệ số K=1) theo giá đất quy định tại địa phương, chỉ xem xét định giá đất ở và giá đất, khu đất phục vụ tái định cư hoặc giao đất, cho thuê đất, đấu giá QSDĐ, để bảo đảm quyền, lợi ích của Nhà nước, chủ đầu tư và người dân. Lý do trong quá trình thực hiện định giá đất cho một dự án GPMB mất rất nhiều thời gian, thủ tục về định giá đất, gây tốn kém kinh phí xong nhiều dự án hệ số (K vẫn = 1) để bảo đảm mặt bằng chung trên địa bàn.

## **7. Sửa đổi nội dung tại Thông tư**

Đề nghị sửa đổi, bổ sung các Văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013, cụ thể như sau:

- Giấy tờ để xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp: Khoản 2, Điều 8, Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên bộ Tài chính và Tài nguyên & Môi trường Quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất: “2. Đối với khoản được trừ là tiền đã tự nguyện ứng trước để thực hiện giải phóng mặt bằng: c) Quyết định phê duyệt quyết toán chi

*phí bồi thường, GPMB của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao)”; quy định này rất khó thực hiện vì theo quy định hiện hành (Luật, Nghị định và Thông tư) chưa có quy định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, GPMB của các doanh nghiệp tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, GPMB mà chỉ có quy định phê duyệt phương án bồi thường, GPMB và phê duyệt quyết toán công trình XD/CB có nguồn vốn từ NSNN (trong đó có khoản mục chi phí bồi thường, GPMB). Đề nghị thay thế bằng “Các chứng từ chi tiền cụ thể theo quy định”.*

- Khấu trừ chi phí xây dựng khu tái định cư: Hiện nay chưa có hướng dẫn khấu trừ chi phí bồi thường, GPMB và xây dựng hạ tầng khu tái định cư; đề nghị bổ sung vào Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như sau “*Các doanh nghiệp thực hiện dự án xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị được ứng tiền để thực hiện bồi thường, GPMB và xây dựng hạ tầng các khu tái định cư phục vụ trực tiếp cho khu công nghiệp, khu đô thị được khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất của khu công nghiệp, khu đô thị đó”.*

- Tại các điểm bổ sung Khoản 8, Khoản 9 và Khoản 10, Điều 8, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “*Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng....và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì tiếp tục được...trả tiền hàng năm”* rất khó khăn xác định *chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh*; đề nghị bỏ ý này hoặc hướng dẫn cụ thể các căn cứ để xác định khoản bồi thường, GPMB *chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh* của các doanh nghiệp.

#### **8. Một số vấn đề khác:**

- *Điều 130 Luật Đất đai: Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (nên bỏ hạn mức nhận chuyển nhượng)*

- Đối với trường hợp nhà đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện dự án mà đã thực hiện việc ứng vốn để giải phóng mặt thì Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định rõ trường hợp này Dự án có phải thực hiện đấu giá đất hay không hoặc trường hợp đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp thì xác định đấu giá đất hay đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Đề nghị bổ sung làm rõ quy định này để tháo gỡ vướng mắc trong thực tiễn.

- Điểm d Khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được quyền góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015 quy định đối với trường hợp hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên đối với trường hợp tổ chức kinh tế đang hoạt động theo hình thức công ty mẹ, công ty con hoạt động hạch toán độc lập, phụ thuộc nhau khi muốn chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu tài sản gắn liền với đất từ Công ty mẹ sang Công ty con hoặc ngược lại thì trong các văn bản quy phạm pháp luật không hướng dẫn cụ thể; cần đảm bảo điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai hay không và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như đối với trường hợp chuyển nhượng hay không ?.

- Tại Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có quy định Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ dự án. Tuy nhiên, việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình và việc kiểm tra tiến độ, chất lượng công trình xây dựng thuộc ngành xây dựng, nhưng trong các văn bản quy phạm pháp luật không quy định rõ công tác phối hợp giữa các ngành, các cấp, các đơn vị liên quan.

- Tại Khoản 4 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê có nêu: “Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết điều này nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn thực hiện”.

- Về thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp, quyết định công nhận hòa giải thành Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định rõ trường hợp nào thuộc thẩm quyền ban hành của cấp tỉnh, trường hợp nào thuộc thẩm quyền của cấp huyện nên đã gây khó khăn lúng túng trong quá trình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai của các cơ quan địa phương.

- Khó khăn trong việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai liên quan đến quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền. Bởi thực tế triển khai cho thấy, việc thu hồi đất đối với một số trường hợp vi phạm pháp luật đất đai gặp nhiều khó khăn do đối tượng bị thu hồi đất không hợp tác. Theo Điều 71 - Luật Đất đai chỉ có quy định cưỡng chế thực hiện đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư; *không quy định việc cưỡng chế thu hồi đất vi phạm pháp luật đất đai.*

- *Về điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm:*

Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

Việc quy định như trên có ưu điểm là hạn chế một số nhà đầu tư lợi dụng sự quen biết, quan hệ để xin dự án rồi chuyển nhượng nhằm trục lợi. Tuy nhiên, qua thực tế cho thấy có những nhà đầu tư mặc dù chưa hoàn thành

xong việc xây dựng theo dự án đầu tư đã được phê duyệt nhưng do làm ăn thua lỗ hoặc phá sản nên không có khả năng tiếp tục thực hiện án. Nếu theo quy định nêu trên thì các nhà đầu tư sẽ không đủ điều kiện được chuyển nhượng tài sản đã đầu tư trên đất mà phải bị thu hồi đất do chậm tiến độ. Như vậy sẽ đẩy doanh nghiệp vào tình thế càng khó khăn hơn.

- Một số quy định trong Luật đất đai chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết do vậy gây khó khăn trong công tác triển khai thực hiện như: quy định trình tự, thủ tục về dôn điền đổi thửa. ...

## II. ĐỀ XUẤT GIẢI QUYẾT KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC.

### 1. Đối với Chính phủ:

- Sửa đổi Nghị định số 35/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 Về quản lý, sử dụng đất trồng lúa đảm bảo sát với đặc điểm tình hình từng địa phương.

- Giao cho các bộ, ngành nghiên cứu sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới những quy định để giải quyết các tồn tại, vướng mắc hoặc thiếu sót tại Mục I phần thứ 3 của Báo cáo đã nêu.

### 2. Đối với các Bộ, ngành:

- Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp sửa đổi Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 Thông tư liên tịch Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất cho phù hợp với Điều 167 Luật Đất đai;

- Đề nghị Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm ban hành “Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cơ quan tài chính trong việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất”.

- Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu sớm sửa đổi, bổ sung những vướng mắc, thiếu sót tại Mục I phần thứ 3 của Báo cáo đã nêu. /..

**Nơi nhận:**

- Bộ TN&MT (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT. *tt*
- (Đ- b)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Chu Quốc Hải**