

BÁO CÁO

Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh Bình Định và đề xuất nội dung sửa đổi Luật Đất đai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5700/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 04/11/2019; UBND tỉnh Bình Định báo cáo tình hình thi hành Luật đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh, đồng thời đề xuất một số nội dung sửa đổi Luật Đất đai và các quy định có liên quan 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

UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn của tỉnh tổ chức thực hiện các nội dung:

- Đăng tải các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường để cán bộ và nhân dân quan tâm truy cập;

- Tổ chức các hội nghị tập huấn, phổ biến pháp luật về đất đai cho các đối tượng cán bộ, công chức chuyên môn trực tiếp thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã. Cụ thể:

- + Hội nghị phổ biến Luật Đất đai năm 2013 và các nghị định hướng dẫn thi hành;

- + Hội nghị tập huấn công tác lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

- + Hội nghị tập huấn công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

- + Hội nghị phổ biến Luật đo đạc bản đồ và nghị định hướng dẫn;

- Phối hợp các cơ quan, hội, đoàn thể, thực hiện phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai cho cán bộ, nhân dân, đặc biệt là triển khai tại các xã vùng sâu, vùng xa, các xã thuộc diện khó khăn, có đông đồng bào dân tộc thiểu số.

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

UBND tỉnh đã ban hành kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

(Cụ thể xem Phụ lục I: Thống kê các văn bản đã ban hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến nay).

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a. Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2013, tỉnh Bình Định đã hoàn thành công tác Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh trình Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết 98/NQ-Chính phủ ngày 27/7/2018. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2020. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo cơ sở pháp lý cho công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, đưa công tác quản lý đất đai ở các địa phương đi vào nề nếp, sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả, bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái, góp phần quan trọng thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, giữ vững ổn định tình hình xã hội đáp ứng yêu cầu công nghiệp hoá và hiện đại hoá địa phương.

Phương án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện trước khi được phê duyệt đều được lấy ý kiến nhân dân, giải trình, tiếp thu ý kiến nhân dân thông qua hình thức đăng tải công khai tại trụ sở UBND cấp huyện, rộng rãi trên Đài truyền hình, Trang thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

b. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện đã cân đối và bố trí hợp lý quỹ đất hợp lý phục vụ nhu cầu quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực, đảm bảo sự liên kết, đồng bộ với các quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất, đảm bảo nguyên tắc quy hoạch, kế hoạch các ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c. Các công trình, dự án sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đều phải đảm bảo điều kiện có trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Các dự án, công trình phát sinh trong năm không có Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà phù hợp quy hoạch đều được báo cáo UBND tỉnh hoặc HĐND tỉnh (đối với trường hợp công trình, dự án phải thông qua HĐND tỉnh) cho chủ trương thực hiện và được bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất năm tiếp theo.

d. Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc

- Chất lượng và tính khả thi của một số phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao; Công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất, định hướng quy hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất theo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa sát, dẫn đến có chỉ tiêu thừa, có chỉ tiêu thiếu. Việc phân bổ quỹ đất theo vị trí, ranh giới, diện tích (không gian) và theo thời gian (năm kế hoạch) một số trường hợp chưa thật hợp lý.

- Quy định về công tác lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện còn nhiều bất cập, cụ thể:

+ Việc yêu cầu phải lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện cần được xem lại vì Kế hoạch sử dụng đất hàng năm chỉ là tiến độ thực hiện quy hoạch cấp huyện. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã khoanh định các khu chức năng định hướng sử dụng đất. Các công trình dự án dự kiến thực hiện chỉ cần đáp ứng yêu cầu phù hợp quy hoạch sử dụng đất về mặt không gian vì nguyên tắc cơ bản là sử dụng đất phải tuân theo quy hoạch, do đó, việc yêu cầu lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là quá chi tiết chưa thật sự phù hợp với cơ chế thị trường;

+ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện quy định phải được phê duyệt chậm nhất vào ngày 31/12 hàng năm, trong khi đó chủ trương đầu tư, kế hoạch đầu tư, nguồn vốn đầu tư cho các công trình, dự án thường phải cuối năm mới được thông qua, do đó không kịp đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. Đối với nhà đầu tư tư nhân, cơ hội đầu tư rất ngắn và thường xuyên phát sinh; nhiều trường hợp nhu cầu đầu tư dự án sử dụng đất phát sinh sau khi Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được duyệt sẽ không có cơ sở giao đất, cho thuê đất. Khi đó, có thể căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để xem xét giao đất, cho thuê đất và bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Vì vậy, đề nghị điều chỉnh cơ sở giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” thành “Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện”. Đồng thời, bỏ quy định lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, như vậy sẽ thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư của Nhà nước và doanh nghiệp, đồng thời ngân sách nhà nước đỡ phải tốn kém cho việc lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

+ Việc thay đổi các loại chỉ tiêu sử dụng đất từ Thông tư 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2014 sang Thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 gây ra sự không thống nhất một số chỉ tiêu sử dụng đất đầu kỳ với cuối kỳ, từ đó việc đánh giá biến động đất đai không sát với thực trạng.

- Tổng hợp biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2016.

BẢNG SO SÁNH BIẾN ĐỘNG CÁC LOẠI ĐẤT TỪ 2014 ĐẾN 2016

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Tổng diện tích các loại đất năm 2014 (Ha)	Tổng diện tích các loại đất năm 2016 (Ha)	Chênh lệch (5) -(4) (Ha)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)		607.133	607.133	0
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	513.063	512.530	-533
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	139.215	137.650	-1.565

1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	103.621	103.016	-605
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	55.463	55.371	-92
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	48.158	47.645	-513
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	35.595	34.634	-960
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	369.421	370.456	1.035
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	157.301	158.361	1.060
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	184.632	184.607	-25
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	27.488	27.488	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2.795	2.790	-5
1.4	Đất làm muối	LMU	223	221	-2
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	1.408	1.413	4
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	70.669	71.437	768
2.1	Đất ở	OCT	9.151	9.313	162
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	6.996	7.118	122
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	2.154	2.194	40
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	34.300	34.937	637
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	147	150	3
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	6.378	6.405	28
2.2.3	Đất an ninh	CAN	920	923	3
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.217	1.227	11
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	6.183	6.653	470
2.2.6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	19.456	19.577	121
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	223	224	0
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	82	82	
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	5.251	5.243	-8
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	12.598	12.587	-11
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	9.052	9.041	-11
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	13	12	-1
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	23.401	23.166	-234
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	6.897	6.818	-79
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	14.986	14.880	-106
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	1.518	1.468	-50
4	Đất có mặt nước ven biển	MVB		31	31

4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT			
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR			
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK		31	31

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

a. Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện tốt hơn, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển KT-XH. Các dự án có nhu cầu sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đều được trình HĐND tỉnh thông qua hoặc xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích trước khi UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất. Một số dự án lớn sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đã được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp gồm:

- Khu Đô thị dọc hai bên đường liên phường Bình Định đi Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn;
- Khu Dịch vụ, TM, DC Bắc cầu Tân An tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn;
- Dự án khu đô thị Đông Bắc cầu Tân An;
- Khu Công nghiệp Nhơn Hòa (đợt 2 – giai đoạn 2).

b. Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc

b.1. Kết quả: Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất phục vụ đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên và nhu cầu sử dụng đất xây dựng nhà ở của nhân dân trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

b.2. Những vướng mắc, tồn tại:

- Quy định về việc đầu tư sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng QSDĐ tại Điều 73 Luật Đất đai (được quy định chi tiết tại Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và được bổ sung, sửa đổi tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) chưa thật sự thống nhất với quy định về đối tượng đấu giá QSDĐ tại Điều 118 Luật Đất đai. Thực tế, do điều kiện ngân sách khó khăn, việc tạo quỹ đất sạch để đấu giá QSDĐ là khó thực hiện, cộng với yêu cầu thu hút đầu tư, nhiều địa phương vận dụng quy định tại Điều 73 Luật Đất đai (được quy định chi tiết tại Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và được bổ sung, sửa đổi tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) đã kêu gọi nhà đầu tư ứng trước kinh phí để nhận chuyển nhượng QSDĐ và bồi thường giải phóng mặt bằng rồi thuê đất để đầu tư, nhưng lại thuộc đối tượng đấu giá QSDĐ;

- Quy định về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân có một số nội dung chưa rõ và còn chồng chéo, cụ thể:

+ Hiện chưa có cơ sở pháp lý để thẩm định nhu cầu sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, từ đó, việc xác định quy mô diện tích cho phép chuyển mục đích sang đất ở để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân không có cơ sở thực hiện. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích đất nông sang đất ở có quy mô lớn nhưng không có cơ sở để xác định lại.

+ Theo quy định về đối tượng thu hồi đất tại điểm d, khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai, trong đó có trường trường hợp “Dự án xây dựng, chỉnh trang khu dân cư”. Như vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư nếu đưa vào dự án chỉnh trang khu dân cư thì thuộc đối tượng thu hồi đất và không được phép chuyển mục đích; nhưng nếu chưa đưa vào dự án chỉnh trang khu dân cư, thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải giải quyết theo quy định. Từ đó, phát sinh việc không hợp lý giữa trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư nằm trong dự án chỉnh trang khu dân cư thì bị thu hồi đất và không được phép chuyển mục đích với trường hợp chưa có dự án chỉnh trang khu dân cư, thì được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nếu có nhu cầu.

c. Tổng hợp kết quả giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất kể từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay.

STT	GIAO ĐẤT DỰ ÁN		GIAO ĐẤT KDC		CHO THUÊ ĐẤT		CHUYỂN MỤC ĐÍCH SDD		THU HỒI ĐẤT	
	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
Năm 2014	36	63.7	89	116.7	69	147			1	247.4
Năm 2015	50	109.9	34	43.5	90	233	3	24.6	21	284.4
Năm 2016	64	25.786	61	88	132	567			19	41.5
Năm 2017	60	24,001.23	74.00	96.16	116.00	705.22	2.00	28.86	25.00	432.63
Năm 2018	36	449.00	45.00	88.00	88.00	259.00			12.00	24.00
Năm 2019	35	70.00	67.00	114.15	152.00	363.74	3.00	0.39	15.00	388.69
TỔNG	281	24,719.62	370.00	546.51	647.00	2,274.96	8.00	53.85	93.00	1,418.62

d. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, diện tích đất đấu giá, số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất; cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất; những khó khăn, vướng mắc.

Kết quả thu từ đất từ năm 2015 đến năm 2019 trên địa bàn tỉnh:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Nội dung/Năm	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Tiền sử dụng đất</i>	1.275.617	2.019.204	2.235.653	3.212.208	6.770.973
<i>Tiền thuê đất</i>	122.364	185.157	279.567	409.737	519.8

Trong đó, riêng Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện:

- Kết quả đấu giá tính từ ngày 01/7/2014 đến năm 2019 đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 903 lô (thửa) đất, tổng diện tích đất đấu giá 122.068,04m² với tổng giá khởi điểm đấu giá 2.466,2 tỷ đồng, tổng số tiền trúng đấu giá là 3.054,7 tỷ đồng.

- Những khó khăn, vướng mắc trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất: Giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có mâu thuẫn trong trường hợp lô đất chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, cụ thể:

+ Theo quy định tại khoản 3, Điều 118 Luật Đất đai quy định “Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất” và “các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất” thì “3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất”;

Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì không áp dụng đối với quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

Tại khoản 1, 2, Điều 59 Luật Đấu giá tài sản quy định Tài sản đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá thì “Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá quy định tại Điều 49 của Luật này không áp dụng đối với các tài sản sau đây:

- Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;

- Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

5. Thu hồi đất

Kể từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, công tác thu hồi đất đã cơ bản phục vụ kịp thời công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư có trong quy định tại khoản 14,

Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP nhưng lại không có trong Điều 64 của Luật Đất đai, nên thực tế gặp vướng mắc, bất cập sau:

+ Trường hợp Dự án chậm tiến độ đầu tư vi phạm Luật Đầu tư 2014 (điểm e, g, Điều 48). Nếu nhà đầu tư thuê đất trả tiền hàng năm, tài sản trên đất chưa được xây dựng hoàn thành thì không đủ điều kiện để chuyển nhượng (quy định tại khoản 1, Điều 189 Luật đất đai 2013). Nhưng nếu cho phép nhà đầu tư tự thỏa thuận bán tài sản trên đất, không cần điều kiện chuyển nhượng (hoàn thành xây dựng theo quy hoạch), sẽ tạo cơ hội cho hiện tượng đầu cơ đất, vì cổ tình không đầu tư mà chỉ để chuyển QSDĐ thông qua việc thỏa thuận bán tài sản trên đất để kiếm lời, nhưng thực chất là kiếm chênh lệch về giá trị lợi thế của QSDĐ.

6. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

6.1. Kết quả thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

- Tổng diện tích đất đã thu hồi là 2.151,98 ha. Trong đó: thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân là 1.270,36 ha, thu hồi đất của tổ chức kinh tế: 570,68 ha, thu hồi đất của UBND các xã, thị trấn: 310,94 ha.

- Tổng số tiền đã chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất: 1.363.807,32 triệu đồng, trong đó: Bồi thường về đất là 426.205,71 triệu đồng, bồi thường tài sản là 640.379,06 triệu đồng, hỗ trợ ổn định đời sống là 31.356,11 triệu đồng, hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là 150.718,27 triệu đồng và hỗ trợ khác là 115.148,17 triệu đồng.

- Số lượng các dự án triển khai trên địa bàn tỉnh; 291 công trình dự án.

6.2. Đánh giá kết quả thực hiện

* Những mặt đạt được:

- Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại các địa phương trên địa bàn tỉnh được thực hiện nghiêm túc, đúng quy định; các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình thực thi nhiệm vụ, công vụ được công khai, minh bạch hơn.

- Việc xử lý các vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được các cấp, các ngành chủ động tham mưu, vận dụng chính sách phù hợp để tạo điều kiện theo hướng thuận lợi cho các hộ bị ảnh hưởng do GPMB thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh nên được sự ủng hộ nhiệt tình từ phía người dân.

* Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Về hỗ trợ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở:

Theo Luật Đất đai 2003 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn đi kèm quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền theo tỷ lệ giá đất ở đối với trường hợp thu hồi diện tích đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở và diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; diện tích được tính để hỗ trợ không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở.

Hiện nay, Luật Đất đai 2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn đi kèm đã bỏ quy định mức hỗ trợ này, nên gây khó khăn trong công tác bồi thường, GPMB; các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở chỉ được bồi thường bằng tiền, không được hưởng thêm khoản hỗ trợ nêu trên nên còn có sự so bì giữa chính sách trước và sau dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện làm chậm tiến độ GPMB của dự án.

