

Số: 217 /BC-STNMT

Quảng Nam, ngày 09 tháng 5 năm 2017

## BÁO CÁO

Về việc đánh giá 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

Thực hiện Công văn số 1551/UBND-KTN ngày 05/4/2017 của UBND tỉnh về việc 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 đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1480/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 29/3/2017; trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các Sở, phòng, đơn vị có liên quan, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam kính báo cáo một số nội dung như sau:

### **A. 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:**

##### **I. Về phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai:**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên & Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 2185/KH-UBND ngày 10/6/2014 v/v tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh, trong đó đã tổ chức Hội nghị (03 lớp) triển khai đối với cấp Tỉnh và cấp Huyện (tổng đại biểu tham dự ở cả 2 cấp là >1.000 người), phối hợp với Hội đồng phổ biến giáo dục pháp luật Tỉnh tổ chức 18 lớp tại 18 huyện, thị xã, thành phố với tổng số đại biểu tham dự >2.500 người, đồng thời kết hợp nhiều hình thức khác để tuyên truyền và phổ biến sâu rộng pháp luật đất đai đến nhiều thành phần, cụ thể như:

- Tổ chức Hội nghị triển khai kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;
- Tổ chức Hội nghị triển khai Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh về ban hành Quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh và Chỉ thị số 13-CT/TU ngày 16/9/2016 của Tỉnh ủy Quảng Nam về tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, giai đoạn 2016 - 2020;

- Phối hợp với các Ban, ngành, đoàn thể tham gia tuyên truyền, phổ biến các quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành cho trên 08 lớp với trên 800 người tham gia. Đối tượng chủ yếu là cán bộ, công chức công tác trong ngành tài nguyên và Môi trường ở các huyện, thị xã, thành phố; cán bộ địa chính cấp xã và nhân dân ở một số địa phương;

- Giải thích các quy định của pháp luật, phổ biến các văn bản mới liên quan cho doanh nghiệp trong quá trình thanh tra, kiểm tra các đơn vị trên địa bàn tỉnh.

- Giải đáp thắc mắc của công dân về các nội dung liên quan đến việc quản lý, khai thác và sử dụng tài nguyên môi trường thông qua các buổi tiếp công dân thường xuyên, định kỳ, đối thoại với công dân theo yêu cầu của Ủy ban Nhân dân Tỉnh, Thanh tra Tỉnh;

- Cung cấp Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 đến các cơ quan, đơn vị;

- Cập nhật Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật trên bản tin (phát hành 02 tháng 1 lần) và website của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Tổ chức thi tìm hiểu pháp luật về đất đai trong cán bộ, công chức, viên chức ngành Tài nguyên và Môi trường.

- Phối hợp với Đài phát thanh truyền hình Quảng Nam để tăng cường thời lượng phát sóng về đất đai trong chuyên mục tài nguyên và môi trường.

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

Nhằm cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành Luật, Sở Tài nguyên & Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh Quảng Nam ban hành kịp thời một số văn bản, cụ thể như sau:

- Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 44/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam Quy định đơn giá các loại cây trồng, hoa màu; mật độ cây trồng; các loại con vật nuôi; mức hỗ trợ đối với tài sản khai thác nghề biển, nghề sông để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 ban hành Quy định cơ quan tiếp nhận, trả kết quả, thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 quy định Bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 10/2/2015 quy định Bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện và cấp xã thuộc tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Nghị Quyết số 170/2015/NQ-HĐND ngày 07/7/2015 của HĐND tỉnh về danh mục thu hồi đất, danh mục chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh Quy định đơn giá các loại cây trồng, hoa màu, mật độ cây trồng, các loại con vật nuôi; mức hỗ trợ đối với tài sản khai thác nghề biển, nghề sông để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 43/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 12/01/2016 sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 02/2016/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh.

- Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016 ban hành Quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam;

- Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 19/02/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh;

- Nghị Quyết số 18/2016/NQ-HĐND ngày 19/7/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh QHSD đất tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 và KHSD đất kỳ cuối (2016-2020);

- Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày

25/12/2015 của UBND tỉnh ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh;

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

\* Tình hình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013:

Qua hơn 02 năm thực hiện Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kịp thời hướng dẫn, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo công tác lập, thẩm định, phê duyệt QH, KHSD đất cấp tỉnh, cấp huyện đảm bảo quy định, giải quyết kịp thời nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, cụ thể:

- Cấp tỉnh: Điều chỉnh QHSD đất đến năm 2020 và KHSD đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh Quảng Nam, được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 18/2016/HĐND ngày 19/7/2016, hồ sơ đang trình Bộ Tài nguyên và Môi trường, đã tổ chức họp thẩm định ngày 02/3/2017, đang lập thủ tục để trình Chính phủ phê duyệt;

- Cấp huyện:

+ Điều chỉnh QHSD đất đến năm 2020 của cấp huyện: Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn các địa phương triển khai lập từ cuối năm 2015, hiện đang chờ Chính phủ phê duyệt QH, KHSD đất của tỉnh làm cơ sở thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

+ Về KHSD đất hàng năm và lập danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trình HĐND tỉnh: Đã thực hiện 04 lần gồm Danh mục thực hiện từ ngày 01/7/2014 đến 31/12/2014; lập KHSD đất năm 2015, năm 2016 và năm 2017. Riêng KHSD đất năm 2017 đang tổ chức thẩm định để trình UBND tỉnh phê duyệt.

\* Về kết quả giám sát quản lý sử dụng đất chuyên trồng lúa nước: Thực hiện quy định tại Điểm a, b, Khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai giám sát việc chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được thực hiện chặt chẽ. Chỉ ưu tiên cho mục đích công cộng, hạn chế tối đa cho mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ và đất ở. Hằng năm Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Ban của HĐND tỉnh kiểm tra, giám sát các dự án có đề xuất chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có diện tích lớn, trước khi tham mưu UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Nhất là đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác đã được kiểm tra giám sát nghiêm ngặt, bên cạnh đó UBND tỉnh Quảng Nam cũng đã ban hành Quyết định số 2189/QĐ-UBND ngày 22/6/2016 về Triển khai thực hiện thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Năm 2016, Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Nam đã ban hành Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 về danh mục dự án cần thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng năm 2017, theo đó các dự án có liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các loại đất khác thì phải được Thường trực HĐND tỉnh giám sát từng dự án, nếu đảm bảo tính thiết thực, hiệu quả thì mới cho phép triển khai thực hiện.

\* Hiện nay trên địa bàn tỉnh đang từng bước lập thủ tục để quy hoạch đất chuyên trồng lúa nước, quy hoạch các khu bảo tồn đa dạng sinh học tại các khu vực miền núi của tỉnh và Khu bảo tồn đa dạng sinh học tại Cù Lao Chàm, thành phố Hội An; tuy nhiên việc thực hiện xác định ranh giới, mốc giới ngoài thực địa chỉ mới xây dựng các đề án, dự án, từng bước mới triển khai việc chôn mốc ngoài thực địa; đầu tư quy hoạch phát triển đô thị, đồng thời cũng đã phân loại các loại hình sản xuất để phù hợp với điều kiện đất đai, môi trường đúng theo quy định.

#### **4. Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:**

- Đối với công trình sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng sang mục đích khác: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 58 và Khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 thì các công trình này thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và phải thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh; theo đó từ năm 2014 đến nay đã thực hiện thông qua HĐND tỉnh về các danh mục công trình như đã nêu trên và trình UBND tỉnh phê duyệt KHSD đất hằng năm trước khi thực hiện dự án.

- Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại hạn chế:

Thực hiện đảm bảo theo quy định của Nhà nước, tuy nhiên vẫn còn một số tồn tại tại các địa phương đó là:

+ Một số công trình triển khai thực hiện trước khi có phê duyệt KHSD đất hằng năm;

+ Một số chủ dự án còn lúng túng trong quá trình thực hiện chưa nắm bắt hết các quy định của Nhà nước theo Luật Đất đai 2013.

- Kết quả thực hiện (Từ năm 2012 - 2016): Số lượng hồ sơ đã tiếp nhận 2.205 hồ sơ, số hồ sơ đã giải quyết 2.205 hồ sơ, số hồ sơ đã giải quyết đúng hạn 2.201 hồ sơ, số hồ sơ quá hạn 04 hồ sơ.

#### **5. Thu hồi đất:**

- Từ khi có Luật Đất đai năm 2013 đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Ban hành Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 quy định Bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 06/01/2016 quy định về trình tự thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 ban hành Danh mục thủ tục hành chính do các Sở, ban ngành thực hiện theo cơ chế một cửa liên thông tại Trung tâm hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam.

- Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại hạn chế:

Các dự án thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định của Luật đất đai, tuy nhiên đối với một số dự án do hộ gia đình, cá nhân không chấp nhận việc bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến chậm trễ trong công tác thu hồi đất. Đối với các dự án thực hiện thu hồi đất căn cứ vào KHSD đất hằng năm, tuy nhiên việc triển khai bị chậm trễ dẫn đến nhiều lần phải xin ý kiến của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua mới có cơ sở phê duyệt KHSD đất năm tiếp theo dẫn đến tiến độ đầu tư dự án bị chậm trễ.

