Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi
Cơ quan: Tỉnh Quảng Ngãi
Thời gian ký: 16.05.2020 07:07:18 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 79 /BC-UBND	*Quảng Ngãi, ngày 15 tháng 5 năm 2020*

BÁO CÁO
Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai

Thực hiện Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị, để chuẩn bị nội dung dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2013, trình Quốc hội; Công văn số 5700/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 04/11/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc tiến hành tổng kết, đánh giá việc thực hiện Luật đất đai năm 2013, UBND tỉnh Quảng Ngãi báo đánh giá tình hình thi hành Luật đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai như sau:

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

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức 01 hội nghị tập huấn triển khai Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho lãnh đạo các sở, ban, ngành, các hội đoàn thể tỉnh và lãnh đạo địa phương; triển khai các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cho 14 huyện, thành phố (mỗi địa phương 01 hội nghị) thành phần gồm: lãnh đạo HĐND, UBND các huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn; đồng thời tổ chức các khóa tập huấn chuyên đề về công tác thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất; tổ chức 06 lớp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho đội ngũ báo cáo viên cấp huyện, tuyên truyền viên pháp luật có nội dung pháp luật về đất đai; nhất là việc tuyên truyền phổ biến chính sách pháp luật về đất đai được UBND 06 huyện miền núi chú trọng; tổ chức tập huấn nghiệp vụ hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai cho 806 đối tượng là cán bộ Lãnh đạo, công chức làm công tác giải quyết tranh chấp đất đai của Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố; cán bộ lãnh đạo, công chức địa chính UBND cấp xã, phường, thị trấn trên toàn tỉnh.

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

Từ ngày 01/7/2014 đến nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành 13 văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; các văn bản được ban hành đúng

pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế và áp dụng thống nhất cho toàn tỉnh, đã giải quyết được nhiều vướng mắc, đáp ứng được yêu cầu thực tế tại địa phương *(Có Phụ lục 01 kèm theo).*

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Được sự quan tâm của các cấp, các ngành, công tác lập quy hoạch sử dụng đất đã hoàn thành mục tiêu đề ra, làm căn cứ để thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đúng trình tự và quy định của pháp luật. Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, việc sử dụng được thực hiện đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường sinh thái; chuyển mục đích sử dụng các loại đất (đặc biệt quan tâm đến chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng); chuyển đổi các loại đất được thực hiện trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác được phê duyệt. Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt có sự chuyển dịch theo hướng tăng giá trị hiệu quả sử dụng đối với đất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp phát triển theo hướng sản xuất hàng hóa, giá trị trên đơn vị diện tích ngày càng tăng.

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) tỉnh Quảng Ngãi được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 75/NQ-CP ngày 13/6/2013; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Ngãi được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 143/NQ-CP ngày 14/11/2018;

- Tình hình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 *(có hiệu lực ngày 01/7/2014)*, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã phê duyệt và chỉ đạo các nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể: các huyện, thành phố Quảng Ngãi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, giai đoạn 2016-2020, đến nay UBND tỉnh đã phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của 14 huyện, thành phố; Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của 14/14 huyện, thành phố. Việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân, giải trình và tiếp thu ý kiến nhân dân khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Về tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với các quy hoạch có sử dụng đất: Sự liên kết quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác liên quan đến đất đai có sự chồng chéo lẫn nhau. Nguyên nhân do thời điểm lập các quy hoạch tại các thời điểm khác nhau, đồng thời có sự thay đổi về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương. Do đó, đối

với các nội dung chưa phù hợp cần phải rà soát, điều chỉnh, cập nhật trong phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện.

Trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm có những hạn chế, vướng mắc phát sinh, cụ thể: Việc xác định danh mục các công trình, dự án quy định tại Điều 61 và khoản 1, 2 Điều 62 của Luật Đất đai thì phải được ghi vốn trong năm kế hoạch, nhưng tháng 6 hàng năm triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất cho năm sau của cấp huyện thì chưa thể xác định được công trình, dự án đã được ghi vốn *(HĐND tỉnh, HĐND huyện phân bổ vốn cho các công trình, dự án vào kỳ họp cuối năm)*. Do đó, dẫn đến trong thời gian thực hiện kế hoạch sử dụng đất phát sinh bổ sung rất nhiều công trình, dự án vào kế hoạch để thực hiện.

- Thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất cơ bản phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, giai đoạn 2011-2015; đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho phát triển nhà ở xã hội, phát triển đô thị, nông thôn, phát triển công nghiệp, dịch vụ và kết cấu hạ tầng phúc lợi xã hội. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tình hình quản lý đất đai được các Bộ, Ngành Trung ương và các cấp chính quyền địa phương quan tâm, thực hiện thường xuyên, kịp thời uốn nắn để công tác quản lý, sử dụng đất ngày càng chặt chẽ. Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm theo phương án quy hoạch đã được duyệt, cơ bản các cấp chính quyền địa phương đã chỉ đạo thực hiện tốt. Tuy nhiên, trước những biến động lớn từ cơ chế, từ nguồn vốn đầu tư và những khó khăn khác mà khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa tính hết được nên có những tồn tại nhất định như tỷ lệ một số chỉ tiêu trong nhóm đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ chưa cao, đặc biệt là đất phát triển hạ tầng; vốn sự nghiệp ngân sách cấp tỉnh còn hạn hẹp, chưa kịp thời bố trí cho công tác lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai lập, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

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

- UBND tỉnh Quảng Ngãi đã giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: 957 dự án, diện tích: 3711,3261 ha, Trong đó: giao đất 751 dự án, diện tích 2840,7699 ha; cho thuê đất 206 dự án, diện tích 870,4562 ha. Ngoài diện tích giao đất, cho thuê đất cho các dự án, UBND tỉnh thu hồi đất của các Nông, lâm trường để giao cho địa phương thực hiện theo thẩm quyền, với tổng diện tích thu hồi 18.394,4335 ha.

- UBND tỉnh Quảng Ngãi thường xuyên chỉ đạo các cấp, các ngành trong quá trình thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo đúng các quy định pháp luật đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Ngãi. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã tham mưu UBND tỉnh theo đúng quy định

của pháp luật về đất đai, việc triển khai thực hiện công tác này dần đi vào nề nếp, ổn định, quản lý đất đai đảm bảo đưa đất vào sử dụng có hiệu quả.

5. Thu hồi đất

Luật Đất đai năm 2013, đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất theo các trường hợp cụ thể, tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện thủ tục thu hồi đất, góp phần tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ triển khai thi công các công trình, dự án thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Tổng hợp diện tích đất thu hồi từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay là 3.248,05ha.

Trong những năm qua UBND tỉnh Quảng Ngãi cùng với các sở ngành và địa phương đã cố gắng bố trí kinh phí đầu tư, xây dựng các khu tái định cư bảo đảm phục vụ các nhu cầu thiết yếu trong sinh hoạt của nhân dân; các công trình hạ tầng được xây dựng và đang đưa vào sử dụng, từng bước nâng cao đời sống của nhân dân trong vùng, tạo điều kiện cho người dân được hưởng lợi từ các dự án; một bộ phận nhân dân có đất bị thu hồi có cuộc sống ổn định, an tâm sản xuất; các hộ chuyển vào khu tái định cư đều xây dựng nhà ở tương đối khang trang, được sử dụng cơ sở hạ tầng tốt hơn, đời sống, tinh thần được nâng lên. Tuy nhiên, công tác xây dựng các khu tái định cư còn chậm, chưa theo kịp tiến độ giải phóng mặt bằng; nhiều dự án đã thực hiện bồi thường xong nhưng chưa có khu tái định cư để giao đất tái định cho dân, dẫn đến việc cơ chế, đơn giá có thay đổi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ dân; một số hộ dân chưa thống nhất nhận tiền bồi thường, hỗ trợ vì cho rằng đơn giá bồi thường về đất ở còn quá thấp so với giá chuyển nhượng trên thị trường; đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc bồi thường thấp nên không đủ để xây dựng lại nhà cửa tại khu tái định cư; đơn giá bồi thường mồ mả, cây lâu năm, cây ăn quả còn thấp so với giá thực tế, nên ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất trên thực địa.

6. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2018, tỉnh Quảng Ngãi đã lập, phê duyệt 527 công trình, dự án với tổng diện tích đất thu hồi là 3.262,45 ha của 9.023 hộ gia đình, cá nhân, 121 tổ chức với tổng số tiền là 45.125.147,20 triệu đồng, sử dụng từ nguồn vốn của Trung ương, UBND tỉnh, ngân hàng WB; xây dựng 54 khu, điểm tái định cư với diện tích là 561.688,64 m^2.

- Thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện:

Luật Đất đai năm 2013 và hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai ngày càng hoàn thiện. Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh thường xuyên quan tâm, chỉ đạo việc ban hành cơ chế, chính sách và tổ chức thực hiện; cấp ủy Đảng, chính quyền và tổ chức đoàn thể các cấp thường xuyên quan tâm chỉ đạo, phối hợp thực hiện.

Các cấp, ngành, Mặt trận, đoàn thể, chính quyền địa phương đã phối hợp tốt trong công tác tuyên truyền, giải thích, vận động từng đối tượng sử

dụng đất để nắm rõ pháp luật của nhà nước, lợi ích từ dự án; nhờ làm tốt công tác này mà nhận thức của đa số người dân có đất bị thu hồi đã có chuyển biến tích cực; đồng thuận với chủ trương, cơ chế, chính sách của Nhà nước.

Từ năm 2012 đến nay, UBND tỉnh đã thành lập Tổ tư vấn, Tổ giúp việc tham mưu UBND tỉnh các vấn đề có liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan thường trực tiếp nhận, chủ trì phối hợp với các sở, ngành, địa phương tham mưu UBND tỉnh giải quyết các tồn tại, vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng; sửa đổi, bổ sung quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh. Việc giải quyết các vướng mắc phù hợp với thực tế, được áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh, góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án.

- Những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện: Bên cạnh những mặt đạt được thì hầu hết việc thu hồi đất, bàn giao mặt bằng vẫn còn chậm; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ổn định đời sống, sản xuất gặp rất nhiều hạn chế, khó khăn, như sau:

- Về cơ chế chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

+ Các văn bản thường xuyên thay đổi theo hướng càng về sau càng có lợi cho người có đất thu hồi dẫn đến nhân dân có tư tưởng chờ điều chỉnh chủ trương, so bì, khiếu nại về chính sách bồi thường, nhất là các dự án phân thành nhiều giai đoạn thực hiện, kéo dài qua nhiều năm, áp dụng các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khác nhau;

+ Về đơn giá bồi thường: Mặc dù mức giá bồi thường đất ở của tỉnh Quảng Ngãi cao hơn so với các tỉnh trong khu vực nhưng đơn giá bồi thường đất ở vẫn thấp so với giá trị thực tế trên thị trường, chưa tương xứng với giá trị hiện có nên người dân cảm thấy thiệt thòi, thường xuyên kiến nghị tăng tiền bồi thường hoặc giao đất tái định cư để bù đắp lại giá trị;

Luật Đất đai 2013 thì không còn quy định hỗ trợ riêng cho đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư mà khi thu hồi đất nông nghiệp thì đều được hỗ trợ như nhau nên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ thấp hơn so với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trước ngày 01/7/2014; Để đảm bảo quyền lợi cho hộ dân nên khi ban hành Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 có quy định tại Khoản 20 Điều 26 (Hỗ trợ khác) *Đối với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nếu tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất mà nhỏ hơn tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ năm 2014 thì được sử dụng hệ số K điều chỉnh cho từng dự án cụ thể để không nhỏ hơn năm 2014.* Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì những hộ có diện tích thu hồi nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương không khiếu nại, còn đối với những hộ có diện tích thu hồi lớn hơn 05 lần hạn mức giao thì so bì, khiếu nại liên tục. Do đó, đến khi ban hành Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 đã bỏ hệ số K nêu trên; đồng thời để giải quyết các

khiếu nại của hộ dân UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 22/2/2018 phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; đảm bảo mức giá không thấp hơn tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất trước khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành.

- Về lập thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Một số địa phương chưa quan tâm đúng mức công tác tuyên truyền, vận động, giải thích chính sách, pháp luật; việc công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa đầy đủ, chặt chẽ. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập; vẫn còn tồn tại thực trạng công trình thu hồi đất không nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nên phải trình cấp có thẩm quyền thống nhất bổ sung diện tích đất cần thu hồi, tuy số lượng không nhiều nhưng làm ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất. Trình tự, thủ tục thu hồi đất có dự án còn chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật, một số dự án chưa có Quyết định thu hồi đất nhưng đã tiến hành giải phóng mặt bằng; không thực hiện đúng quy định về việc phê duyệt phương án tái định cư cùng lúc với phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ nên khi phê duyệt phương án tái định cư, phát sinh kiến nghị của các hộ dân về điều chỉnh đơn giá bồi thường, hỗ trợ, chính sách tái định cư.

- Về công tác tái định cư: Trong thời gian qua, việc xây dựng các khu tái định cư còn nhiều bất cập; việc quy hoạch, xây dựng khu tái định cư chưa gắn với quy hoạch tái định canh; việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đáp ứng các yêu cầu để người dân ổn định cuộc sống tại nơi ở mới; một số dự án thực hiện công tác bố trí tái định cư chậm, chưa đáp ứng được tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng; việc bố trí vốn để xây dựng các khu, điểm tái định cư chưa kịp thời.

- Về công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất:

Thời gian thực hiện giữa công tác bồi thường, hỗ trợ với thu hồi đất, giao đất thực hiện dự án của một số dự án thường xuyên kéo dài do chưa bố trí kinh phí kịp thời gây lãng phí quỹ đất hoặc chủ sử dụng đất tiếp tục canh tác trên đất đã có Quyết định thu hồi đất; Tiến độ bàn giao mặt bằng của một số dự án chưa đạt yêu cầu của Chủ đầu tư do vướng mắc cục bộ một số vị trí; Công tác đầu tư tạo quỹ đất sạch chưa được quan tâm đúng mức về cơ chế cũng như bố trí nguồn lực để thực hiện.

- Về Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng còn thiếu về số lượng, năng lực chưa đáp ứng được yêu cầu của công việc; lúng túng trong việc xác định khối lượng nhà, vật kiến trúc cần bồi thường khi bị cắt xén một phần; việc áp giá bồi thường không đúng quy định, mỗi khi người dân khiếu nại thì lại tính áp giá khác, làm mất lòng tin của người dân thuộc diện giải tỏa giữa các dự án trên cùng địa bàn. Công tác tham mưu, tư vấn chưa tốt, không hiệu quả

nên giải quyết các trường hợp vướng mắc chưa kịp thời làm ảnh hưởng đến việc thẩm định và phê duyệt phương án; chưa đáp ứng yêu cầu về kế hoạch đề ra.

- Về cơ chế phối hợp:

Trên cơ sở Luật Đất đai 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và các văn bản trước đây của UBND tỉnh; ngày 12/12/2017, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND Quy định về trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất; trong đó quy định cụ thể cơ quan thực hiện, thời gian, trình tự, hình thức thực hiện các nội dung bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó có thủ tục lấy ý kiến của người dân về phương án bồi thường trước khi phê duyệt; chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; khiếu nại, tố cáo.... Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại:

+ Cơ chế phối hợp giữa Chủ đầu tư, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường với UBND các huyện, thành phố chưa đồng bộ, còn tâm lý né tránh, đùn đẩy trách nhiệm trong việc giải quyết những khó khăn, vướng mắc.

+ Các cấp chính quyền chưa quan tâm đúng mức, còn "khoán trắng" cho Chủ đầu tư và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc giải quyết các vướng mắc, vận động, giải thích cho người dân nên việc bàn giao mặt bằng không hiệu quả. UBND cấp xã, huyện còn chậm, thiếu chính xác trong việc xác nhận tình trạng pháp lý về nguồn gốc đất, tài sản trên đất; thiếu sự phối hợp của các hội đoàn thể với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong công tác vận động, giải thích cho các hộ dân trong công tác kiểm kê;

+ Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng với các cơ quan liên quan đôi khi chưa nhịp nhàng, đồng bộ như công tác thông báo thu hồi đất, xác nhận nguồn gốc đất, tỷ lệ mất đất nông nghiệp; có nhiều trường hợp chưa thống nhất về quan điểm giải quyết; chậm phối hợp với các UBND cấp huyện, tham mưu UBND tỉnh xử lý các vướng mắc.