- Về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi của các tổ chức:

Đối với công thức theo khoản 2, Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chưa quy định rõ về việc xác định thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại (T) nên gặp vướng mắc trong việc xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình của các tổ chức bị thu hồi đất. Đồng thời, trong quá trình sử dụng, các doanh nghiệp có cải tạo, nâng cấp nhà, công trình trên đất dẫn đến giá trị tài sản tăng so với giá trị tài sản tại thời điểm xây dựng trước đây, điều này làm cho các tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng khó khăn trong việc xác định thời gian khấu hao mới của nhà, công trình bị thiệt hại theo quy định.

- Về xác định hệ số điều chỉnh giá đất: Theo Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định "...Đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất". Như vậy, việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để phục vụ công tác lập phương án bồi thường, GPMB đối với các dự án được thực hiện trên cơ sở có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 69 của Luật đất đai năm 2013 thì quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường GPMB phải được phê duyệt cùng một ngày. Do không có sự thống nhất nên trong quá trình thực hiện công tác GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh gặp phải những khó khăn, lúng túng và mất nhiều thời gian để tìm hiểu và hướng dẫn cho các đơn vị, tổ chức thực hiện cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Về kinh phí đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác GPMB: Theo Thông tư 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính là nguồn kinh phí đo đạc nằm trong kinh phí 2%. Tuy nhiên, nguồn kinh phí này rất lớn nếu đưa vào nguồn 2% sẽ không đảm bảo kinh phí để tổ chức thực hiện công tác GPMB.

6.4. Những đề xuất, kiến nghị hoàn thiện chính sách pháp luật về thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

- Về xác định hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể phục vụ bồi thường:

+ Đề xuất sửa đổi bổ sung quy định thời gian xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để phục vụ công tác lập phương án bồi thường, GPMB đối với các dự án được thực hiện sau khi có Thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền;

+ Để có căn cứ thực hiện xác định giá đất cụ thể, kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy trình về hồ sơ, trình tự, thủ tục xác định giá

đất cụ thể; ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất.

- Theo quy định Điều 24, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì tiền hỗ trợ thu hồi quỹ đất công ích thuộc khoản thu của ngân sách xã và được cân đối để sử dụng để cho đầu tư và chi sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Bộ Tài chính tại Văn bản số 219/BTC-QLCS ngày 05/01/2019 về việc sử dụng khoản thu tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn thì theo quy định tại Thông tư số 344/2016/TT-BTC ngày 30/12/2016 của Bộ Tài chính, từ ngày 01/01/2017 (thời điểm Luật Ngân sách Nhà nước năm 2015 có hiệu lực) tiền hỗ trợ thu hồi quỹ đất công ích được nộp vào ngân sách nhà nước, là khoản thu của ngân sách xã và được cân đối để chi đầu tư và chi thường xuyên.

Đề nghị Chính phủ xem xét, sửa đổi, bổ sung điều này theo hướng: tiền hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

- Do chưa có quy định về trình tự thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các biểu mẫu liên quan đến công tác GPMB, mỗi địa phương đều khác nhau. Do đó, để đẩy nhanh tiến độ công tác GPMB; đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các biểu mẫu liên quan đến công tác GPMB để các địa phương thực hiện thống nhất.

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

(Chi tiết kết quả đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo Phụ lục III)

7.1. Tình hình đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Trong những năm qua được sự quan tâm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Bình Định đã phối hợp đầu tư kinh phí để thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu.

Từ năm 2002 đến năm 2009 thực hiện Thiết kế dự toán đo đạc bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 32 xã, thị trấn thuộc 02 huyện: Hoài Nhơn và huyện Tây Sơn; đồng thời triển khai các thiết kế kỹ thuật đo đạc, lập bản đồ các thị trấn: Ngô Mỹ (huyện Phù Cát); TT Tăng Bạt Hổ (huyện Hoài Ân); TT Phù Mỹ (huyện Phù Mỹ); TT Vĩnh Thạnh (huyện Vĩnh Thạnh); TT Vân Canh (huyện Vân Canh) (nguồn kinh phí địa phương).

Từ năm 2008 đến năm 2010 thực hiện Thiết kế kỹ thuật - Dự toán thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000 và hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp từ tư liệu bản đồ địa chính cơ sở tỷ lệ 1/10.000 tỉnh Bình Định theo Quyết định số 672/QĐ-TTg ngày 28/4/2016 của Chính phủ (gọi tắt là Dự án 672). Nguồn kinh phí Trung ương.

Từ năm 2008 đến năm 2015, tỉnh Bình Định là 01 trong 9 tỉnh được Bộ Tài nguyên và Môi trường chọn tham gia Dự án Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống

quản lý đất đai Việt Nam (gọi tắt Dự án VLAP) đã triển khai thực hiện công tác Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận 60 xã, thị trấn thuộc 4 huyện: Tuy Phước, Phù Mỹ, Phù Cát và An Lão; Đồng thời xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và Tích hợp cơ sở dữ liệu cấp tỉnh 5 huyện: Tuy Phước, Phù Mỹ, Phù Cát, An Lão và Tây Sơn (nguồn kinh phí Trung ương và địa phương).

Từ năm 2016 đến năm 2017 thực hiện Dự án xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới đo đạc lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các công ty lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh (nguồn kinh phí Trung ương và địa phương).

Từ năm 2017 đến nay, thực hiện Thiết kế - Dự toán đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu ở các xã: Vĩnh Kim, Vĩnh Thuận, Vĩnh Sơn thuộc huyện Vĩnh Thạnh và 2 xã Nhơn Hải và Nhơn Lý thuộc thành phố Quy Nhơn (nguồn kinh phí địa phương).

Nhìn chung kết quả thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trong những năm qua đã mang lại hiệu quả, làm cơ sở phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, giúp địa phương hoạch định các chiến lược phát triển kinh tế, cũng như việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, chỉnh lý biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, vận hành cơ sở dữ liệu 03 cấp. Tuy nhiên, hiện nay còn 62 xã, phường thuộc các huyện, thị xã: Hoài Ân, Vĩnh Thạnh, Vân Canh, Thị xã An Nhơn và thành phố Quy Nhơn chưa được đo đạc, lập bản đồ địa chính chính quy, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu, do nguồn kinh phí của tỉnh còn khó khăn, cần có sự quan tâm Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất Trung ương hỗ trợ kinh phí để tỉnh Bình Định thực hiện Dự án hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai.

7.2. Tình hình đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Tính đến hết năm 2019, toàn tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận được trên 86% diện tích đất cần cấp Giấy chứng nhận. Trong đó, đối với đất nông nghiệp đã cấp Giấy chứng nhận đối với 595.848 thửa đất, diện tích 350.451 ha, đạt 86,01% so với diện tích cần cấp. Cụ thể, đã cấp Giấy chứng nhận cho 544.728 thửa đất, với diện tích 103.323,18 ha đối với đất sản xuất nông nghiệp (gồm đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm...), đạt tỷ lệ 98,73%. Đất lâm nghiệp (Đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất...) đã cấp Giấy chứng nhận cho 44.205 thửa đất, với diện tích 244.545,18 ha, đạt 81,57%. Đất nuôi trồng thủy sản, đã cấp 4.726 thửa, diện tích 1.806,45 ha, đạt 85,67%.

Về nhóm đất phi nông nghiệp, đã cấp Giấy chứng nhận cho 652.550 thửa đất, với diện tích 23.174,5 ha, đạt 87,85 % so với diện tích cần cấp. Trong đó, Đất ở tại nông thôn đã được cấp Giấy chứng nhận là 452.057 thửa, diện tích 6.659,08 ha, đạt 91,89%. Đối với loại đất ở tại đô thị, đã cấp 191.180 thửa, với diện tích 1.809,85 ha, đạt 80,8%.