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

- Chính sách pháp luật về BT, HT & TĐC trên địa bàn tỉnh được ban hành kịp thời, đã tạo lập “hành lang pháp lý ổn định và thống nhất”. UBND tỉnh đã ban hành tổng cộng 08 văn bản QPPL để thực hiện công tác thu hồi đất, BT, HT & TĐC trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

+ Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

+ Quyết định số 44/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

+ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 v/v công bố thủ tục hành chính mới ban hành thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam;

+ Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

+ Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh quy định đơn giá các loại cây trồng, hoa màu; mật độ cây trồng; các loại con vật nuôi; mức hỗ trợ đối với tài sản khai thác nghề biển, nghề sông để thực hiện BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; (Thay thế Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh quy định đơn giá các loại cây trồng, hoa màu; mật độ cây trồng...);

+ Quyết định số 02/2016/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quy định về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh;

+ Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

+ Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Các cơ chế, chính sách thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh ban hành đã cụ thể hóa khung chính sách do Chính phủ quy định, cùng với hệ thống pháp luật cấp trên đã tạo lập một hành lang pháp lý đầy đủ, ổn định và thống nhất trong hoạt động quản lý điều hành nhà nước liên quan đến công tác BT, HT & TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Những điểm đổi mới quan trọng của Quy định đã góp phần tháo gỡ được nhiều vướng mắc, tồn tại, phát sinh trong quá trình thực hiện BT, HT & TĐC trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, đồng thời hướng tới tối đa hóa lợi ích của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc thực thi đúng chính sách TĐC là nhiệm vụ rất quan trọng, tạo sự đồng thuận và giải quyết thỏa đáng nhu cầu về đất ở, cuộc sống của người dân bị thu hồi đất. Căn cứ vào thực tiễn, có trường hợp, có vị trí dự án phát sinh những vấn

đề, nguyện vọng chính đáng, hợp tình, hợp lý mà quy định chưa cụ thể; UBND tỉnh đã kịp thời giải quyết các vụ việc phát sinh do vướng về quy định của pháp luật một cách linh hoạt, phù hợp với thực tế từng vụ việc để đảm bảo quyền lợi của người dân bị thu hồi đất (cơ chế hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với lô đất đầu tiên là cơ chế vượt trội của tỉnh so với quy định chung của Luật và Nghị định). Ngoài ra, UBND tỉnh đã thực hiện nhiều hình thức linh hoạt, như: tự nguyện di dời tự do, xen cư, vào khu tái định cư,...

- Việc lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Tại Khoản 2, Điều 28, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thời gian niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi ít nhất là 20 ngày kể từ ngày niêm yết nhận thấy là dài nên rút ngắn còn 10 ngày vì thực tế trong quá trình niêm yết, công khai, người bị thu hồi đất ít quan tâm, hạn chế việc đóng góp ý kiến đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhưng khi phương án được phê duyệt và thực hiện chi trả thì mới có ý kiến, khiếu nại, kiến nghị.

- Tình trạng đơn thư khiếu nại, kiến nghị trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư còn rất phổ biến, chiếm tỷ lệ lớn; những nội dung khiếu nại, kiến nghị của người bị thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng đều được giải quyết thỏa đáng, đảm bảo quyền lợi và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên vẫn còn nhiều trường hợp người bị thu hồi đất cố tình dây dưa, khiếu nại đòi yêu sách vượt ngoài quy định của pháp luật, cản trở thi công đến khi chuẩn bị thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất thì mới chấp hành.

- Kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

+ Kết quả đạt được:

Giai đoạn từ tháng 7/2014 đến tháng 3/2017 đã tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng 1.194 dự án trên địa bàn tỉnh; đã giải phóng mặt bằng được khoảng 2827,19 ha (đạt trên 71,2% tổng diện tích thực hiện toàn bộ dự án đã triển khai); tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã chi trả là 2441,9 tỷ đồng.

+ Tồn tại, vướng mắc:

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng ở hầu hết các dự án thực hiện còn chậm trễ, kéo dài, chưa đáp ứng được tiến độ theo yêu cầu. Trong quá trình triển khai còn nhiều tồn tại, vướng mắc, phát sinh khiếu nại, khiếu kiện phức tạp. Nguyên nhân cơ bản là:

- Một số công trình bồi thường, giải phóng mặt bằng có vướng mắc, tồn tại kéo dài từ nhiều năm trước chưa giải quyết dứt điểm (do thiếu nguồn vốn chi trả, do chưa bố trí đất tái định cư...); khi ban hành chính sách mới thì việc tiếp tục giải quyết gặp nhiều khó khăn, lúng túng.

- Công tác quản lý đất đai, quản lý hiện trạng còn buông lỏng ở nhiều địa phương, quản lý hồ sơ đất đai tại xã, phường... chưa được chặt chẽ làm ảnh hưởng đến công tác xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, thường chậm trễ và thiếu chính xác.

- Việc đầu tư xây dựng khu tái định cư, nghĩa địa của chủ đầu tư hiện nay vẫn còn bị động, chưa thực hiện kịp thời trước khi giải phóng mặt bằng; giá đất tại khu tái định cư thường chênh lệch lớn so với giá đất được bồi thường, nên đa số người bị thu hồi đất gặp rất nhiều khó khăn khi phải nộp khoản chênh lệch này.

- Nguồn kinh phí còn hạn hẹp so với nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng của địa phương.

- Nhận thức của người dân về pháp luật liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chưa đúng và đầy đủ, thường hiểu theo hướng có lợi cho mình.

- Một số lãnh đạo địa phương chưa quyết liệt trong lãnh đạo, chỉ đạo, giải quyết các vụ việc phát sinh trên địa bàn. Công tác tuyên truyền vận động chưa được thường xuyên và sâu rộng, thiếu hiệu quả.

### **7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận xây dựng CSDLQL đất đai:**

\* Từ năm 2011- 2015:

Công tác đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập và quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp GCN, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung vào các dự án xây dựng HSĐC&CSDL quản lý đất đai trên các địa bàn thành phố Tam Kỳ, huyện Núi Thành và vùng Đông sông Trường Giang thuộc huyện Duy Xuyên, Thăng Bình (theo Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án xây dựng hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam), kết quả đạt được cụ thể như sau:

- Kết quả đo đạc địa chính: 38 xã, phường, thị trấn (Trong đó: Tỷ lệ 1/500: 1.546,3 ha; Tỷ lệ 1/1000: 3.002,42 ha và Tỷ lệ 1/2000: 36.178,1 ha).

- Kết quả kê khai đăng ký: Đăng ký lần đầu: 52.554 thửa; Đăng ký biến động: 100.908 thửa.

- Cấp Giấy chứng nhận: Cấp GCN lần đầu: 20.654 thửa; Cấp đổi GCN: 44.413 thửa.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính:

Đã xây dựng CSDL được 38 xã và 01 thành phố Tam Kỳ.

- Kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (ngoài dự án xây dựng HSĐC&CSDLQLĐĐ nêu trên):

Tính đến nay, toàn tỉnh đã kê khai đăng ký và cấp được 760.608 GCN/445.585,31 ha, đạt tỷ lệ 97,7% so với tổng diện tích các loại đất cần cấp theo hiện trạng. Trong đó: tổ chức cấp được 15.068 GCN/275.581,53 ha, đạt 97,7%; hộ gia đình, cá nhân cấp được 745.616 GCN/170.000,57 ha, đạt 96,74%.

\* Từ năm 2016 đến nay:

UBND tỉnh Quảng Nam đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục triển khai thực hiện dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại các huyện, thành phố: Tam Kỳ, Thăng Bình, Duy Xuyên, Quế Sơn, với kết quả thực hiện cụ thể như sau:



- Thành phố Tam Kỳ (04 xã, phường: Tam Phú, An Phú, Tam Thăng, Tam Thanh):

Tổng số hồ sơ kê khai đăng ký tại 04 xã, phường: 34.348 hồ sơ (cấp mới: 9.125 hồ sơ, cấp đổi: 25.223 hồ sơ), hồ sơ đủ điều kiện và đã viết giấy CNQSD đất 26.060 giấy (cấp mới 4.336 giấy, cấp đổi 21.724 giấy); chưa đủ điều kiện 8.288 hồ sơ (cấp mới 4.789 hồ sơ, cấp đổi 3.499 hồ sơ)

Số giấy CNQSD đất đã viết và ký là 26.060 giấy/34.348 hồ sơ.

- Huyện Thăng Bình

+ Tình hình triển khai thực hiện 06 xã dờ dang (Bình Dương, Bình Đào, Bình Hải, Bình Sa, Bình Minh và Bình Nam)

Tổng số hồ sơ kê khai đăng ký: 22.721 hồ sơ (cấp mới 5.088 hồ sơ, cấp đổi 17.633 hồ sơ), Số hồ sơ đủ điều kiện viết giấy CNQSD đất 20.531 hồ sơ (cấp mới 2.898 hồ sơ, cấp đổi 17.633 hồ sơ), số hồ sơ chưa đủ điều kiện 2.190 hồ sơ.