+ Chủ đầu tư chậm bố trí kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, xây dựng khu tái định cư; chưa tham gia trong công tác kiểm kê, vận động, phối hợp giải thích các hộ dân trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo;

+ Sự phối hợp của người có đất thu hồi còn nhiều hạn chế và tính toán lợi ích cá nhân: Không có mặt khi được mời tham gia kiểm kê, hội họp; Mặc dù hiểu rõ các quy định của pháp luật, song cố tình không chấp hành quyết định đã giải quyết đúng pháp luật và gửi đơn khiếu nại tiếp, dẫn đến việc khiếu nại không có điểm dừng; khiếu kiện và tranh chấp còn nhiều; chuyển nhượng đất không đăng ký với cơ quan thẩm quyền, chuyển nhượng trái pháp luật, lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, xây dựng nhà trái phép, tách hộ, nhập hộ khẩu nhằm trục lợi nhưng chưa được xử lý kiên quyết và kịp thời; một số hộ dân có đất, nhà bị ảnh hưởng dự án là cán bộ, đảng viên, công chức, cán

bộ hưu trí, gia đình chính sách, người có công cách mạng đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đúng quy định nhưng vẫn đòi hỏi quyền lợi, yêu sách gây khó khăn cho người làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Vấn đề giải quyết ổn định đời sống; ổn định sản xuất; đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; an sinh xã hội:

Hiện nay, vấn đề hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm chủ yếu thực hiện hỗ trợ bằng tiền cho phần diện tích đất nông nghiệp, phần diện tích đất ở bị thu hồi, đa số mức hỗ trợ chỉ đáp ứng nhu cầu tạm thời còn về ổn định lâu dài thì chưa có phương án giải quyết do chưa xây dựng được phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm mới cho người có đất thu hồi như dự án có quy mô hoạt động nhỏ lẻ chưa đủ điều kiện để tiếp nhận, tuyển dụng; chưa kết nối được vị trí tái định cư với các khu dịch vụ nhằm tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất chuyển đổi nghề sang hướng mới.

- Công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, tái định cư và giải phóng mặt bằng tại địa phương: Trong năm 2018, theo kế hoạch Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã thành lập Đoàn Kiểm tra trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng một số dự án được thực hiện trên địa bàn huyện Sơn Tịnh và đề nghị UBND huyện Sơn Tịnh, UBND cấp xã, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Sơn Tịnh một số biện pháp chấn chỉnh, khắc phục những thiếu sót.

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

a) Đăng ký đất đai:

Từ ngày 01/7/2014 đến tháng 12/2019 trên địa bàn toàn tỉnh Quảng Ngãi đã thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được 395.997 hồ sơ.

Trong đó:

- Đối với tổ chức: Cấp có thẩm quyền phê duyệt được 7.718 GCN/ 3.046 hồ sơ/ 1270 tổ chức với tổng diện tích 5.294,018 ha.

- Đối hộ gia đình, cá nhân: Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố đã tiếp nhận được 392.951 hồ sơ, đã xử lý: 389.147 hồ sơ, đang xử lý: 3.804 hồ sơ.

Ngoài các hồ sơ nêu trên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công tác khác như: Xác nhận đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Xác nhận xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Xác nhận đăng ký biến động và chỉnh lý biến động cho tổ chức;

Chuyển thông tin để thực hiện nghĩa vụ tài chính; Xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận đồng loạt theo dự án.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ tạo sự thuận lợi cho việc sử dụng, giao dịch của người sử dụng đất cũng như việc quản lý của cơ quan có thẩm quyền, giúp cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai hoàn thiện hồ sơ địa chính, quản lý chặt chẽ quỹ đất theo địa bàn. Do đó, việc đăng ký đất đai bắt buộc đối với những trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận là rất cần thiết, làm cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư sản xuất, nâng cao hiệu qủa sử dụng trên một đơn vị diện tích đất.

Qua kết quả thực hiện, đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi vẫn còn nhiều trường hợp tồn đọng, chưa được cấp giấy chứng nhận. Nguyên nhân là do đất lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; sử dụng đất trước thời điểm công bố quy hoạch nhưng nay không phù hợp quy hoạch; vi phạm pháp luật đất đai, xây dựng nhà ở chưa được xử lý, cập nhật cơ sở dữ liệu qua các thời kỳ không được đầy đủ và đến nay các thửa đất đã biến động tăng diện tích…

Số giấy chứng nhận còn lại cần cấp nằm rải rác trên nhiều khu vực khác nhau kể cả vùng sâu, vùng sa, nơi hẻo lánh, nên việc tổ chức kê khai, đăng ký tốn nhiều thời gian, công sức, khối lượng thực hiện ít, ảnh hưởng đến định mức giá trị tiền công của người lao động (nếu thuê tư vấn). Mặt khác, số giấy còn lại chủ yếu là vướng mắc liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành mà chưa được giải quyết triệt để (trường hợp khiếu nại, tranh chấp,...) do vậy vẫn còn tồn tại nhiều thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận dứt điểm.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Phần lớn các trường hợp còn lại người đang sử dụng đất không có giấy tờ như: Sử dụng đất do ông, bà, cha, mẹ để lại (không có giấy tờ để lại)… khi lập thủ tục để cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng thì phát sinh quyền thừa kế,…; đất lấn, chiếm chưa được giải quyết dứt điểm của các cơ quan có thẩm quyền; một số hộ gia đình, cá nhân đi làm ăn xa không kê khai đăng ký. Do đó, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở thiết lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được.

b) Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai:

Công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính, đăng ký lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn 6 huyện thực hiện Dự án VLAP (Ba Tơ, Minh Long, Nghĩa Hành, Tư Nghĩa, Trà Bồng, Lý Sơn và 3 xã Nghĩa An Nghĩa Hà, Nghĩa Phú thuộc thành phố Quảng Ngãi *(được tách ra từ huyện Tư Nghĩa sáp nhập vào thành phố Quảng Ngãi)* đã hoàn thành đưa vào lưu trữ và sử dụng. Bên cạnh đó trong năm 2015 cơ sở dữ liệu địa chính đã được tích hợp vào cấp tỉnh và vận hành liên thông 3 cấp; Đối với và 9 xã Khu kinh tế Dung Quất thuộc huyện Bình Sơn đã hoàn thành công tác

đo đạc chỉnh lý biến động bản đồ địa chính, cấp đổi giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính cấp xã và đang tiến hành tích hợp vào CSDL địa chính cấp huyện và cấp tỉnh.

Cơ sở dữ liệu đất đai các huyện nêu trên được lưu trữ, quản lý trực tiếp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có liên thông 03 cấp: tỉnh - huyện - xã phục vụ mục tiêu nâng cao ứng dụng công nghệ mới trong ngành, đáp ứng được những thay đổi của Luật đất đai và sử dụng thống nhất một nguồn số liệu về địa chính, việc truy nhập và xử lý dữ liệu được thực hiện trên hệ thống máy trạm ở Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh các huyện, thành phố theo quy trình đã được thiết lập. Đáp ứng tốt nhu cầu cải cách thủ tục hành chính, minh bạch hóa công khai hóa quá trình xử lý hồ sơ, quản lý và khai thác hệ thống hồ sơ. Thông tin đất đai được truy vấn, khai thác đơn giản, thuận tiện làm tăng hiệu quả công việc. Thay đổi cách điều hành công việc hành chính theo phương pháp hiện đại, phát hiện và làm chuẩn hóa kết quả giải quyết công việc của cán bộ cấp dưới. Cơ sở dữ liệu đất đai đang được xây dựng, luôn được cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên đảm bảo tính chính xác trong công tác quản lý và tra cứu thông tin đất đai, tạo điều kiện hỗ trợ cho người quản lý, sử dụng trong việc khai thác, sử dụng các thông tin thửa đất đã có được nhanh chóng, kịp thời.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi một số huyện chưa được đo đạc thành lập bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nên hồ sơ địa chính không đồng bộ ở 03 cấp. Mặt khác, hồ sơ địa chính trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi *(trừ các huyện đã thực hiện Dự án VLAP và 9 xã Khu kinh tế Dung Quất)* đang lưu trữ nhiều loại hồ sơ qua các thời kỳ nên gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý cũng như công tác lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính; tra cứu và cung cấp thông tin phục vụ người dân.