Ngoài ra, đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (Đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp ...), đã cấp 4.105 thửa, với diện tích 5.965,83 ha, đạt 86,35%.*(Kèm theo Biểu kết quả đăng ký cấp Giấy chứng nhận)*

Riêng trong năm 2019, đã cấp được 70.268 Giấy chứng nhận với diện tích 3.880,3 ha. Trong đó, phân theo đối tượng được cấp Giấy chứng nhận như sau:

+ Cấp 64.760 Giấy chứng nhận với diện tích 783,3 ha cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân.

+ Cấp 5.508 Giấy chứng nhận với diện tích 3.097 ha cho đối tượng là tổ chức.

7.3. Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN).

a. Những kết quả đạt được

Nhìn chung, từ khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, công tác cấp GCN đã được UBND tỉnh quan tâm, chỉ đạo kịp thời, sâu sát. Kịp thời ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn thực hiện và chỉ đạo hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh các huyện, thị xã, thành phố tăng cường thực hiện rà soát, đăng ký đất đai, cấp GCN kịp thời cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; chỉ đạo, đẩy mạnh công tác thực hiện cải cách thủ tục hành chính trên lĩnh vực đăng ký đất đai, cấp GCN, tích cực trong công tác đối thoại với doanh nghiệp và người dân để qua đó kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, làm thay đổi nhận thức của cán bộ công chức, viên chức thực hiện công tác cấp GCN. Thông qua rà soát, kiến nghị và đề xuất kịp thời đã cắt giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính đã tạo các điều kiện thuận lợi cho lực lượng cán bộ thực hiện nhiệm vụ cấp GCN, người dân và thúc đẩy quá trình cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Công tác cấp GCN được chính quyền các cấp quan tâm chỉ đạo, đôn đốc thực hiện và đạt được nhiều kết quả tích cực; tỷ lệ giấy chứng nhận ký cấp lần đầu và trao cho người sử dụng đất của các huyện đạt tỷ lệ khá cao, tỷ lệ cấp GCN lần đầu đạt 86,12 % diện tích.

b. Tồn tại, vướng mắc

- Hiện nay hoạt động kinh doanh bất động sản du lịch đang thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư, đặc biệt là hoạt động kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng, ... nhưng pháp luật về đất đai chưa có quy định điều chỉnh kịp thời. Cụ thể, chưa có quy định về cấp GCN cho trường hợp mua căn hộ du lịch, căn hộ trong dự án condotel, nhưng thực tế nhà đầu tư dự án du lịch, condotel đã bán, chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp mua căn hộ.

- Công tác đăng ký đất đai, cấp GCN thời kỳ trước đây chưa được gắn liền với công tác cập nhật, chỉnh lý biến động về đất đai nên hồ sơ không thống nhất.

- Công tác cấp đổi GCN khi phải thực hiện những vấn đề tồn tại như: công nhận hạn mức đất, chênh lệch diện tích giữa các lần đo đạc và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người dân. Việc xác nhận thời điểm sử dụng đất của UBND cấp xã còn gặp nhiều khó khăn, lúng túng; các thửa đất nông nghiệp đã chuyển đổi, chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục với cơ quan nhà nước; hồ sơ đầu vào không đảm bảo cả về yếu tố pháp lý và yếu tố kỹ thuật nên việc cấp GCN phải mất nhiều thời gian kiểm tra thực địa, kiểm tra xác minh trong khi thời gian này không có trong thủ tục hành chính.

- Về cơ sở dữ liệu đất đai: Đến nay, toàn tỉnh mới có 05/11 huyện có bản đồ địa chính chính quy. Còn 06/11 huyện (thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, huyện: Vân Canh, Vĩnh Thạnh, Hoài Ân, Hoài Nhơn) chưa đo đạc bản đồ, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nên khi thực hiện cấp GCN cho người dân gặp rất nhiều khó khăn.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP chỉ hướng dẫn cho trường hợp hủy GCN do không nộp GCN khi chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đối với một phần thửa đất hoặc chuyển quyền sử dụng một thửa đất trong GCN cấp cho nhiều thửa đất thì không có quy định cụ thể hủy GCN như thế nào trong trường hợp này.

- Việc xác định lại diện tích đất ở đối với thửa đất đã có vườn, ao đã được cấp GCN trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, UBND tỉnh đã có Văn bản số 1061/UBND-KT ngày 28/3/2016 đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhưng đến nay Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa có ý kiến.

8. Về tài chính đất đai, giá đất

8.1. Tình hình thực hiện xây dựng và ban hành, điều chỉnh bảng giá đất:

Qua hơn một năm thực hiện Bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) là phù hợp, đáp ứng yêu cầu về tài chính đất đai, đảm bảo công bằng giữa quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) đến nay có một số nội dung cần phải bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, do có một số tuyến đường, khu dân cư xây dựng mới; một số tuyến đường mới đặt tên; có một số tuyến đường đã đầu tư nâng cấp còn bất cập về giá, chưa phù hợp..., cũng như giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vẫn còn cao so với các tỉnh trong khu vực.

Để kịp thời bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) trên địa bàn tỉnh Bình Định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, ngày 13 tháng 12 năm 2016, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 66/2016/QĐ-UBND về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Ngày 18/12/2019, UBND tỉnh có Quyết định ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (năm 2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bình Định để thay thế bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (năm 2015-2019).

8.2. Thực hiện xác định giá đất cụ thể (bao gồm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường; giá đất tái định cư...): UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan liên quan xác định giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh để thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

Riêng đối với việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 4899/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh về ủy quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục bồi thường, giải phóng mặt bằng khu Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh trong năm 2018 (Thời gian ủy quyền: Từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 31/12/2018); cụ thể:

- + Ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt: UBND cấp huyện) phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất đối với công trình, dự án do các cơ quan thuộc UBND cấp huyện thực hiện.

- + Đối với công trình, dự án do các cơ quan thuộc cấp tỉnh thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

8.3. Về giá đất giáp ranh tại các khu vực giáp ranh: Đã đăng dự thảo bảng giá đất trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường. Qua soát xét giá đất giáp ranh giữa tỉnh Bình Định với các tỉnh lân cận (Phú Yên, Gia Lai và Quảng Ngãi) phù hợp với quy định hiện hành.

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

- Tình hình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đa số người dân, doanh nghiệp đã ý thức và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

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

Để giải quyết công khai, minh bạch và gắn trách nhiệm từng cơ quan, cá nhân công chức trong việc thực hiện thủ tục hành chính khi người dân, doanh nghiệp có nhu cầu thực hiện các quyền của mình, UBND tỉnh đã có Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 ban hành quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai và trách nhiệm phối hợp thực hiện trong công tác cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trên địa bàn tỉnh.

10. Thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

Đến nay, căn cứ quyết định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Bình định đã ban hành:

- + Quyết định số 3350/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 ban hành Bộ Thủ tục hành chính về đất đai, địa chất khoáng sản, tài nguyên nước, môi trường, đo đạc bản đồ, biển và hải đảo thuộc phạm vi chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- + Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính không liên thông cấp tỉnh thuộc phạm vi chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- + Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 công bố danh mục Thủ tục hành chính mới ban hành, thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, thủ tục hành chính mới thay thế trên lĩnh vực đất đai, đo đạc bản đồ và thông tin địa lý thuộc phạm vi chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Tình hình cải cách thủ tục hành chính về đất đai.