Số giấy CNQSD đất đã viết và ký là: 17.059 giấy

+ Tình hình triển khai thực hiện 06 xã mới: Bình Giang, Bình Phục, Bình Triều, Bình Tú, Bình Trung và Bình Nam (phần còn lại phía Tây Sông Trường Giang)

Về lập lưới địa chính và tăng dày lưới kinh vĩ: Hiện nay đã lập xong, chôn mốc ngoài thực địa 68 điểm lưới địa chính và thực hiện việc tăng dày lưới kinh vĩ tại 06 xã của khu đo, với khối lượng xác định ranh giới tứ cận và đo đạc tại 06 xã, được thể hiện cụ thể ở bảng dưới đây:

STT	Tên đơn vị	Tổng diện tích theo thiết kế kỹ thuật đã phê duyệt	Xác định ranh giới tứ cận thửa đất	Diện tích đã đo đạc	Tỷ lệ đo đạc so với thiết kế được duyệt
		(ha)	(hộ)	(ha)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8= (5/3))
1	Bình Giang	1.667,22	873	1.347,27	80,81
2	Bình Phục	1.508,70	460	1.033,40	68,50
3	Bình Tú	1.608,78	632	565,23	35,13
4	Bình Triều	1.134,55	2.995	1.134,00	99,95
5	Bình Trung	731,00	859	731,00	100,00
6	Bình Nam	574,44	411	628,53	109,42
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.224,69</b>	<b>6.230</b>	<b>5.439,43</b>	<b>75,29</b>

Đến nay số liệu đo đạc tại 06 xã được 5.439,43 ha/7.224,69 ha, đạt 75,29 % tổng diện tích cần đo đạc theo thiết kế kỹ thuật được phê duyệt.

Đến nay tại các địa phương đã tổ chức kê khai đăng ký được 29.453 hồ sơ (Bình Giang 5.693 hồ sơ, Bình Phục: 6.386 hồ sơ, Bình Tú 3.346 hồ sơ, Bình Triều 12.350 hồ sơ, Bình Trung 512 hồ sơ, Bình Nam 1.166 hồ sơ).

- Huyện Duy Xuyên (02 xã Duy Hải, Duy Nghĩa)

Tổng số hồ sơ đã kê khai: 4.494 hồ sơ (cấp mới 1.631 hồ sơ, cấp đổi 2.863 hồ sơ).

Số giấy CNQSD đất đã viết và ký là: 3.161 giấy/4.494 hồ sơ.

- Huyện Quế Sơn: Đã đo đạc xong 55 ha/88 hộ gia đình trên địa bàn xã Hương An, huyện Quế Sơn.

Nhìn chung, để đạt được kết quả như trên là sự nỗ lực của toàn ngành và đặc biệt là sự nỗ lực của các cấp Lãnh đạo trong công tác chỉ đạo, tổ chức thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm cơ bản hoàn thành công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn toàn tỉnh. Hầu hết các trường hợp chưa thực hiện kê khai đăng, ký để cấp Giấy chứng nhận là do vắng chủ, hồ sơ pháp lý về đất đai không đồng nhất, các trường hợp do tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại kéo dài...đây là nguyên nhân gây khó khăn để hoàn thành công tác cấp Giấy chứng nhận.

### **8. Về tài chính đất đai, giá đất:**

- Căn cứ 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 Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 43/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh; Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu cho UBND tỉnh ban hành Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 04/6/2015; Quyết định số 42/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 Ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Hướng dẫn cho các địa phương triển khai thực hiện công tác xây dựng giá đất cụ thể để áp dụng thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, kết quả từ khi triển khai thi hành Luật Đất đai 2013 đến nay đã có gần 500 phương án giá đất cụ thể trên địa bàn toàn tỉnh được thẩm định và phê duyệt.

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

- Thực hiện đảm bảo quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Chương XI của Luật Đất đai.

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

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã thực hiện việc rà soát các TTCH về đất đai đã tham mưu UBND tỉnh Quảng Nam công bố tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 07/01/2015: Công bố mới 29 TTCH và bãi bỏ 26

TTCH thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường; và tại Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 10/02/2015: Công bố mới 31 TTCH và bãi bỏ 26 TTCH thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện và cấp xã. Trên cơ sở kết quả rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh Quảng Nam thực hiện việc công bố thủ tục hành chính chuẩn hóa thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 3323/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 gồm: 95 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, 35 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp huyện và 07 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã (trong đó: lĩnh vực đất đai có 35 TTCH).

Triển khai thực hiện Quyết định số 3257/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về thành lập Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam; ngày 08/11/2016, UBND tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 3965/QĐ-UBND về phê duyệt Danh mục thủ tục hành chính thực hiện tại Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam, theo đó thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai sẽ được thực hiện tại Trung tâm Hành chính công của tỉnh là 31 thủ tục, thực hiện kể từ ngày 03/01/2017; đồng thời UBND tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 4080/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 về ban hành Quy chế phối hợp giải quyết thủ tục hành chính cho tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh tại Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam.

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

- Từ 01/7/2014 đến 30/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận 380 đơn khiếu nại, tố cáo, tranh chấp, trong đó có 91 vụ khiếu nại về đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh giao thẩm tra xác minh. Đến thời điểm báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu giải quyết đối với 91 vụ khiếu nại (14 vụ rút đơn, 67 vụ: ban hành Quyết định giải quyết, 10 vụ: có văn bản trả lời không thụ lý do hết thời hiệu giải quyết, yêu cầu huyện giải quyết lại lần đầu); đang thụ lý, chuyển sang kỳ sau: 02 vụ. Qua giải quyết khiếu nại, đã bảo vệ quyền lợi cho 04 người dân.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì tiến hành 27 cuộc thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các chính sách pháp luật về đất đai, về tài nguyên và môi trường, trong đó có lĩnh vực đất đai đối với 43 đơn vị.

Qua thanh tra, kiểm tra, kiểm tra đã kiến nghị thu hồi 75,56ha đất đối với 08 tổ chức, 3.694.218.310 đồng đối với 05 tổ chức. Tính đến thời điểm thanh tra, đã thu hồi được tổng số tiền 3.694.218.310 đồng và 75,56ha đất. Chánh Thanh tra Sở ban hành 06 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với 06 đơn vị với số tiền 72.500.000 đồng, các đơn vị đã chấp hành nộp phạt đúng theo quy định.

#### **12. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai:**

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, cùng với sự quan tâm chỉ đạo của lãnh đạo Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ được giao và kế hoạch thực hiện đã đề ra; cơ bản hoàn thành tổ chức bộ máy của Ngành tài nguyên và môi trường; hệ thống Trung tâm Phát triển quỹ đất và Văn phòng Đăng ký đất đai theo mô hình hoạt

động một cấp đã được thành lập và đi vào hoạt động (trên cơ sở hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh (đổi tên thành Văn phòng Đăng ký đất đai) thuộc Sở và 18 Trung tâm phát triển quỹ đất; Văn phòng Đăng ký QSD đất của các huyện, thị xã, thành phố); từng bước kiện toàn đội ngũ lãnh đạo, viên chức, lao động, đồng thời ổn định tổ chức của các đơn vị sau khi được thành lập và chính thức đi vào hoạt động, cụ thể:

a) Chi cục Quản lý đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được thành lập tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 27/11/2012 của UBND tỉnh và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Chi cục Quản lý đất đai theo Quyết định số 4456/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh.

- Hiện nay, Chi cục Quản lý đất đai có 02 phòng: Phòng Tổng hợp và Phòng Quy hoạch, đo đạc bản đồ. Gồm 01 Chi cục trưởng, 02 Chi cục phó và 02 trưởng phòng.

- Nhân sự hiện có Chi cục Quản lý đất đai: 14 người, gồm 13 biên chế và 01 hợp đồng lao động.

- Trình độ chuyên môn: 05 Thạc sĩ và 09 Đại học.

b) Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được thành lập tại Quyết định số 3515/QĐ-UBND ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh, trên cơ sở hợp nhất từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quảng Nam thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (được chuyển giao nguyên trạng về Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý tại Quyết định số 2531/QĐ-UBND ngày 20/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam).

- Văn phòng đăng ký đất đai có 01 Giám đốc, 02 Phó Giám đốc, 5 phòng nghiệp vụ và 18 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ở 18 huyện, thị xã, thành phố.

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố là đơn vị hạch toán phụ thuộc; có con dấu riêng để thực hiện các nhiệm vụ trong địa bàn được phân công theo thẩm quyền được giao; chịu sự chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam.

- Nhân sự hiện có của Văn phòng Đăng ký: 240 người

+ Biên chế viên chức, hợp đồng cơ quan cấp trên giao: 103 người

+ Thực trạng: 98 Viên chức (đã tuyển dụng vào biên chế), hợp đồng dài hạn 133 người, hợp đồng khác 9 người, trong đó nhiều lao động hợp đồng có thời gian công tác từ 4 đến 12 năm.

+ Chất lượng nhân lực: Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ 11 người; Đại học 150 người; Cao đẳng 19; trung cấp 44 người.

\* Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện:

Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu, tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai, hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký (một cấp) trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả như sau:

- Về cơ chế hoạt động:

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉ đạo, điều hành, hướng dẫn thực hiện thống nhất đối với toàn bộ nội dung về tổ chức bộ máy, nhân sự, tài chính, thực hiện nhiệm vụ chuyên môn...; các chi nhánh chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh. Hoạt động của Văn phòng Đăng ký (một cấp) rất thuận tiện trong chỉ đạo, quản lý, điều hành tập trung, đảm bảo thực hiện thủ tục hành chính theo một qui trình thống nhất, đồng bộ thể hiện được tính chuyên nghiệp trong tổ chức thực hiện của cả hệ thống (đặc biệt là trong công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, góp phần cải thiện được chất lượng và cải cách thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh). Khắc phục tình trạng tùy tiện khi nhận hồ sơ mà yêu cầu thêm những giấy tờ ngoài những quy định, nhiều nội dung chuyên môn trước đây sai sót có hệ thống hoặc thực hiện chưa đúng qui định được phát hiện và chấn chỉnh kịp thời, không còn tình trạng cùng một nội dung công việc mà kết quả giải quyết ở từng địa phương là khác nhau.