Đối với 9 xã Khu kinh tế Dung Quất thực hiện Dự án đo đạc chỉnh lý đang trong quá trình tích hợp cơ sở dữ liệu, trong khi đó, hiện trạng đã có biến động nên công tác cập nhật, chỉnh lý vào cơ sở dữ liệu chưa kịp thời và đồng bộ.

Theo đề án sáp nhập cấp huyện, cấp xã và bỏ cấp xã thì tỉnh Quảng Ngãi: Ngày 8/11/2019, HĐND tỉnh Quảng Ngãi khóa 12, nhiệm kỳ 2016 - 2021, tổ chức kỳ họp bất thường, các đại biểu HĐND tỉnh này đã thống nhất và thông qua nghị quyết việc sáp nhập 2 huyện Tây Trà và Trà Bồng thành một; sáp nhập 16 xã và xây dựng chính quyền một cấp ở huyện Lý Sơn. Theo đó, giai đoạn 2019 - 2021 sẽ sáp nhập huyện Tây Trà với huyện Trà Bồng, lấy tên là huyện Trà Bồng. Giai đoạn này, 16 xã trong tỉnh sẽ sáp nhập thành các xã khác, trong đó, Huyện Bình Sơn sáp nhập xã Bình Thới với TT.Châu Ổ thành TT.Châu Ổ; xã Bình Phú với xã Bình Tân thành xã Bình Tân Phú; xã Bình Thanh Đông với xã Bình Thanh Tây thành xã Bình Thanh. Huyện Trà Bồng sáp nhập xã Trà Quân với Trà Khê thành xã Sơn Trà; xã Trà Nham với Trà Lãnh thành xã Hương Trà; xã Trà Trung với Trà Thọ thành xã Trà Tây.

Huyện Tư Nghĩa, sáp nhập xã Nghĩa Thọ với Nghĩa Thắng thành xã Nghĩa Thắng. Huyện Ba Tơ tách xã Ba Chùa, nhập một phần vào TT.Ba Tơ, phần còn lại nhập vào xã Ba Dinh. Riêng huyện Lý Sơn thì giải thể hành chính 3 xã: An Vĩnh, An Hải và An Bình, thành lập chính quyền một cấp. Do đó, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu về đất đai cũng phải thay đổi theo đề án sáp nhập này. Đây cũng là nội dung vướng mắc cần phải có hướng dẫn cụ thể để triển khai thực hiện.

Hiện hệ thống công nghệ thông tin để phục vụ cho việc xây dựng, cập nhật, chỉnh lý, lưu trữ, tra cứu, cung cấp thông tin chưa đáp ứng với nhu cầu thực tế tại tỉnh Quảng Ngãi, nhiều máy chủ, máy trạm, hạ tầng kỹ thuật thông tin đã được cấp từ năm 2012, qua thời gian sử dụng nhiều hệ thống đã xuống cấp và hư hỏng; các phần mềm quản lý chưa điều chỉnh kịp thời với sự thay đổi của quy định pháp luật về đất đai.

8. Về tài chính đất đai, giá đất

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định khung giá đất, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 phê duyệt dự án điều tra khảo sát, xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024). Theo đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy trình, quy định hiện hành về xây dựng bảng giá đất và hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024). Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh tại Thông báo thẩm định số 07/TB-HĐTĐBGĐ ngày 20/11/2019 và Báo cáo thẩm định số 203/TB-STP ngày 22/11/2019 của Sở Tư pháp, UBND tỉnh đã tổ chức các cuộc họp vào ngày 26/11/2019 và ngày 28/11/2019 để cho ý kiến thống nhất trước khi trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy và HĐND tỉnh xem xét. Ngày 29/11/2019, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ban hành Tờ trình số 570-TTr-BCS về việc xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024), trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, chỉ đạo. Ngày 02/12/2019, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Kết luận số 1254-KL/TU về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024); theo đó, việc xây dựng bảng giá các loại đất có ý nghĩa rất quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của người dân, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và thu hút đầu tư của tỉnh, nên tỉnh Quảng Ngãi đang đẩy nhanh quá trình lập bảng giá đất theo quy định.

Ngày 19/12/2019 Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 6825/BTNMT-TCQLĐĐ về việc chỉ đạo xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, trên cơ sở đó UBND tỉnh Quảng Ngãi đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành địa phương và đơn vị liên quan khẩn trương nghiên cứu Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ và văn bản nêu trên của Bộ Tài nguyên và Môi trường; đồng thời, tham khảo giá đất của các tỉnh lân cận và tình hình thực tế của tỉnh để kịp thời xây dựng và hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 5 năm (2020-2024), tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo đúng chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Kết luận số 1254-KL/TU ngày 02/12/2019. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản và dự thảo Bảng giá đất, được UBND tỉnh trình Hội đồng nhân tỉnh tại Tờ trình số 24/TTr-UBND ngày 03/4/2020 về việc ban hành Nghị quyết về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024).

- Tình hình thành lập, hoạt động của Quỹ phát triển đất: Sau khi được thành lập Quỹ phát triển đất tỉnh được sáp nhập vào Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 26/01/2015, theo đó tình hình hoạt động của Quỹ phát triển đất nằm trong các hoạt đông chung của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi. Hiện nay UBND tỉnh đang sắp xếp lại các Quỹ của tỉnh theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả hoạt động, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và đảm bảo đúng quy định của Chính phủ. Xác định Quỹ nào cần tồn tại, có thể hoạt động theo hướng ủy thác cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh để quản lý nguồn vốn và hoạt động. Đối với những Quỹ hoạt động không hiệu quả buộc phải giải thể.

- Các nguồn thu từ đất đai *(bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, các loại phí, lệ phí từ đất đai)* thu được từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, cụ thể như sau:

TT	Các nguồn thu từ đất	Năm					
		Từ tháng 7 đến tháng 12/2014	2015	2016	2017	2018	Từ tháng 01 đến tháng 10/2019
1	Tiền sử dụng đất	372.193	444.634	594.858	508.839	1.006.169	977.813
2	Tiền thuê đất, thuê mặt nước	9.338	34.087	51.490	46.258	114.720	112.614
3	Thuế SDĐ nông nghiệp	123	197	145	140	36	26
4	Thuế SDĐ phi nông nghiệp	2.797	6.157	4.901	4.801	5.848	5.182
5	Lệ phí trước bạ nhà, đất	4.960	9.478	13.267	15.923	22.524	23.257

(nguồn: Công văn số 4102/CT-HKDCN ngày 28/11/2019 của Cục thuế tỉnh Quảng Ngãi)

- Tình hình kiện toàn cơ quan định giá đất: Cơ quan tài chính có chức năng xác định tiền tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất (đối với tỉnh Quảng Ngãi

giá trị của thửa đất tính theo giá đất UBND tỉnh quy định có giá trị từ 20 tỷ đồng trở xuống), điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Ngành Thuế đã bố trí nguồn lực đảm bảo thực hiện việc xác định thu tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền đúng quy định và đảm bảo thời gian quy định. Đối với giá trị của thửa đất tính theo giá đất UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định có giá trị trên 20 tỷ đồng thì do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định trình Hội đồng thẩm định để trình UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt theo quy định.

- Tình hình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: việc các đơn vị đầu tư dự án tham gia đấu giá trên địa bàn tỉnh khá ít như dự án: Cửa hàng xăng dầu tại Lô đất DN07 thành phố Quảng Ngãi, dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại Vincom Plaza và nhà phố Shophouse Quảng Ngãi. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được giao cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tổ chức thực hiện. Do địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thuộc tỉnh khó khăn do đó việc Nhà nước tạo quỹ đất sạch để đấu giá khó được thực hiện do nguồn vốn đầu tư và nhu cầu của nhà đầu tư. Ngoài ra, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện nhiều trên địa bàn tỉnh là tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; do đó giải quyết được nhu cầu cấp bách về đất ở cho nhân dân tại các đô thị; bên cạnh đó, quỹ đất do các nhà đầu tư không triển khai thực hiện, chậm triển khai thực hiện có vi phạm pháp luật thì UBND tỉnh thu hồi, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Nguồn thu có được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Triển khai thực hiện Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản đã đạt được một số kết quả nhất định trong việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí bán đấu giá; quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá; quản lý tài sản đấu giá hưởng 100% là chưa phù hợp với chi phí do đơn vị tổ chức đấu giá tài sản bỏ ra; vì vậy đề nghị Bộ tài chính xem xét, quy định tỷ lệ được hưởng cho từng đơn vị nhằm khuyến khích đơn vị tổ chức đấu giá tài sản tìm kiếm khách hàng tham gia đấu giá tài sản nhiều hơn.