- + Đã báo cáo UBND tỉnh bỏ thủ tục giới thiệu địa điểm chuẩn bị đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh và đã được UBND thống nhất tại văn bản số 5469/UBND-KT ngày 10/9/2018;

- + Đã bổ sung, điều chỉnh một số thủ tục hành chính về đất đai theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017 và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 01/6/2018;

- + Đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường về nội dung các thủ tục hành chính về đất để doanh nghiệp và các tổ chức có nhu cầu có thể truy cập tìm hiểu;

- + Đăng ký 04 thủ tục thực hiện dịch vụ công trực tuyến cấp độ 3; 01 thủ tục cấp độ 4;

- + Đã thành lập và đưa vào hoạt động Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, trong đó có bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đối với các thủ tục hành chính về đất đai, toàn bộ hoạt động luân chuyển hồ sơ về đất đai được theo dõi trên phần mềm quản lý hồ sơ của Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh.

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

- + Đối với các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất: Chưa có quy định riêng về thời gian xác định nghĩa vụ tài chính, trong khi đó thời gian xác định đơn giá đất rất phức tạp thường kéo dài;

- + Đối với thủ tục “Gia hạn sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế”: Theo Nghị định 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thời gian thực hiện thủ tục này là 15 ngày (quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 61). Tuy nhiên, theo Nghị định 01/2017/ND-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì quy định thời gian là 07 ngày (tại điểm e, mục 2, khoản 40, Điều 2). Thời gian này, không thể đảm bảo cho việc: kiểm tra hiện trạng, đối chiếu quy hoạch SĐĐ,

nghĩa vụ tài chính, thời gian trình của cơ quan chuyên môn và phê duyệt của UBND tỉnh;

+ Thủ tục “Thẩm định điều kiện và nhu cầu sử dụng đất”, của ngành Tài nguyên và Môi trường, theo quy định được thực hiện khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư (của ngành Kế hoạch và Đầu tư). Do đó, trên thực tế, khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư, cơ quan đầu tư đã kết hợp thực hiện nội dung thẩm định điều kiện và nhu cầu sử dụng đất. Vì vậy, trên thực tế nhà đầu tư không nộp riêng hồ sơ thẩm định điều kiện và nhu cầu sử dụng đất, nhưng cơ quan Tài nguyên và Môi trường vẫn phải thực hiện nội dung thẩm định điều kiện và nhu cầu sử dụng đất.

+ Việc kiểm soát thời gian thực hiện thủ tục hành chính trên phần mềm kết hợp kiểm soát trên bản giấy gây ra sự không đồng bộ trong việc kiểm soát;

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

Năm 2019, tiếp nhận 347 đơn tại Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó:

- Theo loại đơn: 261 đơn khiếu nại, 13 đơn tố cáo, 72 đơn kiến nghị, phản ánh và 01 đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

- Theo lĩnh vực: 344 đơn thuộc lĩnh vực đất đai; 02 đơn thuộc lĩnh vực môi trường; 01 đơn thuộc lĩnh vực khoáng sản.

Kết quả xử lý:

- Số đơn chuyển đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết: 21 đơn;

- Số đơn thư làm văn bản hướng dẫn đương sự gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết: 20 đơn.

+ Khiếu nại: 48 vụ (Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư: 31 vụ; Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 12 vụ; Về quyết định giao, cho thuê đất: 05 vụ)

+ Tố cáo: 0 vụ

+ Kiến nghị, phản ánh: 06 vụ (Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư: 02 vụ; Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 02 vụ; Về quyết định giao đất, cho thuê đất: 02 vụ)

- Số đơn lưu (do trùng lặp, đơn đã được gửi đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết, đơn nặc danh, đơn không rõ địa chỉ...): 252 đơn.

12. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai

12.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất được thành lập theo Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 28/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định. Trung tâm là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và hoạt động theo phương thức tự đảm bảo một phần chi phí hoạt động thường xuyên. Trung tâm có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý,

khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo sự phân công của UBND tỉnh; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

12.2. Văn phòng đăng ký đất đai

a. Thực trạng tổ chức bộ máy

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (gọi tắt là Văn phòng Đăng ký đất đai) là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định thành lập theo Quyết định số 2858/QĐ-UBND ngày 14/8/2015 trên cơ sở hợp nhất và chuyển giao nguyên trạng Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và 11 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường của 11 huyện, thị xã, thành phố. Văn phòng Đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc theo quy định. Văn phòng Đăng ký đất đai chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2016.

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

1. Kết quả đạt được

1.1. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật:

- Kịp thời đăng tải các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường để cán bộ và nhân dân quan tâm truy cập;

- Tổ chức các hội nghị phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai; Phối hợp các hội, đoàn thể, thực hiện phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai cho cán bộ, nhân dân, đặc biệt là triển khai tại các xã vùng sâu, vùng xa, các xã thuộc diện khó khăn, có đông đồng bào dân tộc thiểu số.

1.2. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của tỉnh

Ban hành kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của tỉnh.

1.3. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất phục vụ kịp thời nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định;

1.4. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hoàn thành công tác Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh và Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2020; Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo cơ sở pháp lý cho công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, đưa công tác quản lý đất đai ở các địa phương đi vào nề nếp, sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả,

bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái, góp phần quan trọng thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, giữ vững ổn định tình hình xã hội đáp ứng yêu cầu công nghiệp hoá và hiện đại hoá địa phương.

1.5. Công tác đo đạc bản đồ

Hoàn thành công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận QSDĐ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn 5 huyện: Tuy Phước, Phù Cát, Phù Mỹ, An Lão và Tây Sơn.

1.6. Thống kê, kiểm kê đất đai

Hoàn thành công tác thống kê đất đai hàng năm từ năm 2015 đến năm 2018; Đang triển khai Kế hoạch thực hiện Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh;

1.7. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và xác định giá đất

Chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng của tỉnh ban hành theo đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ, Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường và phù hợp với thực tế của địa phương, cơ bản đáp ứng yêu cầu của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ đầu tư các dự án có tính chất công công, phục vụ phát triển KT-XH. Việc đầu tư xây dựng các khu tái định cư hoàn chỉnh, bảo đảm đời sống vật chất và tinh thần cho người dân tại nơi ở mới.

1.8. Công tác cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin

- Công bố danh mục các thủ tục hành chính thuộc phạm vi, chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của cơ quan, gửi và nhận các văn bản hành chính qua hộp thư điện tử công vụ; Triển khai thực hiện dịch vụ công trực tuyến cấp độ 3 đạt 30%, mức độ 4 đạt 10% số lượng thủ tục hành chính công;

- Duy trì, áp dụng có hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn Việt Nam ISO 9001: 2008 sang tiêu chuẩn Việt Nam 9001: 2015, theo dõi thường xuyên kết quả giải quyết các thủ tục hành chính, đảm bảo hồ sơ được giải quyết kịp thời theo đúng tiêu chuẩn ISO 9001: 2015.