+ Việc chỉ đạo, giám sát, kiểm tra chuyên môn trong nội bộ Văn phòng Đăng ký các Chi nhánh được phát huy, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả. Trong từng Chi nhánh bước đầu đã hình thành được bộ phận chuyên trách theo quy định, đảm bảo hoạt động ngày càng nề nếp theo chức năng, nhiệm vụ được phân cấp.

+ Lực lượng chuyên môn trong hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai có thể điều động và sử dụng linh hoạt giữa các địa bàn các huyện để hỗ trợ cho nhau hoàn thành nhiệm vụ, do đó nguồn nhân lực, tài sản trang thiết bị và các phương tiện làm việc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh có thể phát huy và sử dụng hiệu quả nhất.

- Về cơ chế tài chính: Văn phòng Đăng ký đất đai hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu, tự đảm bảo một phần chi phí hoạt động thường xuyên theo quy định hiện hành của pháp luật. Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc vào Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh, có con dấu riêng để thực hiện nhiệm vụ theo thẩm quyền.

- Về trang thiết bị kỹ thuật, nhà làm việc và kho lưu trữ hồ sơ:

Kế thừa sử dụng các trang thiết bị, nhà làm việc, kho lưu trữ của Văn phòng Đăng ký 02 cấp trước đây. Sau khi thành lập đã trang bị bổ sung một số máy móc cần thiết theo nguồn kinh phí của dự án.

\* Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Trong giai đoạn chuyên tiếp từ mô hình cũ (VPĐK hai cấp) sang mô hình mới (VPĐK một cấp) khi mà một tổ chức thay đổi về cấp quản lý, thay đổi về nhân sự, thay đổi về cơ chế tài chính, thay đổi về qui trình thực hiện chuyên môn tất nhiên sẽ làm nảy sinh nhiều vấn đề mới không thể giải quyết ngay trong thời gian ngắn, đó là:

- Qua 12 tháng tiếp nhận, thẩm định hồ sơ cấp đổi, cấp lại, cấp mới Giấy chứng nhận (thuộc thẩm quyền ký Giấy của Sở Tài nguyên và Môi trường) từ Chi nhánh chuyên về Văn phòng Đăng ký tỉnh khoảng trên 10.500 hồ sơ (chưa tính hồ sơ thuộc dự án xây dựng HSDC&CSDLQLĐĐ) trong đó, số lượng hồ sơ sai sót, tồn tại phải trả về lại Chi nhánh (để làm lại, bổ sung hoặc chỉnh sửa) là 2.065 hồ sơ, bình quân 19,67 %, cá biệt những tháng đầu năm có Chi nhánh sai sót lên đến

50 - 60%. Do đó, việc chậm trễ thời gian giải quyết thủ tục hành chính là không tránh khỏi. Tuy nhiên, trong những tháng gần đây bằng nhiều giải pháp khắc phục, hầu hết các Chi nhánh đã có nhiều tiến bộ rõ rệt, tình trạng sai sót đã hạn chế rất nhiều (tỷ lệ bình quân sai sót trong tháng 9 và 10/2016 hiện còn khoảng 7 - 10%);

- Công tác tiếp dân, xử lý đơn thư (khối lượng đơn thư và khiếu kiện hành chính nhiều) nhưng không có định biên cán bộ thực hiện nhiệm vụ này;

- Chức năng, nhiệm vụ rất nhiều, biên chế sự nghiệp ít, thu nhập của viên chức còn rất thấp, đời sống còn nhiều khó khăn, đặc biệt là khu vực miền núi;

- Một số Chi nhánh như Điện Bàn, Duy Xuyên, Hội An nhu cầu dịch vụ nhiều, nguồn thu lớn nhưng thu nhập tăng thêm rất hạn chế so với trước đây, xuất phát từ nguyên nhân: Khi chưa sát nhập, chênh lệch thu lớn hơn chi đơn vị để lại và tính thu nhập tăng thêm không tính trừ 40% cải cách tiền lương, nay được Sở Tài chính hướng dẫn (dựa vào Nghị định 47/2016/NĐ-CP; Thông tư 103/2016/TT-BTC; Thông tư 71/2006/TT-BTC) thì phần chênh lệch thu lớn hơn chi sau khi được trừ đi 20% thuế TNDN và phải trừ thêm 40% cải cách tiền lương, rồi mới tính thu nhập tăng thêm.

- Về kho lưu trữ: Thực tế trên địa bàn tỉnh gồm 12/18 Chi nhánh chưa có kho lưu trữ riêng theo yêu cầu, do việc lưu trữ tạm bợ, hồ sơ không được bảo quản tốt theo qui định nên nhanh xuống cấp nghiêm trọng, hiệu quả sử dụng thấp; nhiều nơi để thất lạc hoặc hư hỏng.

- Phương tiện máy móc, trang thiết bị phục vụ cho công tác chuyên môn hầu hết các Chi nhánh sau khi bàn giao đều thiếu, không đảm bảo cho hoạt động theo nhu cầu cải cách thủ tục hành chính.

- Chưa tìm ra cơ chế tài chính phù hợp để động viên, kích thích người lao động làm tăng giờ bằng nguồn thu nhập tăng thêm hợp lý tại các Chi nhánh nhưng không trái với qui định của pháp luật, đặc biệt là các đơn vị trước đây thực hiện cơ chế tự chủ hoàn toàn như: Duy Xuyên, Điện Bàn, Hội An.

#### c) Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam:

Được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 3514/QĐ-UBND ngày 30/9/2015, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam; được điều chỉnh, bổ sung nội dung về hạch toán tài chính độc lập và tổ chức Tổ chuyên môn của Chi nhánh tại Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 10/6/2016.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam đã thành lập 05 phòng chuyên môn, nghiệp vụ theo Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/04/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính. Ngoài ra Trung tâm còn lập thêm Tổ Tư vấn tham mưu đề xuất xây dựng cơ chế, chính sách về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư để theo dõi, tham mưu đề xuất các cơ chế chính sách phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Chi nhánh thuộc Trung tâm: Gồm 18 Chi nhánh tại 18 huyện, thị xã, thành phố do Sở Tài nguyên và Môi trường thành lập, trên cơ sở tổ chức lại 18 Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện được chuyển giao về Sở quản lý.

- Nhân sự:

+ Lãnh đạo Trung tâm gồm Giám đốc (do Chủ tịch UBND tỉnh bổ nhiệm),

01 Phó Giám đốc (do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường bổ nhiệm).

+ Lãnh đạo Phòng chuyên môn: 07 người và Lãnh đạo các Chi nhánh: 39 người, do Giám đốc Trung tâm bổ nhiệm theo phân cấp của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Tổng số công chức, viên chức, người lao động: 302 người (bao gồm cả lãnh đạo, quản lý); trong đó gồm 132 công chức, viên chức và 170 người làm việc theo chế độ hợp đồng lao động.

- Quản lý hoạt động của Trung tâm và các Chi nhánh thuộc Trung tâm:

+ Hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường trực tiếp quản lý.

+ Các Chi nhánh do Trung tâm trực tiếp quản lý, chỉ đạo, điều hành;

+ UBND cấp huyện phối hợp chỉ đạo Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất tại địa phương trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế phối hợp được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 27/5/2016.

+ Nhiệm vụ, quyền hạn, cách thức làm việc của văn phòng Trung tâm và các Chi nhánh trực thuộc thực hiện theo Quy chế làm việc do Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam ban hành; trong đó: Chi nhánh được giao quyền tự chủ, chủ động tổ chức thực hiện công tác theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao; Chi nhánh hoạt động tài chính theo chế độ hạch toán độc lập; Chi nhánh được giao quyền tự chủ về tài chính, được quyền ký kết hầu hết các hợp đồng kinh tế, chỉ một số trường hợp giá trị lớn phải có ý kiến bằng văn bản của lãnh đạo Trung tâm.

+ Kinh phí hoạt động của Trung tâm và Chi nhánh từ nguồn thu hoạt động và một phần ngân sách nhà nước. Nguồn ngân sách nhà nước giao trên cơ sở thẩm định của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Nguồn thu hoạt động, dịch vụ của Trung tâm chủ yếu từ: Nguồn kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng do UBND tỉnh quy định và được phê duyệt trong từng phương án; Nguồn kinh phí thực hiện tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất: UBND tỉnh đã quy định tại Khoản 14 Điều 5 Quy chế phối hợp ban hành kèm theo Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 27/5/2016, nhưng thời gian qua hầu hết các địa phương chưa thực hiện.

\* Đánh giá những mặt được, hạn chế và nguyên nhân:

Việc thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam (một cấp) trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường là sự đúng đắn và cần thiết, nhằm thống nhất được việc quản lý, điều hành về bộ máy tổ chức, về chuyên môn, nghiệp vụ từ tỉnh đến huyện, thị xã, thành phố một cách có hệ thống và đồng bộ. Đảm bảo sự nhất quán từ việc thực thi cũng như vận dụng chính sách pháp luật về đất đai, khắc phục được sự khác biệt khi vận dụng chính sách ở giai đoạn trước đây của từng địa phương. Đây là mô hình có tính chuyên nghiệp cao, dưới sự quản lý trực tiếp của Sở Tài nguyên và Môi trường nên các vướng mắc đều được giải quyết thuận lợi và nhanh gọn hơn. Vì vậy qua thời gian hoạt động, Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam đã từng bước đi vào ổn định và hoạt động có hiệu quả, bước đầu đã đạt được nhiều kết quả đáng kể.