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

Khi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao quyền sử dụng đất thì được thực hiện tất cả các quyền quy định theo Luật Đất đai 2013; Khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền của người sử dụng đất về thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi, cho thuê đất, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Người sử dụng đất được tiếp cận với hệ thống thông tin đất đai nên giảm thiểu những rủi ro trong các giao dịch về đất như nắm bắt thông tin quy hoạch, hoặc đất đã thuộc diện thu hồi, đất bị hạn chế quyền.... Người sử dụng đất sẽ được biết thời gian công bố quy hoạch, được công khai thông

tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho người sử dụng đất *(trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định).*

Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Người sử dụng đất được đảm bảo các quyền lợi của mình và có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất và có những bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất.

Thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã có thông báo thu hồi đất, hoặc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất khi đã có quyết định thu hồi đất cũng làm hạn chế quyền của người sử dụng đất. Trường hợp đất nằm trong khu vực dự án đã có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký và ghi nhận việc đăng ký chuyển quyền vào sổ địa chính nhưng không cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; trường hợp đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

10. Thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về việc công bố danh mục thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; Danh mục thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực tài nguyên, môi trường thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi.

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

Từ khi luật đất đai có hiệu lực thi hành, đã tổ chức thanh tra chuyên ngành về đất đại theo Điều 201 của Luật đất đai (thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của UBND các cấp; thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất, của tổ chức, cá nhân khác có liên quan; thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai). Qua thanh tra, kiểm tra phát hiện nhiều tổ chức, đơn vị được nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không quản lý, sử dụng, để hoang hóa, sử

dụng đất không đúng mục đích, cho thuê lại đất, hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn,…đã tham mưu UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, giao cho địa phương lập phương án giao cho dân sử dụng và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức đấu giá theo quy định; việc ký hợp đồng cho thuê lại quỹ đất công ích không đúng quy định. Qua kết quả thanh tra, lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai. Kiến nghị xử lý về tài chính, truy thu số tiền cho thuê lại đất và tài sản gắn liền với đất không đúng quy định.

12. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai

Tỉnh Quảng Ngãi đã kiện toàn bộ máy Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và Văn phòng đăng ký đất đai của 14/14 huyện, thành phố thành Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp; kiện toàn bộ máy Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh của các huyện, thành phố; tuy nhiên quá trình hoạt động của các chi nhánh chưa phù hợp với thực tiễn nên UBND tỉnh đã quyết định chuyển toàn bộ các Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh các huyện, thành phố cho UBND các huyện, thành phố; thực tế hiện nay có một số chi nhánh sáp nhập vào Ban Quản lý các dự án đầu tư của huyện nhằm ổn định hoạt động. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoạt động tương đối tốt, ổn định, có hiệu quả, kiểm soát chặt chẽ trong công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận và chỉnh lý hồ sơ địa chính 3 cấp, thuận lợi trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Riêng Trung tâm phát triển quỹ đất một cấp gặp nhiều khó khăn, nhất là việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các khu tái định cư và dự án khai thác quỹ đất.

Công tác quy hoạch đội ngũ cán bộ: Thực hiện quy định của Tỉnh ủy Quảng Ngãi và UBND tỉnh Quảng Ngãi về công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, ngành Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo, từng giai đoạn 2010 – 2015; giai đoạn 2015 - 2020 và giai đoạn 2020 - 2025; hàng năm thực hiện công tác rà soát điều chỉnh, bổ sung quy hoạch để đưa ra khỏi quy hoạch những cá nhân không còn đáp ứng điều kiện và bổ sung vào quy hoạch những cá nhân có thành tích tốt và có chiều hướng phát triển. Việc quy hoạch và phê duyệt quy hoạch cán bộ được thực hiện theo đúng quy định. Cụ thể:

- Đối với cấp tỉnh: Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện quy hoạch lãnh đạo Sở giai đoạn 2010-2015, giai đoạn 2015-2020 và giai đoạn 2020 - 2025 trình Tỉnh ủy xem xét phê duyệt và đồng thời phê duyệt quy hoạch các chức danh thuộc thẩm quyền theo phân cấp quản lý cán bộ;

- Đối với cấp huyện: Quy hoạch các bộ lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường giai đoạn 2010 - 2015, giai đoạn 2015 - 2020 và giai đoạn 2020 - 2025 được Huyện ủy, Thành ủy phê duyệt theo đúng quy định.

Nguồn nhân lực đất đai hiện nay đối với cấp tỉnh nếu không tính hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất mới hợp nhất thì đạt chuẩn 100% đại học, trong đó thạc sỹ đạt 30%, đại học đạt 70%, nhưng do hợp nhất Văn phòng Đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất nên tỷ lệ thạc sỹ, đại học chiếm tỷ lệ thấp hơn. Trong thời gian tới sẽ có kế hoạch để tiếp tục đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực đảm bảo nguồn nhân lực thực hiện nhiệm vụ được giao.

Hiện nay, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi có Ban giám đốc (01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc); 04 phòng chuyên môn nghiệp vụ *(Hành chính - Tổng hợp; Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận; Thông tin - Lưu trữ và Kỹ thuật địa chính)* và 13 chi nhánh trực thuộc. Về lực lượng viên chức, lao động hợp đồng là 215 người. Trụ sở làm việc của Văn phòng được UBND tỉnh giao cho 02 địa điểm gồm địa điểm tại phường Trương Quang Trọng và địa điểm tại phường Chánh Lộ. Văn phòng làm việc và kho lưu trữ của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi sử dụng chung với trụ sở làm việc của UBND huyện, thành phố hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố.

Trung tâm Phát triển quỹ đất từ khi mới thành lập đến nay gồm 01 Giám đốc và 01 Phó Giám đốc. Các phòng chuyên môn và các Chi nhánh trực thuộc: Gồm 05 Phòng chuyên môn và 14 Chi nhánh huyện, thành phố, tuy nhiên do quá trình hoạt động không hiệu quả nên hầu hết các Chi nhánh được chuyển giao về huyện và sáp nhập vào Ban Quản lý các dự án đầu tư thành Ban Quản lý các dự án đầu tư và Phát triển quỹ đất của huyện, Tổng số lao động đến nay là 67 người.

Trong quá trình hoạt động, Trung tâm đi vào hoạt động với quy mô lớn, địa bàn rộng, nhiệm vụ phức tạp, công tác quản lý, điều hành sâu rộng đến tất cả các Chi nhánh tại các huyện, thành phố. Ngay từ khi đi vào hoạt động, được sự quan tâm chỉ đạo sâu sát của lãnh đạo UBND tỉnh Quảng Ngãi; Trung tâm đã tiến hành hoàn thiện công tác nhân sự, công tác bổ nhiệm; thực hiện tốt công tác tài chính, đảm bảo hoạt động; giải quyết những tồn tại vướng mắc trong nhiệm vụ được giao, nhất là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện dự án. Tuy nhiên, quá trình hoạt động không hiệu quả nên hầu hết các Chi nhánh được chuyển giao về huyện và sáp nhập vào Ban Quản lý các dự án đầu tư thành Ban Quản lý các dự án đầu tư và Phát triển quỹ đất của huyện.

Thực tế cho thấy những Phương án bồi thường trước đây do Phát triển quỹ đất huyện thực hiện phần lớn đều có sự thống nhất trong chỉ đạo, phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương; còn những phương án do cơ quan, đơn vị khác (Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng thuộc UBND tỉnh) thực hiện thì quá trình giải quyết vướng mắc, ở một số trường hợp cụ thể có nhiều quan điểm chưa thống nhất, nên hiệu quả chưa cao. Đặc biệt sau hơn một năm hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất của

14/14 huyện, thành phố thành Trung tâm Phát triển quỹ đất các chi nhánh trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thì hoạt động của trung tâm đã phát sinh nhiều bất cập, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bị ách tắc, hiệu quả không cao nên UBND tỉnh phải chuyển 14 chi nhánh trực thuộc lại cho UBND cấp huyện quản lý.