2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

2.1. Khuyết điểm, yếu kém

- Chất lượng và tính khả thi của một số phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao: Công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất, định hướng quy hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất theo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa sát; việc phân bổ quỹ đất theo vị trí, ranh giới, diện tích (không gian) và theo thời gian (năm kế hoạch) chưa thật hợp lý;

- Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất chưa có đầy đủ cơ sở để thực hiện, cụ thể là chưa có hệ thống định mức kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất cho tất cả các ngành. Thời gian qua, việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất chủ yếu căn cứ vào bản

đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xác định nhu cầu sử dụng đất;

- Bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh được đo vẽ qua nhiều giai đoạn khác nhau, chưa có tính đồng bộ, quá trình sử dụng đất đã có nhiều biến động nhưng chỉnh lý chưa kịp thời. Còn 5 huyện, thị xã, thành phố chưa được đo đạc bản đồ địa chính chính quy và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ cho các dự án gặp nhiều khó khăn do nguồn gốc đất đai phức tạp, chính sách bồi thường thay đổi, gây mâu thuẫn giữa người bồi thường trước với người bồi thường sau trong cùng một dự án;

- Khiếu nại bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ yếu đất lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép nhưng đôi lúc chưa được xử lý kịp thời, khi Nhà nước thu hồi đất dân đòi bồi thường.

- Tại một số địa bàn, tình trạng lấn, chiếm đất đai, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất tuy có giảm so với trước đây, nhưng vẫn diễn biến khá phức tạp. Một số địa phương xử lý không kiên quyết, làm ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất;

2.2. Nguyên nhân

- Nhận thức pháp luật về đất đai của một bộ phận nhân dân còn hạn chế dẫn đến việc sử dụng đất tùy tiện, sai mục đích, xảy ra tình trạng khiếu kiện đòi lại ruộng đất cũ;

- Do tồn tại của lịch sử trong công tác quản lý đất đai, nhiều vi phạm về đất đai diễn ra trong một thời gian dài như: lấn chiếm đất đai, xây dựng nhà ở trái phép, giao đất không đúng thẩm quyền, thu tiền để sử dụng đất sai quy định... nên việc xử lý gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp.

- Chất lượng quy hoạch đô thị, quy hoạch ngành liên quan đến sử dụng đất một số trường hợp chưa sát thực tế, tính khả thi thấp, dẫn đến việc sử dụng đất chưa hiệu quả.

- Thiếu kinh phí để thực hiện các công tác điều tra cơ bản về đất đai như: đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập quy hoạch sử dụng đất, điều tra đánh giá tài nguyên đất;

- Chính sách tài chính về đất đai chưa phát huy được nguồn lực từ đất đai để phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản biến động phức tạp, khó lường;

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

1.1. Xây dựng nông thôn mới

- Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã khẳng định quyền sử dụng đất lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân đã tạo động lực cho người dân gắn bó với đồng ruộng, thúc đẩy đầu tư sản xuất kinh doanh có hiệu quả trên mảnh đất của mình;

- Quy định về chuyển đổi, nhượng, góp vốn đầu tư bằng giá trị QSDĐ tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân tự nguyện hợp tác sản xuất hình thành tổ chức sản xuất có quy mô lớn hơn, hiệu quả hơn.

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

Quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng QSD đất lúa (hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp); Về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (Điều 130 Luật Đất đai) đã hạn chế quá trình tích tụ, tập trung ruộng đất để phát triển nông nghiệp tập trung, hiện đại, nông nghiệp công nghệ cao, từ đó, tình trạng nhiều hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp hạn chế về năng lực đầu tư và tổ chức sản xuất kinh doanh còn khá phổ biến.

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

- Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất phục vụ cho công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch và chỉ tiêu sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ do Chính phủ giao;

- Việc bố trí quỹ đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị đảm bảo đáp ứng nhu cầu quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực, đảm bảo cân đối quỹ đất theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

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

- Thiết lập cơ chế để thị trường bất động sản hoạt động và phát triển: Chính sách pháp luật về đất đai hiện hành cơ bản đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản hình thành và phát triển.

- Thực trạng thị trường chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp: Đa số các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn, thế chấp QSDĐ đã được thực hiện tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định. Tuy nhiên, tình trạng chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn ngầm, không chính thức vẫn tồn tại, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người sử dụng đất.

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

- Việc đảm bảo an sinh xã hội: xóa đói, giảm nghèo, giải việc làm, ổn định đời sống cho người dân cơ bản được thực hiện đối với các dự án thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất. Các dự án sản xuất kinh doanh cũng đã tạo ra nhiều công ăn việc làm cho nhân dân địa phương, góp phần phát triển kinh tế, ổn định đời sống xã hội.

- Chính sách cho người có công được thực hiện đầy đủ, công khai, công bằng với nhiều hình thức, đảm bảo thực hiện đúng chính sách của Nhà nước.

- Bảo vệ môi trường: Phát triển kinh tế trên địa bàn tỉnh thời gian qua đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái. Mặc dù vẫn còn một số cơ sở sản xuất kinh doanh có hiện tượng gây ô nhiễm môi trường, tuy nhiên mức độ ô nhiễm còn trong ở mức nhỏ lẻ, trong tầm kiểm soát, chưa có điểm nóng gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

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

Nội dung các vướng mắc, bất cập và Đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành được nêu trong Phụ lục II.

II. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP KHÁC ĐỂ TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Ban hành và tuyên truyền các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai

Kịp thời điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai đảm bảo tính định hướng, ổn định, khắc phục kịp thời các điểm nghẽn, các mâu thuẫn xung đột trong nội tại và với các pháp luật khác liên quan.

2. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cải tiến công tác lập quy hoạch sử dụng đất theo hướng quản lý theo quy hoạch, định hướng không gian, khoa học, đơn giản, tách riêng nội dung lập kế hoạch sử dụng đất ra khỏi quy hoạch sử dụng đất và đưa vào tích hợp trong kế hoạch phát triển KT-XH; Đảm bảo cơ sở pháp lý cho công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, đưa công tác quản lý đất đai ở các địa phương đi vào nề nếp, sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả.

3. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

Đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy hoạch, công khai minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh và các quy định pháp luật liên quan, đảm bảo phục vụ kịp thời nhu cầu phát triển kinh tế xã hội theo quy định;

4. Công tác đo đạc bản đồ

Hoàn thành đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận QSDĐ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, trên cơ sở đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng mạng để đảm bảo vận hành ngay cơ sở dữ liệu địa chính mới được thiết lập, tránh tình trạng đầu tư không đồng bộ, cơ sở dữ liệu được thiết lập nhưng không vận hành được gây tổn thất cho ngân sách.

5. Công tác xác định giá đất

Đổi mới công tác định giá, có giải pháp tác động tích cực trên cơ sở đảm bảo các nguyên tắc của kinh tế thị trường. Cùng cố các tổ chức phát triển quỹ đất,

thực hiện quyền nhận chuyển nhượng QSDĐ của các tổ chức này để bình ổn giá đất trên thị trường,

6. Công tác cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin

- Công bố, đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử các thủ tục hành chính về đất đai để doanh nghiệp và các tổ chức có nhu cầu có thể truy cập tìm hiểu;

- Thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của cơ quan, gửi và nhận các văn bản hành chính qua hộp thư điện tử công vụ; Triển khai thực hiện dịch vụ công trực tuyến các thủ tục hành chính công.

UBND tỉnh Bình Định báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài chính;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở TNMT;
- CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K4, K7.