- Tồn tại, vướng mắc:

Một số huyện, thị xã, thành phố và các Chi nhánh chưa đồng thuận việc bàn giao, sáp nhập về Sở Tài nguyên và Môi trường (nhất là khi chưa có cơ chế hạch toán độc lập cho các Chi nhánh). Một số địa phương không thực hiện đúng theo chủ trương của Tỉnh ủy và UBND tỉnh là “bàn giao theo nguyên trạng” làm ảnh hưởng đến bộ máy, tổ chức và hoạt động của Trung tâm. Thực tế sau khi sáp nhập về Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Nam một số địa phương giảm dần sự quan tâm kết hợp lãnh, chỉ đạo, đôn đốc việc triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của địa phương, thậm chí cho đây là trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

## **II. Đánh giá chung về những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân:**

### **I. Kết quả đạt được**

- Sở Tài nguyên & Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành đầy đủ các văn bản thuộc thẩm quyền ở nhiều lĩnh vực để triển khai thi hành Luật Đất đai 2013

- Nội dung các văn bản QPPL về đất đai do UBND tỉnh ban hành cơ bản phù hợp với hệ thống pháp luật đất đai từ Luật đến Nghị định, Thông tư. Quy định của UBND tỉnh được ban hành cùng với hệ thống pháp luật cấp trên đã tạo lập một hệ thống hành lang pháp lý hoàn chỉnh trong hoạt động quản lý và điều hành công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh trong bối cảnh hiện nay. Quy định đã thể chế hóa được đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong việc hướng dẫn áp dụng pháp luật cấp trên phù hợp với đặc điểm, thực tế của tỉnh nhà, đồng thời tháo gỡ được nhiều khó khăn, vướng mắc so với những quy định trước đây của Luật Đất đai 2003.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật được thực hiện sâu, rộng, hình thức đa dạng, phong phú và thiết thực, từ đó nâng cao nhận thức của các cấp, các ngành, cơ quan, tổ chức và nhân dân trong việc hiểu đúng, thực thi đúng pháp luật đất đai mới, hạn chế vi phạm pháp luật về đất đai từ đó bảo vệ an toàn và trật tự xã hội.

- Việc tiếp nhận, xử lý đơn thư được thực hiện chặt chẽ, tuân thủ quy trình, trình tự tù tục Luật định góp phần giữ gìn ổn định, trật tự an toàn xã hội.

- Xây dựng và thực hiện kế hoạch thanh tra, kiểm tra theo đúng tiến độ đề ra, đạt 100% theo kế hoạch; nghiêm túc thực hiện quy định của pháp luật về thanh, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai. Các cuộc thanh tra, kiểm tra có trọng tâm, kiến nghị xử lý phù hợp với quy định của pháp luật. Qua thanh tra, kiểm tra đã phát hiện các vi phạm, lập biên bản và xử lý kịp thời các đơn vị vi phạm góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; Tiếp nhận và phối hợp với các cơ quan liên quan xử lý kịp thời thông tin phản ánh của các tổ chức, cá nhân ở địa phương.

- Công tác đăng ký quyền sử dụng đất là nhu cầu bắt buộc từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đã được người dân đồng tình và thực hiện, theo đó, việc chấp hành quy định về đăng ký đất đai, nhất là việc đăng ký biến động đất đai khi chuyển mục đích sử dụng đất; thực hiện các quyền của người sử dụng



đất; gia hạn sử dụng đất... đã được triển khai rộng rãi và thực hiện nghiêm túc trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, đặc biệt là công tác đăng ký biến động, phần lớn người dân cũng đã nhận thức đầy đủ trách nhiệm của mình.

Khi người dân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, nhu cầu thực hiện quyền của người sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất cũng đã thực hiện đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định, việc thực hiện biến động trái phép đã hạn chế dần (nhất là việc chuyển mục đích phải xin phép).

- Kịp thời triển khai thực hiện các quy định Luật đất đai năm 2013, Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với công tác QH, KHSD đất; Góp phần quản lý chặt chẽ, giải quyết kịp thời nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh;

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì Công tác cấp Giấy chứng nhận lần đầu của hộ gia đình, cá nhân đã giải quyết được nhiều trường hợp tồn đọng kéo dài đem lại niềm phấn khởi cho nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất;

- Bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014; Quyết định số 43/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 và Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh tương đối tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường, là cơ sở xây dựng khung lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo sự công bằng, hài hòa và hợp lý giữa các địa phương trong tỉnh. Giá đất tăng nên các khoản thu từ đất tăng, góp phần cân đối thu chi ngân sách cho tỉnh. Mặc dù bảng giá đất không áp dụng trực tiếp để bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng là cơ sở để định giá đất cụ thể để bồi thường. Vì vậy, giá đất tiệm cận với giá thị trường sẽ đáp ứng được quyền lợi của người dân khi Nhà nước thu hồi đất, giảm tình trạng khiếu nại, khiếu kiện;

- Công tác cải cách thủ tục hành chính được triển khai thực hiện nghiêm túc và có hiệu quả;

- Hệ thống tổ chức ngành quản lý đất đai ngày càng được hoàn thiện và hoạt động hiệu quả; theo đó các tổ chức Trung tâm Phát triển quỹ đất và Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp đã ổn định và đi vào nề nếp, hồ sơ đất đai của người sử dụng đất được giải quyết đúng quy định;

## **2. Những tồn tại, hạn chế:**

Trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao, vẫn còn gặp phải một số vướng mắc trong việc áp dụng các chính sách pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Ban hành nhiều văn bản cá biệt để giải quyết theo “từng sự vụ, sự việc”, nhất là đối với công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Theo phương thức này có lúc đã tạo được sự chủ động, kịp thời để vận dụng linh hoạt, mềm dẻo đáp ứng được yêu cầu đa dạng của các tình huống, đặc thù của địa phương mà chính sách chưa đáp ứng được. Tuy nhiên, bên cạnh đó đã tạo nhiều hệ lụy không tốt do việc triển khai không đúng hoặc không đồng bộ giữa các địa phương, sự bị động, y lại từ địa phương, phát sinh thêm thủ tục hành chính, cơ chế xin - cho, người dân thì phải trông chờ, ... Điều này một phần làm xáo trộn, không thống nhất trong điều

hành và thực thi chính sách pháp luật về đất đai gây chậm trễ, dẫn đến phát sinh khá nhiều khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai, nhất là lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Điều quan trọng hơn là việc hoàn thiện chính sách ở giai đoạn sau rất khó thực hiện do đã giải quyết nhiều trường hợp cá biệt ở giai đoạn trước.

- Do nguồn kinh phí hạn hẹp nên việc tuyên truyền pháp luật Đất đai bằng hình thức tổ chức Hội nghị chưa được thực hiện nhiều và thường xuyên:

- Số cuộc thanh tra, kiểm tra còn ít so với tổng số đơn vị sử dụng đất trên địa bàn tỉnh mà nguyên nhân là do lực lượng cán bộ làm công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo còn mỏng, năng lực, kỹ năng chuyên môn không đồng đều, kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ (thanh tra, kiểm tra, phòng chống tham nhũng, pháp chế,...). Việc tập trung ưu tiên cho công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại tố cáo nên một số đơn vị được thanh tra, kiểm tra còn ít so với số đơn vị sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

- Một số quy định của chính sách pháp luật còn chưa rõ ràng, chồng chéo, nhiều quan hệ xã hội thực tế phát sinh nhưng chưa được pháp luật điều chỉnh nên gây khó khăn, vướng mắc khi áp dụng pháp luật trong xử lý vi phạm sau thanh tra, kiểm tra cũng như hướng dẫn địa phương áp dụng pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai.

- Do quy trình phức tạp, hàng năm phải lập, thẩm định, trình HĐND tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xét duyệt nên nhìn chung công tác lập KHSĐ đất hàng năm gặp nhiều lúng túng, khó đảm bảo tiến độ theo quy định;

- Về việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các chuyên ngành hiện nay vẫn còn nhiều điểm bất cập, hạn chế nhất định. Nguyên nhân là do sự phối hợp chưa chặt chẽ giữa các ngành, các cấp, dẫn đến định hướng quy hoạch chuyên ngành chưa thống nhất với số liệu của quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch đất rừng, quy hoạch đất các khu kinh tế, quy hoạch phát triển đô thị,...)

- Đăng ký biến động quyền sử dụng đất là việc làm thường xuyên của cơ quan hành chính Nhà nước mà cụ thể là ngành Quản lý đất đai nhằm cập nhật thông tin về đất đai để đảm bảo cho hệ thống hồ sơ địa chính luôn phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất, nên việc thực hiện đăng ký đất đai là bắt buộc đối với mọi đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai. Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Nam nhiều trường hợp vẫn chưa được đăng ký, hầu hết rơi vào các khu vực miền núi (người sử dụng đất chủ yếu là đồng bào dân tộc thiểu số) hoặc một số trường hợp ở vùng ven biển vắng chủ, người sử dụng đất đã đi biên nhiều ngày hoặc đi làm ăn xa quê, bỏ đi nơi khác.

Mặt khác, trong thực tế việc đăng ký biến động sử dụng đất vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn, việc cập nhật thông tin các biến động về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Nam vẫn chưa được thực hiện một cách đầy đủ, thường xuyên mà nguyên nhân chủ yếu là do lượng cán bộ mỏng, hầu hết là hồ sơ địa chính được xây dựng trước đây chủ yếu trên giấy chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu hoặc những nơi đã xây dựng được dữ liệu bản đồ và dữ liệu hồ sơ thuộc tính nhưng không đồng bộ

(trừ trường hợp đo đạc theo dự án tổng thể) nên việc cập nhật biên động còn mang tính thủ công, không đảm bảo theo yêu cầu.