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

1. Kết quả đạt được

Luật Đất đai năm 2013 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đã thâm nhập đi vào cuộc sống, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật từng bước được chỉnh sửa bổ sung hoàn thiện hơn, đã đề cập mối quan hệ đất đai tương đối phù hợp với thực tế, nhất là thể hiện các quan điểm mới phù hợp với cơ chế thị trường và tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai được sự quan tâm của các cấp chính quyền, địa phương và người dân, do đó ý thức chấp hành pháp luật đất đai trong nhân dân và tổ chức sử dụng đất cũng được chuyển biến theo hướng tích cực hơn. Công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã đi vào nề nếp; các quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng từng bước được hoàn thiện, giải quyết cơ bản quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất có đất bị thu hồi; công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất được tăng cường; thủ tục hành chính ngày càng được cải thiện, ổn định. Theo đó thủ tục hành chính được cải tiến, tạo mọi điều kiện cho người đang sử dụng đất phát huy hiệu quả sử dụng đất.

Đối với các dự án, công trình đã được Nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm đưa đất vào sử dụng, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch thanh, kiểm tra để kịp thời xử lý theo quy định. Trường hợp trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi bàn giao đất trên thực địa, thì người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà người sử dụng đất vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất *(trừ trường hợp do bất khả kháng)*.

Qua thanh tra chấn chỉnh trong việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và yêu cầu các tổ chức, đơn vị chấp hành và thực hiện đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng đất đai; đồng thời qua thanh tra, kiểm tra giúp cho lãnh đạo các cấp, các ngành đánh giá đúng thực trạng việc quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương, đồng thời phòng ngừa, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực

quản lý nhà nước về đất đai; phản ánh những sơ hở trong cơ chế quản lý, chính sách, pháp luật để kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền các biện pháp khắc phục; phát huy nhân tố tích cực; góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước, bảo vệ lợi ích nhà nước; quyền và lợi ích của tổ chức và cá nhân; qua thanh tra kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý nghiêm minh những trường hợp sai phạm nhằm đưa công tác quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương đi vào nề nếp, đúng quy định của pháp luật.

2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Việc quy định trình tự thủ tục giải quyết các hồ sơ đất đai theo quy định Luật Đất đai năm 2013 có nhiều vướng mắc, còn nhiều vấn đề cần quan tâm, giải quyết do thủ tục có thay đổi dẫn đến doanh nghiệp và người dân không cập nhật kịp thời dễ hiểu nhầm cơ quan quản lý đất đai gây khó khăn trong việc lập thủ tục hồ sơ về đất đai.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Chất lượng lập Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị tư vấn chưa đáp ứng kịp thời các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, huyện, xã, với nguyên nhân là hầu hết các đơn vị có chức năng lập Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất thuộc lĩnh vực này còn mới, chưa có kinh nghiệm thực tiễn dẫn đến chất lượng quy hoạch chưa cao; quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất còn chồng chéo với các quy hoạch chuyên ngành khác, nhất là Quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch đô thị, Quy hoạch đất lúa, Quy hoạch 3 loại rừng,... Do đó, trong quá trình quản lý và thực hiện quy hoạch gặp rất nhiều khó khăn; Một số địa phương quản lý đất đai theo Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất còn lỏng lẻo, còn để tình trạng lấn chiếm đất đai ở cơ sở ảnh hưởng đến công tác Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm thực hiện đạt tỷ lệ thấp là do các huyện chưa bố trí được vốn thực hiện dự án.

- Việc xác định giá đất có tiến bộ hơn, nhưng cũng cho thấy những bất hợp lý cần được tháo gỡ như khung giá các loại đất do Nhà nước quy định chưa theo kịp với giá thực tế nên chưa bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Trong khi đó, chưa có cơ chế xác định giá đất rõ ràng, chưa có cơ chế để theo dõi, cập nhật giá đất biến động trên thị trường.

- Việc bồi thường chưa thỏa đáng khi thu hồi đất dẫn đến hiện trạng nhiều dự án "treo" kéo dài và không triển khai được, gây khó khăn cho nhà đầu tư và cho cả người dân.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hiện nay đã cơ bản hoàn thành, số còn lại là không lớn nhưng rất khó thực hiện do phần lớn là còn vướng mắc như: nguồn gốc sử dụng đất không

rõ ràng, một số trường hợp còn tranh chấp, khiếu nại; người dân đi làm ăn xa không có ở địa phương để thực hiện kê khai đăng ký.

- Việc nhận thức, am hiểu về pháp luật đất đai trong quản lý, sử dụng đất của một số tổ chức và hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất còn hạn chế dẫn đến vi phạm trong lĩnh vực đất đai.

Việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm về quản lý và sử dụng đất; chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép,... của cơ sở chưa kịp thời, xử lý, giải quyết không dứt điểm triệt để dẫn đến khiếu nại, vi phạm kéo dài.

Qua thanh tra phát hiện có sai phạm trong lĩnh vực đất đai, tuy nhiên việc nộp lại số tiền có được do hành vi vi phạm gây ra các tổ chức không chấp hành nhưng chưa có chế tài hoặc biện pháp cưỡng chế để buộc tổ chức vi phạm phải chấp hành; Khó khăn trong việc thu hồi đất do chưa xử lý tài sản trên đất của tổ chức có hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai khi thanh tra, kiểm tra phát hiện; Luật đất đai chỉ quy định cưỡng chế thực hiện đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư mà không quy định việc cưỡng chế thu hồi đất vi phạm pháp luật đất đai (Điều 71 Luật đất đai).

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

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, việc phân bổ quỹ đất đai của tỉnh Quảng Ngãi đảm bảo được các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, đáp ứng nhu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nâng hiệu quả sử dụng đất, tạo sự bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài khi tiếp cận về đất đai.

Những điểm mới trong quy định về đất đai đã khuyến khích tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, hình thành nên những vùng sản xuất hàng hóa lớn, vừa giải phóng sức lao động, đưa nông nghiệp của tỉnh phát triển; theo đó tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành một số chính sách hỗ trợ trong đầu tư, nhất là đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn giúp nhà đầu tư và người nông dân yên tâm đầu tư vốn, khoa học kỹ thuật trong quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp; Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp từng bước được cải thiện phù hợp với cơ chế thị trường, ngăn chặn đầu cơ, tạo việc làm cho nông dân chuyển đổi cơ cấu lao động và hưởng lợi từ chính sách đất đai của Nhà nước. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp góp phần tạo được lợi thế

cho nông dân góp vốn, hoặc mua cổ phần bằng đất vào các doanh nghiệp kinh doanh.

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

Luật Đất đai năm 2013 quy định hành lang pháp lý về đất đai rõ ràng để nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án xây dựng kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ, góp phần đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa theo tinh thần Nghị quyết của Tỉnh ủy, cụ thể:

- Tiếp tục thực hiện chủ trương là định hướng đẩy nhanh và mạnh trong phát triển công nghiệp, đầu tư kết cấu hạ tầng; trong đó, ngành tài nguyên và môi trường cũng đã góp phần đáng kể trong việc hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án.

- Tiếp tục đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng các khu đô thị, khu kinh tế Dung Quất, Khu công nghiệp Quảng Phú, Khu công nghiệp Phổ Phong và các khu công nghiệp, cụm công nghiệp - làng nghề trên địa bàn tỉnh với mục tiêu là xây dựng nhiều loại hình dịch vụ đáp ứng cho việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Chính sách pháp luật về đất đai có tác động rất lớn đối với việc đầu tư phát triển hạ tầng đô thị và dịch vụ (trong đó có dịch vụ về du lịch) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; tuy nhiên quy định thu hồi đất trong việc phát triển hạ tầng còn nhiều bất cập nên tính công khai, minh bạch, công bằng trong việc thu hồi đất chưa được giải quyết một cách hài hòa.