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

Trần Châu

Phụ lục 01

DANH SÁCH VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI THEO THẨM QUYỀN ĐƯỢC GIAO TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH (*)

(Kèm theo báo cáo số /BC-UBND ngày / /2020 của UBND tỉnh)

STT	Số văn bản	Ngày tháng năm ban hành	Tên văn bản	Cơ quan ban hành
1	Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND	ngày 25/12/2014	Quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh	UBND tỉnh Bình Định
2	Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND	ngày 25/12/2014	Quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng	UBND tỉnh Bình Định
3	Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND	ngày 25/12/2014	Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh	UBND tỉnh Bình Định
4	Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND	ngày 07/7/2015	Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định	UBND tỉnh Bình Định
5	Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND	ngày 28/5/2019	Sửa đổi, bổ sung một số điều về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định	UBND tỉnh Bình Định
6	Quyết định số 47/2015/QĐ-UBND	ngày 25/12/2015	Điều chỉnh tỷ lệ (%) xác định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) trên địa bàn tỉnh Bình Định	UBND tỉnh Bình Định
7	Quyết định số 48/2015/QĐ-UBND	ngày 25/12/2015	Quy định miễn, giảm thu tiền thuê đất đối với các dự án thực hiện xã hội hóa trên địa bàn tỉnh Bình Định	UBND tỉnh Bình Định
8	Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND	ngày 25/8/2016	Ban hành quy định về thu và phân chia tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bình Định	UBND tỉnh Bình Định
9	Quyết định số 47/2015/QĐ-UBND	ngày 11/10/2018	Ban hành quy định về trình tự và cơ chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư xây	UBND tỉnh Bình Định

			dựng ngoài khu công nghiệp và khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Bình Định	
10	<i>Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND</i>	<i>ngày 14/02/2019</i>	Ban hành quy định về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trách nhiệm phối hợp thực hiện trong công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Định	<i>UBND tỉnh Bình Định</i>

(*) Thống kê các văn bản đã ban hành để quy định chi tiết thi hành

Phụ lục II
NHỮNG VƯỚNG MẮC, BẤT CẬP VÀ NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI
(Kèm theo báo cáo số /BC-UBND ngày / /2020 của UBND tỉnh)

STT	Quy định hiện hành	Vướng mắc, bất cập hoặc những vấn đề phát sinh	Mâu thuẫn giữa pháp luật đất đai với các pháp luật khác có liên quan	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Ghi chú
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)
I	Luật đất đai năm 2013				
1	Điều 73 quy định “Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh”	Khoản 1, Điều 118 quy định về các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh	Chủ trương chỉ định cho nhà đầu tư sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê QSDĐ, nhận góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh mâu thuẫn với quy định phải đấu giá QSDĐ	Bổ sung quy định về giao đất, thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thương mại đối với trường hợp khu đất có thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ (đã giao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân) vào khoản 2, Điều 118.	
2	Điểm b, khoản 1, Điều 100 quy định “ <i>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 tháng 10 năm 1993</i> ”	Theo quy định tại khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai 2013 và khoản 3, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.	Khi cân đối giao quyền theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của chính phủ, hầu hết đã thực hiện công nhận QSD đất ở theo hạn mức (200m ² – xã đồng bằng, 300m ² - xã miền núi). Như vậy, nếu xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp sử dụng đất có tên trong sổ đăng ký ruộng đất (sổ 5b) đã cân đối giao quyền	Đề nghị sửa đổi Điểm b, khoản 1, Điều 100 theo hướng bỏ cụm từ : “ <i>có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993</i> ”	

			theo Nghị định 64 sẽ gây ra sự xáo trộn lớn.		
3	Khoản 1, Điều 118 quy định về các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất”	Việc đấu thầu Dự án có sử dụng đất không có quy định trong Luật Đất đai. Sau khi đấu thầu có phải đấu giá hay không	Nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất, nhưng đối với Dự án SXKD theo Luật Đất đai thuộc đối tượng đấu giá QSDĐ	Bổ sung quy định giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá QSDĐ đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất vào khoản 2, Điều 118.	
4	Khoản 1, Điều 126 quy định thời hạn giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là 50 năm, khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định.	Luật Đất đai không quy định việc gia hạn sử dụng đất nông nghiệp cho người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp.	Trong thực tế, có nhiều hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất nông nghiệp, đến nay thời hạn sử dụng đất đã hết, họ xin gia hạn quyền sử dụng đất nhưng không có căn cứ để giải quyết.	Đề nghị bổ sung quy định về gia hạn sử dụng đất nông nghiệp cho người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp.	
5	Khoản 3 Điều 126 quy định: “Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.”	Trường hợp chủ dự án nộp tiền sử dụng đất với thời hạn lâu dài thì không có căn cứ để tính tiền sử dụng đất phải nộp; Trường hợp chủ dự án nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn của dự án (50 năm), khi chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở theo thời hạn sử dụng ổn định lâu dài, vấn đề này có sự bất cập về thời hạn sử dụng đất liên quan đến nghĩa vụ tài chính nhưng chưa có hướng dẫn xử lý cụ thể.	Đối với dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng như: căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn (condotel), sau khi xây dựng xong nhà đầu tư sẽ bán các căn hộ để kinh doanh hoặc nhà đầu tư huy động vốn để xây dựng dưới hình thức bán các căn hộ để kinh doanh, nhưng chưa có quy định về cấp GCN cho người mua.	Đề nghị bổ sung quy định về giao đất, cho thuê đất đối với dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng như: căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn (condotel) và quy định về GCN cho người mua căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn (condotel)	
II	Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch				
1	Điểm c, khoản 1, Điều 45 Luật	Điều 5, Luật Quy hoạch năm	Kế hoạch là nhằm thực hiện	Bỏ các điều khoản quy định	

	Quy hoạch và Điểm b, khoản 2, Điều 36 quy định việc lập Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	2017 về Hệ thống quy hoạch quốc gia không có Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	Quy hoạch. Luật Quy hoạch không quy định lập riêng Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, vì vậy không nên quy định phải lập riêng Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	liên quan về lập riêng Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vì nội dung quy hoạch SDD trong quy hoạch tỉnh đã đủ cơ sở để lập Quy hoạch SDD cấp huyện rồi.	
III	Các Nghị định của Chính phủ liên quan đến lĩnh vực đất đai				
1	Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014				
1.1	Khoản 1, Điều 68 về “Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD”, trong đó quy định: Hồ sơ thẩm định nộp tại cơ quan TN&MT; Thời gian thẩm định không quá 30 ngày. Kết quả là văn bản thẩm định cơ quan Tài nguyên và Môi trường.	Khoản 4, Điều 14 quy định về “Thời điểm thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép cmđ SDD” là khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Như vậy, nhà đầu tư khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Chủ trương đầu tư đã bao gồm yêu cầu thẩm định nhu cầu và điều kiện giao đất cho thuê đất.	Quy định về lập Thủ tục “Thẩm định nhu cầu, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD” đối với các dự án sản xuất kinh doanh là chồng chéo với thủ tục “Cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Chủ trương đầu tư” của ngành Đầu tư. Thực tế nhà đầu tư không lập hồ sơ xin thẩm định.	Đề nghị bỏ thủ tục “Thẩm định nhu cầu, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất” theo Luật Đất đai và đưa vào nội dung thủ tục: Cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Chủ trương đầu tư” của ngành Đầu tư.	
2	Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017				
2.1	Khoản 40, Điều 02 quy định về “ <i>Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:</i> <i>a. Giao đất, cho thuê đất: không quá 20 ngày;</i> <i>b. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là không quá 15 ngày;</i> <i>e. Gia hạn sử dụng đất là không quá 07 ngày.</i> ”	Quy định hiện hành về Thủ tục hành chính <i>Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng; Gia hạn sử dụng đất</i> hiện chưa có quy định về thời gian xác định nghĩa vụ tài chính.	Thời gian xác định nghĩa vụ tài chính, đơn giá đất để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, rất phức tạp và khó xác định thời gian	- Tách thủ tục giao đất, cho thuê đất thành 02 thủ tục: + Giao đất không thu tiền SDD, thời gian thực hiện không quá 20 ngày; + Giao đất có thu tiền SDD và cho thuê đất, thời gian thực hiện không quá 20 ngày (ghi chú rõ: không kể thời gian xác định nghĩa vụ tài chính).	