- Áp lực tạo nguồn thu từ đất nên đa số các địa phương đăng ký khai thác quỹ đất, khu dân cư, khu đô thị, khu dân cư phố chợ, bất động sản gắn dịch vụ, du lịch... quá nhiều. Từ các yếu tố này dẫn đến cung vượt cầu nên rất nhiều dự án tiến độ thực hiện quá chậm vì vướng công tác bồi thường, TĐC hoặc không thể thực hiện một năm mà phải đăng ký KHSD đất nhiều lần.

- Việc lập sổ địa chính điện tử trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chưa được thực hiện do chưa có văn bản hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai về việc đăng ký và lập hồ sơ địa chính điện tử, thực hiện đăng ký chữ ký điện tử nên còn lúng túng trong việc kê khai thực hiện. Việc cập nhật, biên động vào hồ sơ địa chính còn hạn chế, không kịp thời, đồng bộ ở 03 cấp trên địa bàn tỉnh.

- Hiện nay, tình trạng giao dịch ngầm về bất động sản khá phổ biến. Nhà nước chỉ mới quản lý những thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, còn các thửa đất chưa đăng ký và chưa được cấp Giấy chứng nhận chưa quản lý được hoặc việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền;

- Chính sách đất đai không thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai 2013 đối với đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở, cụ thể:

+ Theo quy định điểm b Khoản I Điều 50 Luật đất đai 2003, một trong những giấy tờ được cấp giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất là "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong **Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính**". Như vậy, theo quy định này, không quy định Sổ địa chính hay Sổ đăng ký ruộng đất đó phải lập trong thời điểm nào? Trong khi đó, tại điểm b khoản I Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong **Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993**"

(Nội dung này liên quan đến khoản 2 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

Đây là quy định mới gây bất bình trong nhân dân liên quan đến quyền lợi của người sử dụng đất khi cùng có tên trong Sổ địa chính hoặc Sổ đăng ký ruộng đất, nhưng do Luật Đất đai năm 2003 không quy định thời điểm lập Sổ và nay giải quyết theo Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ những người có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất (hoặc Sổ địa chính) được lập trước ngày 15/10/1993 mới được xem là một trong những giấy tờ được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 và hệ số điều chỉnh giá đất tăng cao, ảnh hưởng trực tiếp đến việc nộp các khoản thuế, phí và lệ phí của người sử dụng đất, đặc biệt là thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; tình trạng tồn đọng giấy CNQSD đất ở các địa phương lớn.

- Đối với công tác xác định giá đất cụ thể: Theo quy định của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì hằng năm căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt để lập kế hoạch định giá đất cụ thể

trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong khi đó tại điểm e khoản 4 Điều 9 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt trước 31/12, dù đó kế hoạch định giá đất cụ thể sẽ khó kịp tiến độ theo yêu cầu.

**B. Phần thứ hai: Tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đối với kinh tế, xã hội và môi trường:**

**I. Đối với phát triển nông nghiệp, nông thôn:**

**1. Xây dựng nông thôn mới**

Trong Chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới, việc huy động nguồn lực từ khai thác quỹ đất, tạo nguồn xây dựng cơ sở hạ tầng là một trong những nhiệm vụ quan trọng. Khai thác quỹ đất nhằm tạo điều kiện cho các xã có nguồn kinh phí đối ứng trong xây dựng nông thôn mới và thực hiện nhiều nội dung khác.

Hiện nay, việc khai thác quỹ đất để lại cho các địa phương thực hiện xây dựng nông thôn mới được UBND tỉnh quy định tại các văn bản: Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND tỉnh gia hạn Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh về ủy quyền cho UBND các huyện thỏa thuận địa điểm khai thác đất ở do UBND cấp xã làm chủ đầu tư phục vụ Chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới; Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 08/12/2016 ban hành một số chủ trương, biện pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2017 và Công văn số 634/STNMT-DD ngày 20/5/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thủ tục giao đất quản lý để lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu từ khai thác quỹ đất để xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh.

Tuy nhiên, việc lập hồ sơ để khai thác quỹ đất rất phức tạp, đòi hỏi nhiều thủ tục và liên quan đến nhiều văn bản quy định nên đa số xã không đủ năng lực để xây dựng kế hoạch khai thác quỹ đất; các Trung tâm Phát triển quỹ đất tại địa phương chưa phối hợp tốt với các xã để khai thác quỹ đất, tạo nguồn lực cho xây dựng nông thôn mới. Ngoài ra, giá trị đất ở nông thôn còn thấp nên nhiều địa phương chưa chú tâm trong triển khai thực hiện việc khai thác quỹ đất.

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

Để phát triển một nền nông nghiệp theo hướng hàng hóa, hiện đại áp dụng công nghệ cao thì đất đai là nguồn tư liệu quan trọng. Trong những năm qua, Chính phủ đã có nhiều lần điều chỉnh, sửa đổi bổ sung nên đến nay, cơ bản những chính sách, pháp luật về đất đai phù hợp với kinh tế, xã hội và môi trường đối với nền nông nghiệp. Sau đây là một số nội dung đánh giá cụ thể:

a) Công tác dồn điền, đổi thửa:

Từ năm 2004-2016, toàn tỉnh thực hiện DĐĐT được hơn 18.583,4 ha tại 9 huyện, thị xã, thành phố, ở 82 xã và 426 thôn; diện tích đo đạc 14.819,3 ha đạt 79,7% so với diện tích thực hiện; diện tích cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gần 8.464,3 ha, đạt 57,1% so với diện tích đã đo đạc. Nhìn chung, công tác DĐĐT đã giải quyết cơ bản tình trạng manh mún và phân tán ruộng đất, tạo

điều kiện để xây dựng vùng sản xuất chuyên canh, thúc đẩy việc thực hiện cơ giới hóa, giải phóng sức lao động, giảm chi phí sản xuất và tăng hiệu quả kinh tế trong sản xuất nông nghiệp, nâng cao giá trị thu nhập/đơn vị diện tích.

Tuy nhiên, công tác đo đạc, chỉnh lý biến động ruộng đất, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất hoặc điều chỉnh lại trên GCNQSD đất đang sử dụng cho hộ nông dân tiến hành rất chậm, kết quả đạt được còn rất thấp, do vậy nhiều nông dân lo lắng vì sau khi DDDT, ruộng đất bị biến động hình thức, biến động về chủ sử dụng,... nhưng không được đo đạc lại, chỉnh lý và cấp đổi GCNQSD đất. Không có GCNQSD đất tức là không có các quyền lợi và nghĩa vụ khác của người sử dụng đất theo Luật định. Hằng năm, ngân sách tỉnh đều có hỗ trợ kinh phí cho các địa phương để thực hiện, nhưng nhiều địa phương chưa quan tâm đúng mức đến công tác đo đạc, chỉnh lý và cấp đổi GCNQSD đất (sau DDDT) cho nhân dân.

b) Kinh tế vườn, kinh tế trang trại:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 140 trang trại (119 trang trại chăn nuôi, 05 trang trại thủy sản, 05 trang trại lâm nghiệp và 11 trang trại tổng hợp) đạt tiêu chí mới theo Thông tư số 27/2011/TT-BNN ngày 13/4/2011 của Bộ Nông nghiệp và PTNT quy định về tiêu chí và thủ tục cấp giấy chứng nhận kinh tế trang trại. Theo đó, đối với một số trang trại như: Trồng trọt, nuôi trồng thủy sản, trang trại tổng hợp quy định diện tích trên mức hạn điền, tối thiểu (trên 2,1 ha) cao hơn so với diện tích các trang trại trên địa bàn tỉnh, đã gây ảnh hưởng đến việc công nhận tiêu chí trang trại.

c) Công tác tích tụ ruộng đất:

Năm 2016, theo báo cáo của các địa phương, nông dân bỏ ruộng không sản xuất ước tính 215 ha (đất lúa); suy giảm thâm canh: 508,26 ha (217,48 ha đất lúa, 290,78 đất NTTS). Trong khi đó, vẫn có những cá nhân, đơn vị, doanh nghiệp cần đất để mở rộng quy mô sản xuất hàng hóa, nâng cao giá trị nông nghiệp thì lại thiếu đất sản xuất. Trên thực tế, Quảng Nam đã và đang triển khai một số chính sách hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; khuyến khích liên kết sản xuất, tiêu thụ nông sản; cơ giới hóa; đầu tư hạ tầng giao thông, thủy lợi... Tuy nhiên, đất đai vẫn còn manh mún, thiếu tập trung là rào cản lớn trong khuyến khích, thúc đẩy, tạo điều kiện cho các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp tham gia mạnh trong đầu tư, mở rộng quy mô, nâng cao giá trị trong sản xuất nông nghiệp (mặc dù ngành đã thực hiện chủ trương dồn điền, đổi thửa trong nhiều năm qua).

Từ các đánh giá trên và qua thực tế sản xuất, có thể tóm tắt một số khó khăn cần phải tháo gỡ để giúp cho việc phát triển nông nghiệp tập trung, hiện đại, nông nghiệp công nghệ cao ở những điểm sau:

- Quy định về định mức hạn điền gặp nhiều khó khăn cho các tổ chức, cá nhân tích tụ ruộng đất để đầu tư phát triển nông nghiệp tập trung theo hướng hiện đại và ứng dụng công nghệ cao.