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

Được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh và sự nỗ lực của các sở ngành, địa phương trong việc phối hợp, giúp đỡ tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản chuyển biến tích cực từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; Nhiều dự án lớn đã tái khởi động trở lại và có thêm nhiều dự án mới đầu tư vào lĩnh vực này, như: Dự án: Khu Khu đô thị An Phú Sinh, Khu đô thị VSIP; Khu đô thị mới Nam Lê Lợi; Khu dân cư trục đường Bầu Giang-Cầu mới; khu đô thị Phú Mỹ; Khu dân cư Yên Phú... góp phần phát triển nhà ở, đất ở đáp ứng đủ nhu cầu cung cấp thị trường bất động sản.

Thị trường quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh thông qua hoạt động đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận (đất và tài sản gắn liền với đất), giao đất, cho thuê đất, cho thuê lại, đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc quản lý thị trường bất động sản đảm bảo quy định của pháp Luật đất đai và các quy định khác của Trung ương; thông qua các hoạt động trên, UBND tỉnh Quảng Ngãi cải cách thủ tục hành chính về trình tự, thủ tục thực hiện (rút ngắn thời gian thực hiện so với quy định của

trung ương) là bước đột phá quan trọng trong lĩnh vực quản lý đất đai. Đồng thời, chỉ đạo Sở, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố Quảng Ngãi kêu gọi các nhà đầu tư để tạo quỹ đất khai khác và đưa vào thị trường bất động sản thông qua đấu giá quyền sử dụng đất,… góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi phát triển và hoạt động lành mạnh.

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

UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án trên địa bàn tỉnh điều quan tâm tiêu chí môi trường thông qua hình thức đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và các văn bản hwosng dẫn của Chính phủ, góp phần trong công tác bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, đồng thời quan tâm đến các dự án thân thiện môi trường như:

Dự án trồng rừng ngập mặn ven biển các xã: Bình Phước, Bình Đông và Bình Dương, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, được thực hiện từ năm 2015 – 2019 với diện tích 107,448 ha nhằm từng bước tạo đai rừng, chống sạt lở bờ sông, góp phần giảm thiểu thiệt hại về người và tài sản của nhân dân, bảo vệ đất sản xuất nông nghiệp, tăng cường khả năng hấp thụ CO_2, giảm thiểu tác hại của thiên tai, góp phần bảo tồn và phát huy đa dạng sinh học, tạo sinh kế bền vững cho người dân trong khu vực, từ đó nâng cao nhận thức của cộng đồng địa phương trong công tác quản lý, bảo vệ và sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường và cảnh quan vùng ven biển, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển kinh tế - xã hội các xã: Bình Phước, Bình Đông và Bình Dương, huyện Bình Sơn. Dự án Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh, nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường bởi chất thải rắn, qua đó nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân địa phương và các vùng lân cận.

Ngoài các dự án nêu trên, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã giao đất, cho thuê đất nhiều dự án góp phần bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh, đồng thời cương quyết thu hồi những dự án không triển khai thực hiện và có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường *(dự án Nhà máy thép Guang Lian Dung Quất, thu hồi các dự án chậm tiến độ, không triển khai thực hiện)*. UBND tỉnh Quảng Ngãi thường xuyên chỉ đạo các cấp, các ngành tăng cường công tác kiểm tra các cơ sở gây ô nhiễm môi trường để kịp thời xử lý, khắc phục; kiểm soát ô nhiễm môi trường ở các khu vực đặc biệt là Khu kinh tế Dung Quất, các Khu công nghiệp của tỉnh, các cụm công nghiệp - làng nghề, các dự án nuôi tôm trên cát, khu dân cư tập trung, bệnh viện,... nhằm giảm thiểu ô nhiễm; trường hợp vi phạm pháp luật đất đai khi gây ô nhiễm môi trường thì có biện pháp thu hồi đất hoặc di chuyển đến vị trí khác đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

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. Về ban hành Luật Đất đai

Đề nghị xây dựng, ban hành Luật Đất đai mới để thay thế Luật Đất đai năm 2013 nhằm khắc phục toàn diện các thiếu sót, mâu thuẫn giữa các Luật và trong nội dung Luật Đất đai và các văn bản thi hành Luật để thống nhất với các quy định pháp luật liên quan (Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy chữa cháy, Luật Lâm nghiệp, Luật Giao thông đường bộ) đồng thời định hướng giá trị quyền sử dụng đất tiệm cận với giá trị thị trường, trong đó các giao dịch bất động sản thông qua tổ chức tài chính đồng thời với tổ chức thực hiện công chứng, chứng thực *(trước mắt triển khai đối với các đơn vị hành chính Trung tâm của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung Ương hoặc triển khai đồng bộ trên cả nước)*.

2. Một số nội dung chi tiết:

Để nghiên cứu ban hành Luật Đất đai mới cần quan tâm đến một số nội dung sau:

2.1. Quyền của người sử dụng đất sau khi đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

- Vướng mắc, bất cập: Tại Khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 quy định "*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.* ***Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất*** *trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch* ***được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất*** *nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật*". Như vậy, đối với dự án đã có thông báo thu hồi đất, trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì người sử dụng đất vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất; nếu có phát sinh chuyển nhượng, tặng cho sẽ làm thay đổi chủ sử dụng đất, chính sách tái định cư (đối tượng không thuộc diện nhiều thế hệ chuyển nhượng, tặng cho đối tượng thuộc diện nhiều thế hệ); dẫn đến phải điều chỉnh lại toàn bộ hồ sơ theo Điều 69 Luật Đất đai 2013 như: bản đồ, kiểm đếm, lập, niêm yết công

khai, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư làm kéo dài công tác bồi thường, GPMB.

- Đề xuất: Bổ sung quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013: Trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền thì người sử dụng đất không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong khu vực thực hiện Dự án.

2.2. Thu hồi đất đối với các công trình, dự án thủy điện, điện gió, điện mặt trời đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước

- Vướng mắc, bất cập: Theo phúc đáp của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1615/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 12/9/2018 thì các công trình, dự án thủy điện, điện gió, điện mặt trời đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, qua trao đổi thông tin Sở Tài nguyên và Môi trường với các tỉnh (Ninh Thuận, Phú Yên, Quảng Nam, Thừa Thiên Huế) lúng túng trong việc thực hiện công tác bồi thường, thu hồi đất. Để quy định trên được rõ ràng, đảm bảo căn cứ thì việc thể chế nội dung trả lời trên của Tổng cục Quản lý Đất đai trong văn bản quy phạm pháp luật là cần thiết.

- Đề xuất bổ sung quy định hướng dẫn: Đối với các dự án thủy điện, điện gió, điện mặt trời đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013.

2.3. Cưỡng chế đối với trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (không thu hồi đất):

- Vướng mắc, bất cập: Điều 70 Luật Đất đai 2013 chỉ quy định cưỡng chế đối với trường hợp thu hồi đất; không cưỡng chế đối với trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (không thu hồi đất); hộ dân không thống nhất kéo dây ảnh hưởng đến diện tích đất của họ. Do đó, không có chế tài để thực hiện kiểm kê, kéo dây dẫn điện. Để giải quyết vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số 5072/STNMT-ĐĐBĐVT ngày 26/10/2018 báo cáo Chính phủ xem xét bổ sung quy định về chế tài thực hiện đối với đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không; tuy nhiên, Cục Quy hoạch đất đai – Tổng cục Quản lý Đất đai có Công văn số 279/CQHĐĐ-VPC ngày 16/11/2018 có đề nghị thực hiện theo đúng quy định và tích cực vận động, tuyên truyền để người bị ảnh hưởng đồng thuận, hợp tác để thực hiện Dự án.

- Kiến nghị: Đề nghị bổ sung quy định tại Điều 70 Luật Đất đai 2013 về cưỡng chế đối với trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (không thu hồi đất).

2.4. Bồi thường cây trồng:

- Vướng mắc, bất cập: Điểm a, b Khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai 2013 quy định: *Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch; mức bồi thường đối với cây lâu năm được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.* Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định mức bồi thường cụ thể tùy theo đường kính cây cối; đồng thời quy định mật độ trồng phù hợp vừa đảm bảo điều kiện cây phát triển, vừa tránh việc người dân trồng cây với mật độ dày để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nhất là các loại cây có đường kính dưới 1cm (chạy chính sách). Tuy nhiên, Điều 90 Luật Đất đai 2013 chưa quy định mật độ cây nên người có cây cối bị ảnh hưởng đề nghị không áp dụng mật độ mà tính bồi thường theo số lượng hiện có trên thửa đất.