2.2.	Điểm e, mục 2, khoản 40, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định thời gian thực hiện thủ tục “Gia hạn sử dụng đất là không quá 07 ngày”	Điểm b, khoản 1, Điều 61 quy định thời gian thực hiện thủ tục “Gia hạn sử dụng đất là không quá 15 ngày”.	Thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất đối với các dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài Khu, cụm công nghiệp thực hiện gần như thủ tục giao đất, thuê đất mới. Việc quy định thời gian 07 ngày tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP là không hợp lý và mâu thuẫn với quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Đề nghị điều chỉnh lại quy định thời gian thực hiện thủ tục “Gia hạn sử dụng đất” tại Điểm e, mục 2, khoản 40, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 từ “ <i>không quá 07 ngày</i> ” thành “ <i>không quá 15 ngày</i> ” cho thống nhất.	
2.3	Khoản 14, Điều 2 bổ sung quy định về “Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”, trong đó cho thời gian 24 tháng để bán tài sản trên đất	Khi chấm dứt dự án đầu tư, trường hợp tài sản trên đất chưa được xây dựng hoàn thành thì không đủ điều kiện để bán. Như vậy, việc cho nhà đầu tư thời hạn 24 tháng để bán tài sản là không có cơ sở thực hiện	- Điều 64, Luật Đất đai không có quy định về trường hợp này; - Điều 189 quy định điều kiện bán tài sản trên đất thuê hàng năm, trong đó quy định tài sản phải được xây dựng hoàn thành theo quy hoạch.	Điều chỉnh quy định “Trường hợp chấm dứt hoạt động dự án thì thực hiện thu hồi đất ngay. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định giá trị tài sản còn lại trên đất (nếu có) để trả lại cho nhà đầu tư”. Vì nếu cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận bán tài sản trên đất sẽ tạo cơ hội cho hiện tượng đầu cơ đất, vì có tình không đầu tư mà chỉ để chuyển QSDĐ, thực chất là kiếm chênh lệch về giá trị lợi thế của QSDĐ.	

Phụ lục II

TÌNH HÌNH ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

(Kèm theo báo cáo số /BC-UBND ngày / /2020 của UBND tỉnh)

STT	Tên đơn vị hành chính	Lưới địa chính		Lập BĐĐC (Ha)								Số hóa, chuyển hệ tọa độ BĐĐC (Mảnh)		Chỉnh lý BĐĐC (Thửa)		Đăng ký, cấp GCN										Xây dựng cơ sở dữ liệu				
		Khối lượng đã thực hiện (Điểm)	Kinh phí đã đầu tư (Tr.đồng)	Tổng	Tỷ lệ 1/500	Tỷ lệ 1/1000	Tỷ lệ 1/2000	Tỷ lệ 1/5000	Tỷ lệ 1/10000	Số thửa đã đo đạc lập bản đồ địa chính (Thửa)	Kinh phí đã đầu tư (Tr.đồng)	KL đã thực hiện	Kinh phí đã đầu tư	KL đã thực hiện	Kinh phí đã đầu tư	Theo diện tích (Ha)				Theo số thửa (Thửa)				Theo số GCN (Giấy)				Diện tích (ha)	Số thửa	Kinh phí đã đầu tư
																Diện tích đã cấp GCN		Diện tích đã cấp đổi GCN	Diện tích đã đăng ký (không cần cấp GCN)	Số thửa đã cấp GCN		Số thửa đã cấp đổi GCN	Số thửa đã đăng ký (không cần cấp GCN)	Số GCN đã cấp lần đầu	Số GCN đã cấp đổi	Kinh phí đã đầu tư cho công tác ĐK, cấp GCN				
Theo BĐĐC	Theo các tài liệu khác	Theo BĐĐC	Theo các tài liệu khác	Số thửa đã cấp đổi GCN	Số thửa đã đăng ký (không cần cấp GCN)	Số GCN đã cấp lần đầu	Số GCN đã cấp đổi	Kinh phí đã đầu tư cho công tác ĐK, cấp GCN																						
	Tổng tỉnh	2615,0	2464,0	565014,1	5096,7	18408,8	139820,0	6603,0	395085,6	1724717	82186,9	53,0	135,9	10383,0	1323,4	311867,9	61757,6	268783,3		986014	262384	829875		418523	829875	41083,0	897084,0	897084,0	10576,0	
I	Huyện Tuy Phước	78,0	51,0	21.036,1	359,1	2.153,5	15.666,0	444,1	2.413,4	180.893	10.503,0	25,0	116,0	2.772,0	278,0	4.967,1	238,5	6.183,1		157.831	14.163	102.517		115.112	24.302	7.494,0	18.176,1	102.219,0		
II	Huyện Phù Mỹ	211,0	430,0	52.865,7	678,9	3.262,7	25.411,8	498,1	23.014,2	199.629	19.822,0			3.055,0	260,0	25.134,5	1.148,6	195.023,1		69.793	15.751	195.023		33.713	102.517	11.205,0	3.917,8	116.042,0		
III	Huyện An Lão	78,0	473,0	68.853,9	49,4	1.096,6	6.960,6		60.747,3	59.024	10.076,0					10.720,1	4.671,1	20.964,2		30.642	3.310	51.866		26.411	195.023	6.609,0	19.988,9	60.490,0		
IV	Huyện Phù Cát	306,0	1.491,0	66.122,8	231,5	4.195,1	24.221,0	1.290,6	36.184,5	193.501	30.355,9			2.294,0	470,0	23.860,7	29.673,5	11.829,2		42.142	20.990	150.391		95.392	1.369	11.392,0	17.593,0	78.730,0		
V	Huyện Tây Sơn	471,0	19,0	69.217,8	99,2	780,3	25.203,5	1.047,8	42.087,0	364.134	5.486,0	28,0	19,9	2.262,0	315,3	28.556,6	0,0	11.911,1		60.667		161.588		4.674	330	2.158,0	51.952,7	16.300,0		
VI	Huyện Hoài Nhơn	486,0		41.993,3	281,7	2.111,8	19.826,7		19.773,1	403.427	5.593,0					22.056,5	8.347,3	14.478,8		308.501	74.203	139.010		41.108	161.588	2.225,0	21.153,1	38.889,0		
VII	Huyện Vân Canh	42,0		73.271,5	258,5		1.047,5	2.610,1	69.355,5	17.252						62.135,7	5.704,0	1.758,7		7.277	11.635	330		17.158	150.391		47.393,3	48.004,0		
VIII	Huyện Vĩnh Thạnh	28,0		61.298,8	8,3	141,6	1.320,3		59.828,6	28.180	351,0					19.731,6	2.619,0	207,6		25.395	14.726	2.731		8.262	2.731		17.234,9	31.005,0		
IX	Huyện Hoài Ân	30,0		58.775,5	186,7	249,5			58.339,3	12.636						66.934,4	9.278,9	1.053,9		12.694	101.074	748		19.642	51.866		12.612,0	22.952,0		
X	Thị xã An Nhơn	251,0		24.144,4		311,0	18.095,7	679,0	5.058,7	176.920						23.750,5		376,3		122.800		1.369		8.346	748		58.866,9	109.211,0		
XI	Thành phố Quy Nhơn	634,0		27.434,3	2.943,7	4.106,5	2.066,8	33,3	18.284,0	89.121						24.020,1	76,8	4.997,5		148.272	6.532	24.302		48.705	139.010		24.685,5	273.242,0		