- Địa hình của đa số các vùng sản xuất nông nghiệp là manh mún, nhỏ lẻ và không bằng phẳng, do vậy rất khó khăn trong việc đầu tư cơ sở hạ tầng để phát triển tập trung và ứng dụng cơ giới hóa.

- Việc quy định, quy hoạch các vùng, khu công nghiệp chưa chặt chẽ, phù hợp, vẫn còn tình trạng hoạt động của các khu công nghiệp ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, nhất là ô nhiễm về nguồn đất, nước và khí thải.

### 3. Kiến nghị, đề xuất

- Đối với các Bộ ngành ở Trung ương:

+ Sửa đổi, bổ sung các quy định mới về đất đai nhằm tạo điều kiện mở rộng hạn điền để thực hiện việc tích tụ ruộng đất phục vụ phát triển nông nghiệp tập trung, hiện đại, nông nghiệp công nghệ cao;

+ Đề nghị điều chỉnh giảm nội dung quy định diện tích trên mức hạn điền, tối thiểu đối với trang trại trồng trọt, nuôi trồng thủy sản, trang trại tổng hợp tại Thông tư số 27/2011/TT-BNN ngày 13/4/2011 của Bộ Nông nghiệp và PTNT.

+ Có quy định về xác định vùng ranh giới ảnh hưởng của các khu công nghiệp đến đất sản xuất nông nghiệp.

## II. Tình hình triển khai thực hiện chính sách đào tạo nghề, giải quyết việc làm khi Nhà nước thu hồi đất

### 1. Tình hình chung

Sở Lao động Thương binh và Xã hội đã tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành cơ chế hỗ trợ đào tạo lao động cho các chương trình, dự án trọng điểm và các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016-2020. Triển khai thực hiện Quyết định số 63/2015/TTg ngày 10/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất.

Theo số liệu tổng hợp báo cáo từ 8/18 huyện, thị xã, thành phố, năm 2016 tỉnh Quảng Nam có 698 ha đất bị thu hồi để triển khai các dự án, công trình trọng điểm, trong đó diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là 397 ha với 4.490 hộ bị thu hồi đất, trong đó hộ bị thu hồi đất nông nghiệp là 3.818 hộ với 5.063 lao động. Đã tổ chức đào tạo nghề cho 1.611 lao động, trong đó chủ yếu là đào tạo học nghề ngắn hạn (trình độ sơ cấp, dưới 3 tháng: 1.201 lao động). Số lao động có việc làm sau thu hồi đất là 3.906 lao động (trong đó vào làm việc tại các doanh nghiệp, khu công nghiệp và cụm kinh tế nhỏ là 1.998 lao động).

Trong giai đoạn 2017 - 2020, tỉnh Quảng Nam tiếp tục đẩy mạnh triển khai các công trình, dự án trọng điểm, do đó diện tích đất bị thu hồi sẽ tăng lên dự kiến khoảng gần 1.200 ha, trong đó diện tích đất nông nghiệp là 859 ha, với số lao động bị ảnh hưởng ước tính 12.000 lao động. Vì vậy, việc triển khai thực hiện tốt chính sách hỗ trợ đào tạo nghề, giải quyết việc làm, chuyển đổi nghề nghiệp cho lao động bị thu hồi đất là một nhiệm vụ cần được tập trung thực hiện.

### 2. Đánh giá kết quả thực hiện chính sách đào tạo nghề, giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi

#### a) Mặt được

Chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất đã góp phần vào việc đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động trên địa bàn tỉnh. Qua đó góp phần nâng tỷ lệ lao động qua đào tạo nghề, chất lượng lao động được cải thiện và nâng cao. Công tác thông tin, tuyên truyền về các chính sách hỗ trợ đào tạo lao động, giải quyết việc làm đã được Sở Lao động

Thương binh và Xã hội và Phòng Lao động Thương binh và Xã hội các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thường xuyên. Hầu hết lao động sau khi học nghề đã biết sử dụng những kiến thức, kinh nghiệm đã học áp dụng vào sản xuất, tận dụng thời gian nông nhàn để trồng trọt, chăn nuôi, phát triển kinh tế; đưa những tiến bộ khoa học kỹ thuật, kiến thức từ các lớp học cải tiến được tập quán canh tác trước đây để nâng cao năng suất cây trồng vật nuôi, góp phần tăng thu nhập, nâng cao chất lượng cuộc sống, từng bước thoát nghèo, vươn lên làm giàu chính đáng. Góp phần thực hiện mục tiêu giảm nghèo, giải quyết việc làm và xây dựng nông thôn mới.

Thông qua các chính sách hỗ trợ về lương thực, giống cây trồng con vật nuôi, phân bón, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm để ổn định đời sống và phát triển sản xuất, đã góp phần đảm bảo an sinh xã hội và an ninh trật tự trên địa bàn, tạo niềm tin của người dân vào chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước.

#### b) Chưa được

- Việc thu hồi đất sản xuất để triển khai các dự án quy hoạch các khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch, khu vui chơi giải trí,... ảnh hưởng rất lớn đến sinh kế của nhiều người lao động sống bằng nghề nông nghiệp, phần lớn lao động những hộ giải tỏa bị mất đất là những lao động lớn tuổi không có ngành nghề chủ yếu phụ thuộc vào nghề nông.

- Công tác tuyển dụng lao động tại các địa phương có đất bị thu hồi chưa thực sự hiệu quả, khả năng thu hút lao động vào các dự án còn thấp.

#### c) Nguyên nhân

- Công tác thông tin, tuyên truyền ở một số địa phương chưa được triển khai thường xuyên, đầy đủ nên người lao động chưa biết đến các chính sách của nhà nước về hỗ trợ người lao động bị thu hồi đất như: đào tạo nghề, tạo việc làm, tham gia đi làm việc ở nước ngoài.

- Nhận thức của một bộ phận người lao động về công tác đào tạo nghề, học nghề còn hạn chế, một số lao động trẻ chưa nhận thức được việc đào tạo nghề là một yếu tố cần thiết để đảm bảo cuộc sống cho bản thân, cho gia đình nên chưa quan tâm đến việc học nghề. Bên cạnh đó, có một số lao động bị thu hồi đất đã được đào tạo nghề song do trình độ chuyên môn, ngoại ngữ, kỹ năng còn yếu nên không đáp ứng được yêu cầu của doanh nghiệp.

- Nhiều công trình, dự án khi quy hoạch đất nông nghiệp thu hồi chưa gắn với việc quy hoạch tái định cư, chưa có quy hoạch, kế hoạch cụ thể về hỗ trợ dạy nghề và việc làm cho người lao động; giữa các ngành chưa có sự phối hợp chặt chẽ nên rất nhiều nơi chưa có phương án chuẩn bị trước để giải quyết việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp nên số người bị thu hồi đất nông nghiệp thất nghiệp vẫn cao.

#### 3. Những khó khăn, vướng mắc

- Một số dự án, công trình đã tiến hành thu hồi đất nhưng do nhiều nguyên nhân nên chưa triển khai đúng tiến độ, quy hoạch treo làm ảnh hưởng rất lớn đến đời sống, việc làm của người lao động bị thu hồi đất.

- Nhiều người lao động bị thu hồi đất trước đây sinh sống bằng nghề nông nghiệp gặp nhiều khó khăn trong việc chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm mới (do tuổi tác, thiếu vốn, không có môi trường điều kiện để làm việc...).

### **C. 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:**

1. Theo quy định thì đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư nếu có chênh lệch về giá trị trong trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở thì người bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch này, trừ trường hợp nhỏ hơn suất tái định cư tối thiểu.

- Theo quy định tại Điều 85, Luật Đất đai 2013 thì khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Như vậy, mặc dù việc bồi thường về đất được xác định theo giá đất cụ thể tuy nhiên đối với khu vực nông thôn thì giá trị bồi thường về đất vẫn khá thấp (tương ứng thực trạng cơ sở hạ tầng vùng nông thôn), vì vậy, khi vào nhận đất tái định cư, giá đất tái định cư thường cao hơn (do đầu tư hạ tầng đồng bộ) dẫn đến người dân không đủ khả năng để nộp phần chênh lệch, vì vậy phần lớn không chấp thuận nhận tiền.

Đề giải quyết vướng mắc nêu trên, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành cơ chế hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với lô đất đầu tiên, đây là cơ chế vượt trội của tỉnh so với quy định chung của Luật và Nghị định.

Vì vậy, đề nghị sớm xem xét điều chỉnh quy định v/v xử lý chênh lệch về giá trị đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất ở mới theo hướng Nhà nước hỗ trợ tiền sử dụng đất chênh lệch trong trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất tái định cư để bảo đảm quyền lợi và đời sống của người dân sau tái định cư.

2. Hướng dẫn cụ thể quy trình, nội dung thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp Doanh nghiệp tự thỏa thuận (không thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai) để các địa phương thực hiện thống nhất.

3. Theo quy định Điểm b, Khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, một trong những Giấy tờ được cấp GCN không phải tiền sử dụng đất hoặc Giấy tờ để công nhận đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở hình thành trước ngày 18/12/1980 là đất ở "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính". Theo quy định này thì không quy định Sổ địa chính hay Sổ đăng ký ruộng đất đó phải được lập trong thời điểm nào? Trong khi đó, tại Điểm b, Khoản 1, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993".