- Để đảm bảo quy định được chặc chẽ; tỉnh Quảng Ngãi kiến nghị bổ sung quy định tại Khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai 2013: Phải đảm bảo mật độ cây trồng theo quy định của ngành nông lâm nghiệp.

2.5. Bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản gắn liền trên đất bị hạn chế khả năng sử dụng do nằm trong hành lang an toàn lưới điện trên không:

- Vướng mắc, bất cập: Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định: *Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể.* Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện quy định: *Mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể do UBND tỉnh quy định nhưng đối với nhà ở, công trình không lớn hơn 70% giá trị nhà ở, công trình đó; đối với đất ở và các loại đất khác thì không lớn hơn 80% mức bồi thường đất ở hoặc các loại đất khác; đối với đất trồng cây hàng năm thì mức hỗ trợ không lớn hơn 30% mức bồi thường.* Trên cơ sở Nghị định số 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã quy định mức hỗ trợ kịch trần được cho phép; tuy nhiên, người dân không thống nhất, ủng hộ mặc dù đã nhiều lần vận động, giải thích vì cho rằng nhà ở đủ điều kiện tồn tại trong hành lang nhưng người dân không yên tâm sinh sống nên người dân yêu cầu Nhà nước thu hồi đất; giá trị bồi thường, hỗ trợ thấp; đồng thời khi phải chuyển dịch cơ cấu sản xuất cần có thời gian tái sản xuất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất nên yêu cầu nâng mức bồi thường, hỗ trợ; đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất khi chuyển sang trồng cây hàng năm phải đào gốc, cày bề mặt ...nên người dân yêu cầu Nhà nước hỗ trợ công cải tạo đất.

Bên cạnh đó, Chính phủ ban hành Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nên tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP tiếp tục quy định về bồi thường, hỗ trợ đất, tài sản trên đất sẽ gây khó khăn trong việc tham chiếu áp dụng.

- Kiến nghị: Nâng mức bồi thường, hỗ trợ cho phần diện tích đất và tài sản bị hạn chế khả năng sử dụng do nằm trong hành lang an toàn lưới điện trên không như các trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, đưa các quy định bồi thường, hỗ trợ tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thành một Mục trong Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2.6. Về tổ chức lại Trung tâm Phát triển Quỹ đất

- Vướng mắc: Như đã trình bày tại Điểm 12 Phần 1 Đề cương

- Kiến nghị: Bãi bỏ quy định về việc tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2.7. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chỉ có Đơn xin giao đất/ cho thuê đất/ chuyển mục đích sử dụng đất; Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo thuyết minh, trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính, trên cơ sở hồ sơ này cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất *(Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT chưa quy định hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất);* trong khi đó nội dung thẩm định quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT thì cần rất nhiều thông tin có liên quan đến dự án, trong khi đó chỉ có thông tin Đơn xin giao đất/ cho thuê đất; Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo thuyết minh, trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính nên dẫn đến không thể thẩm định tất cả các nội dung theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT; ngoài ra, việc xác định khu đất đã thực hiện xong bồi thường, giải phóng mặt bằng trước khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án quy định tại Điều 53 Luật Đất đai năm 2013 cũng gây khó khăn nếu không có quy định nộp hồ sơ về bồi thường hoặc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mặt khác, khi tiếp nhận hồ sơ thì không được yêu cầu nhà đầu tư bổ sung hồ sơ ngoài quy định.

Đề nghị, quy định cụ thể hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2.8. Về xác định diện tích đất ở: Để xác định đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn thì người sử dụng phải có một trong các loại Giấy tờ quy định

tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Thực tế tại Quảng Ngãi thì đại đa số người dân không có Giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, với các lý do: Trong chiến tranh giấy tờ bị thất lạc, bị cháy, lũ lụt thường xuyên, hơn nữa việc triển khai kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299 không đồng bộ (nhiều địa phương không thực hiện hoặc thực hiện không đến nơi đến chốn) và nhiều lý do khác. Vì vậy, khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận hoặc bồi thường giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp, dẫn đến nhiều hộ gia đình, cá nhân cương quyết không chịu theo hạn mức công nhận để cấp giấy chứng nhận hoặc để bồi thường dẫn đến khiếu nại kéo dài.

Đề nghị sửa đổi, bổ sung thêm Luật Đất đai năm 2013, Nghị định của Chính phủ, gồm các giấy tờ sau: Sổ mục kê, Bản đồ địa chính, Sổ đăng ký biến động theo Chỉ thị 299/TTg *(Quảng Ngãi triển khai sau ngày 18/12/1980)* hoặc giao UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất.

2.9. Về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Trường hợp chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được 80-90% diện tích đất, còn lại một số trường hợp không thỏa thuận được, gây khó khăn cho chủ đầu tư, dẫn đến một số dự án bị kéo dài. Nhiều trường hợp diện tích chưa thỏa thuận nằm xen kẽ trong diện tích đã thỏa thuận nên dự án không thể thực hiện được; diện tích nhận chuyển nhượng để hoang gây thiệt hại cho doanh nghiệp, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, quy hoạch kiến trúc được phê duyệt. Nên, đề nghị quy định cụ thể đối với những trường hợp đã có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền cho phép nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, nhưng chỉ thỏa thuận quyền được 80-90% diện tích thì diện tích còn lại thực hiện thu hồi đất để đảm bảo thực hiện dự án theo đúng tiến độ, hoặc quy định cụ thể phương án thỏa thuận đối với phần diện tích còn lại này.

2.10. Về các trường hợp phải đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất

- Nên quy định rõ trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi sử dụng đất vào sản xuất kinh doanh thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư và lĩnh vực ưu đãi đầu tư mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các dự án đầu tư vào lĩnh vực nông, lâm nghiệp thường gặp nhiều rủi ro, khó khăn do đó không nên quy định khi giao đất, cho thuê đất phải đấu giá quyền sử dụng đất.

- Theo quy định tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định *"5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp*

sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó. 6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án." Quy định như trên rất khó khăn cho quá trình thực hiện, do đó nên quy định rõ tỷ lệ phần trăm quỹ đất công ích, đất do nhà nước giao để quản lý. Từ đó quy định trường hợp nào thu hồi cho thuê luôn, trường hợp nào thu hồi giải phóng mặt bằng để đấu giá đất.

2.11. Thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng pháp luật theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai được hướng dẫn cụ thể tại các điểm b, c Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014. Tuy nhiên đến Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì không còn thủ tục thẩm tra, kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp trước khi thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy quy định hiện nay tại Nghị định 01 đã trái với quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013, việc thu hồi giấy thực hiện sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp. Căn cứ theo khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì trong trường hợp cùng điều chỉnh một vấn đề thì văn bản nào có giá trị cao hơn thì áp dụng văn bản đó. Quy định này đã gây ra sự lúng túng trong việc thực hiện.

2.12. Về xây dựng bản đồ giá đất: Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn cụ thể việc lập dự án và xây dựng bản đồ giá đất.

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

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo hỗ trợ và tháo gỡ dứt điểm các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần chủ động đề xuất hoặc hướng dẫn thực hiện những khó khăn vướng mắc ngoài quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức đối thoại trực tiếp với cán bộ, nhân dân và doanh nghiệp nhằm kịp thời giải quyết những vướng mắc tại địa phương và tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của người sử dụng đất trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, nhất là lĩnh vực đất đai.

- Xây dựng, ban hành Luật Đất đai mới phù hợp với tình hình thị trường bất động sản theo hướng xem quyền sử dụng đất là hàng hóa được xác

định theo giá trị thị trường, các giao dịch bất động sản phải báo cáo thông qua Trung tâm giao dịch do Trung ương quản lý.

- Công khai thông tin các tổ chức, cá nhân vi phạm pháp luật đất đai đầy đủ trên cổng thông tin điện tử để các địa phương tra cứu phục vụ trong quá trình thẩm định về đất đai.

Kính báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp;
- VPUB: CVP, PVP(NL), CB-TH;
- Lưu: VT, NN-TN (lnphong170)

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

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Nguyễn Tăng Bính