Nội dung này liên quan đến Khoản 2, Điều 45, Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Trong khi trên địa bàn tỉnh, nhiều địa phương đã lập Sổ đăng ký ruộng đất, tuy nhiên không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Vì vậy, quy định này đã dẫn



dến việc áp dụng quy định pháp luật thiếu tính ổn định qua 2 thời điểm thi hành Luật Đất đai, tạo sự khác biệt lớn về diện tích đất ở được công nhận lại đối với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vườn, ao trước ngày 18/12/1980.

Vi vậy, đề nghị xem xét điều chỉnh hoặc hướng dẫn bổ sung việc áp dụng điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 tương tự như điểm b Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 để quyền lợi của người sử dụng đất được đảm bảo liên tục, ổn định giữa 2 lần thay đổi Luật Đất đai.

#### 4. Kiến nghị sửa đổi Khoản 2, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013

- Vương mắc, bắt cập:

+ Theo quy định tại Điều 3 Nghị định 102/2014/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì hành vi lấn đất và chiếm đất được định nghĩa như sau:

*"1. Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.*

*2. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai."*

+ Theo Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."*

Căn cứ quy định nêu trên, nếu diện tích đất đang sử dụng được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/07/2004, tình trạng đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vậy thì qui định này không thống nhất với qui định nêu trên.

- Kiến nghị sửa đổi Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai như sau: *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 sử dụng ổn định liên tục vào một mục đích chính nhất định, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."*

5. Tại Điều 28, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *"căn cứ KHSDĐ hằng năm của cấp huyện, kế hoạch có phân hóa doanh nghiệp nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình UBND cấp tỉnh trước ngày 30/6*

hàng năm". Nội dung này không được triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, vì công tác phê duyệt KHSDĐ hàng năm của cấp huyện thường ở thời điểm giữa năm thực hiện KHSDĐ, vì vậy thời điểm 30/6 hàng năm là thời điểm chưa có KHSDĐ của năm tiếp theo nên không có cơ sở để lập kế hoạch định giá đất cụ thể theo quy định.

6. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư:

Theo quy định tại Điều 69, Luật Đất đai 2013 và Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì có thủ tục "Xây dựng và thực hiện Kế hoạch thu hồi đất" và "Thông báo thu hồi đất", tuy nhiên nội dung của 02 thủ tục này gần như giống nhau hoàn toàn.

Vì vậy, đề nghị cần làm rõ 02 Bước thủ tục này để tránh trùng lặp và chồng chéo khi thực hiện.

7. Tại Điều 69, Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định những thủ tục cơ bản, vì vậy đề nghị cần bổ sung thêm những thủ tục chi tiết như: chuẩn bị hồ sơ địa chính cho diện tích đất bị thu hồi; xác định giá đất cụ thể để bồi thường; xác định giá đất tái định cư,...

8. Đề xuất cơ chế phát hiện, xử lý vi phạm trong thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xử lý, giải quyết đơn thư khiếu nại của người có đất thu hồi

Chính sách pháp luật về giải quyết khiếu nại, khiếu kiện hiện nay thiếu chế tài xử lý đối với những trường hợp khiếu nại, khiếu kiện sai, trong khi Hiến pháp quy định quyền khiếu nại là một trong những quyền cơ bản của công dân. Vì vậy, đề nghị Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định cụ thể để có cơ sở pháp lý xử lý đối với các trường hợp khiếu nại, khiếu kiện sai.

9. Kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản hướng dẫn về việc đăng ký và lập hồ sơ địa chính điện tử, thực hiện đăng ký chữ ký điện tử; Hướng dẫn, đo đạc lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển; có văn bản hướng dẫn về việc thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính trong công tác cấp Giấy CN bằng hình thức quét (scan) dữ liệu hồ sơ gốc vào máy tính và trả lại hồ sơ gốc cho người làm thủ tục khi trao Giấy Chứng nhận.

10. Về xây dựng bản đồ giá đất: Đề nghị có văn bản hướng dẫn cụ thể việc lập dự án và xây dựng bản đồ giá đất như tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22/01/2014 về việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2013.

11. Theo quy định thì kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể được sử dụng từ nguồn ngân sách Nhà nước, tuy nhiên thực tế thì kinh phí này rất lớn (đặc biệt là thuê tư vấn định giá đất cụ thể để bồi thường). Tuy nhiên theo Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính thì kinh phí này được xác định trong 2% tổng số kinh phí BT, HT&TĐC của dự án là rất khó đảm bảo cho hoạt động này. Vì vậy, đề nghị xem xét điều chỉnh lại quy định này cho phù hợp với thực tế.

12. Nội dung kiến nghị sửa đổi khoản 5, Điều 34 và Điều 35 Nghị định 47/2014/NĐ-CP còn mâu thuẫn nhau:

- Vương mặc, bắt cập:

+ Tại khoản 5, Điều 34, Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định: đối với đất sử dụng trước ngày 01/7/2014 có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần và cho cả thời gian thuê thì người có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư và đất còn lại theo Nghị định 197/2004/NĐ - CP...

+ Tuy nhiên, tại Điều 35 của Nghị định này lại quy định: Nghị định này thay thế Nghị định 197/2004/NĐ - CP...

- Kiến nghị sửa đổi Khoản 5 Điều 34: phải qui định cụ thể chi phí đầu tư còn lại...(không viện dẫn theo Nghị định 197/2004/NĐ - CP).

## II. Đề xuất các giải pháp khác để tổ chức thi hành Luật Đất đai:

Kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường và Tổng cục Quản lý đất đai:

- Ban hành văn bản hướng dẫn về việc đăng ký và lập hồ sơ địa chính điện tử, thực hiện đăng ký chữ ký điện tử;

- Hướng dẫn, đo đạc lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển;

- Có văn bản gửi UBND tỉnh về việc thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính trong công tác cấp Giấy CN bằng hình thức quét (scan) dữ liệu hồ sơ gốc vào máy tính và trả lại hồ sơ gốc cho người làm thủ tục khi trao Giấy CN.

- Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài Chính đã Dự thảo Thông tư liên tịch mới thay đổi thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/2/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai. Tuy nhiên, đến nay Thông tư vẫn chưa ban hành nên Quảng Nam chưa có cơ sở Trình UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quyết định đơn giá đo đạc địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

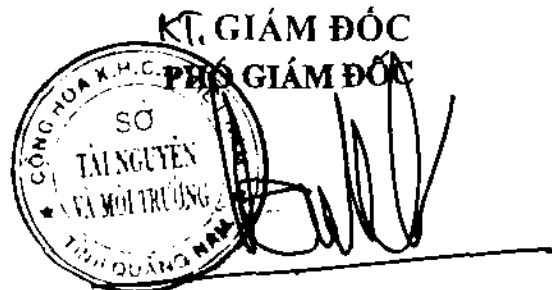
- Hướng dẫn cụ thể về việc UBND tỉnh cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận... theo qui định tại Khoản 23 Điều 1 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ.

Kính báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai xem xét tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

### Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý Đất đai;
- UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

(G:\Dropbox\LOI công việc\Năm 2017\Báo TNMT LDD 2013\bao cao.doc)



**Trần Thanh Hà**



**Phụ lục DANH SÁCH VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI THEO THẨM QUYỀN ĐƯỢC GIAO UBND TỈNH BAN HÀNH TRONG QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH**

(Đính kèm theo Báo cáo số 217/BC-STNMT ngày 05/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam)

STT	Số văn bản	Ngày tháng năm ban hành	Tên văn bản	Cơ quan ban hành
1	42/2014/QĐ-UBND	19-12-2014	Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh	UBND tỉnh
2	43/2014/QĐ-UBND	22-12-2014	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	UBND tỉnh
3	44/2014/QĐ-UBND	22-12-2014	Quy định về đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	UBND tỉnh
4	45/2014/QĐ-UBND	22-12-2014	Quy định về đơn giá các loại cây trồng, hoa màu; mật độ cây trồng; các loại con vật nuôi; mức hỗ trợ khai thác nghề biển, nghề sông để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	UBND tỉnh
5	48/2014/QĐ-UBND	25-12-2014	Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	UBND tỉnh
6	12/2015/QĐ-UBND	1-6-2015	Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	UBND tỉnh
7	170/2015/NQ-HĐND	7-7-2015	Nghị quyết về danh mục thu hồi đất, danh mục chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	HĐND tỉnh
8	39/2015/QĐ-UBND	21-12-2015	Quy định về đơn giá các loại cây trồng, hoa màu; mật độ cây trồng; các loại con vật nuôi; mức hỗ trợ khai thác nghề biển, nghề sông để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	UBND tỉnh
9	43/2015/QĐ-UBND	22-12-2015	sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh	UBND tỉnh

10	01/2016/QĐ-UBND	12-1-2016	sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh	UBND tỉnh
11	02/2016/QĐ-UBND	15-1-2016	sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh	UBND tỉnh
12	03/2016/QĐ-UBND	1-2-2016	Quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam	UBND tỉnh
13	05/2016/QĐ-UBND	19-2-2016	Quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	UBND tỉnh
14	11/2016/QĐ-UBND	5-5-2016	Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	UBND tỉnh
15	18/2016/NQ-HĐND	19-7-2016	điều chỉnh QHSD đất tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 và KHSD đất kỹ cuối (2016-2020)	HĐND tỉnh
16	30/2016/QĐ-UBND	20-12-2016	ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh	UBND tỉnh