

Số: 42 /BC-UBND

Bỉm Sơn, ngày 26 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO

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

Phần thứ nhất

KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TẠI ĐỊA PHƯƠNG

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

- Triển khai Luật Đất đai 2013, UBND thị xã đã tổ chức triển khai Luật Đất đai mới đến các lãnh đạo, chuyên viên của các phòng ban liên quan, lãnh đạo và công chức địa chính cấp xã, phường, các đơn vị, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế - chính trị, tổ chức kinh tế - chính trị - xã hội.

UBND thị xã Bỉm Sơn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp quy của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật cũng như văn bản khác quy định về pháp luật đất đai, tổ chức triển khai các văn bản pháp luật về đất đai của Chính phủ, trong các quy định chung; quy định về hệ thống bản đồ địa chính, điều tra, khảo sát, đo đạc, phân hạng đất; quy định về đăng ký quyền sử dụng đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thống kê đất đai; quy định về giao đất, đấu giá đất, thu hồi đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; các quy định liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá đất; quy định về xử lý vi phạm hành chính, khiếu nại tố cáo và thanh tra trong lĩnh vực đất đai.

2. Công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- UBND thị xã Bỉm Sơn thực hiện công bố, công khai Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của Thị xã. Lễ Công bố quy hoạch diễn ra vào ngày 28/3/2014, công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các xã, phường, các cơ quan, đoàn thể, tổ chức trên toàn địa bàn Thị xã với sự tham dự của lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, lãnh đạo Thị ủy, HĐND và UBND thị xã Bỉm Sơn.

- Công bố quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) nhằm thông tin rộng rãi đến các tổ chức và cá nhân trong và ngoài Thị xã về mô hình, chức năng, định hướng, thu hút các nhà đầu

tư đến tham gia đầu tư đến làm ăn sinh sống tại các khu chức năng trong khu kinh tế theo quy hoạch được duyệt.

Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) để các tổ chức và cá nhân có liên quan chấp hành các quy định về quản lý quy hoạch sử dụng đất, hạn chế các hành vi vi phạm quy hoạch; quản lý và khai thác có hiệu quả tiềm năng về đất đai.

Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm đúng thời hạn và là một trong top các huyện, thị xã được duyệt kế hoạch đầu tiên; thực hiện giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện các dự án sát với kế hoạch được duyệt.

Hiện nay, UBND thị xã Bim Sơn đang lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 để tăng tính khả thi thực hiện các dự án và điều chỉnh diện tích các loại đất theo phân bổ được giao.

3. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- 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: Tổng số xã, phường thực hiện giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất: 08 xã, phường; Số trường hợp cấp GCN: 204 TH; Diện tích: 18.760,9m².

- Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: thực hiện 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất: Khu xen cư tại vị trí trụ sở UBND phường Phú Sơn và nhà trẻ cũ phường Phú Sơn; Khu xen cư thôn Đoài Thôn; Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1A tại xã Quang Trung với tổng diện tích: 1,6ha, diện tích đấu giá 0,54ha. Tổng tiền thu vào ngân sách: 4.393.005.860đ.

4. Thu hồi đất:

Tổng số dự án thực hiện là 18 dự án; tổng diện tích đất thu hồi là 128,95ha. Trong đó: diện tích đất ở thu hồi là 0,004ha; diện tích đất nông nghiệp thu hồi là 121,9175ha; diện tích đất lúa thu hồi là 5,3ha; diện tích đất chưa sử dụng thu hồi là 1,727ha;

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

Tổng diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng: 128,95ha. Trong đó: diện tích đất ở thu hồi là 0,004ha; diện tích đất nông nghiệp thu hồi là 121,9175ha; diện tích đất lúa thu hồi là 5,3ha; diện tích đất chưa sử dụng thu hồi là 1,727ha;

- Đánh giá kết quả đạt được:

Công tác bồi thường GPMB các dự án thu hồi đất trên địa bàn Thị xã đã đạt được một số kết quả nêu trên là do sự quan tâm chỉ đạo của UBND Tỉnh. su

hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện thu hồi đất của các Sở liên quan và sự quyết tâm của UBND thị xã trong việc thực thi nhiệm vụ, áp dụng các chính sách, chế độ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB các dự án đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất bị ảnh hưởng thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Những tồn tại, hạn chế:

Một số hộ bị ảnh hưởng GPMB chưa hiểu hết các quy định của pháp luật về bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án, không chấp hành giải phóng mặt bằng, còn tự ý mua bán chuyển nhượng trong vùng thực hiện dự án trực lợi, gây khó khăn cho Nhà đầu tư khi thỏa thuận; có sự so sánh kích động những người liên quan tham gia khiếu kiện, làm nảy sinh nhiều phức tạp ...dẫn đến việc GPMB chậm tiến độ;

Một số Dự án bồi thường dở dang do chủ đầu tư không có đủ năng lực tài chính khi thực hiện Bồi thường giải phóng mặt bằng làm mất lòng tin nơi người bị ảnh hưởng thu hồi đất, ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống tinh thần hiệu quả sản xuất của của người sử dụng đất do việc sản xuất thiếu tính ổn định;

Chưa quyết liệt trong việc áp dụng biện pháp xử lý đối với người sử dụng đất không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo quy định khi đã thực hiện đúng đủ các chính sách bồi thường hỗ trợ đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi;

Sự phối hợp giữa các cấp, các ngành trong việc giải quyết những vướng mắc còn hạn chế chưa thường xuyên;

7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai:

- Về đo đạc, lập bản đồ địa chính: Thị xã Bim Sơn có 08 xã, phường với tổng diện tích tự nhiên theo thống kê đến năm 2015 là 6390,31ha, trong đó 08/08 xã, phường đã triển khai đăng ký đất đai; 08/08 xã phường đã tiến hành đo đạc bản đồ địa chính các tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, trong đó 02 xã Hà Lan và phường Phú Sơn đã tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích tự nhiên của địa phương, chiếm 25% số xã, phường trên toàn Thị xã.

- Về đăng ký, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân.

7.1. Đất sản xuất nông nghiệp:

- Tổng diện tích đất sản xuất Nông nghiệp cần cấp là: 773,41ha, diện tích đất đã cấp: 773,41ha, đạt tỷ lệ 100% so với tổng diện tích cần cấp;

- Tổng số GCN cần cấp lần đầu là: 3.271GCN, số GCN đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân là: 3.271GCN, đạt 100% so với số GCN cần cấp.

- Tổng diện tích đất sản xuất Nông nghiệp sau đổi điền, dồn thửa là: 773,41ha; số GCN cần cấp cho hộ gia đình, cá nhân là: 3.2234GCN; số GCN đã cấp 2.355GCN, đạt 72,82% so với số GCN cần cấp.

7.2. Đất lâm nghiệp:

- Tổng diện tích đất Lâm nghiệp cần cấp là: 795,02ha, diện tích đất đã cấp: 795,02ha, đạt tỷ lệ 100% so với tổng diện tích cần cấp;

- Tổng số GCN cần cấp: 1.018GCN; số GCN đã cấp cho hộ gia đình cá nhân 1.018GCN; đạt 100% so với số GCN cần cấp.

7.3. Đất ở dân cư:

- Tổng diện tích đất ở cần cấp là: 387,47ha, diện tích đất đã cấp: 380,73ha, đạt tỷ lệ 98,26% so với tổng diện tích cần cấp;

- Tổng số GCN cần cấp: 13.714GCN; số GCN đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân 13.316GCN; đạt 97,1% so với số GCN cần cấp.

7.4. Đất ở tại nông thôn:

+ Tổng diện tích đất ở cần cấp là: 93,04ha, diện tích đất đã cấp: 92,47ha, đạt tỷ lệ 99,39% so với tổng diện tích cần cấp;

+ Tổng số GCN cần cấp: 2.170GCN; số GCN đã cấp cho hộ gia đình cá nhân 2.112GCN; đạt 97,33% so với số GCN cần cấp.

7.5. Đất ở tại Đô thị:

+ Tổng diện tích đất ở cần cấp là: 294,43ha, diện tích đất đã cấp: 289,59ha, đạt tỷ lệ 98,36% so với tổng diện tích cần cấp;

+ Tổng số GCN cần cấp: 11.544GCN; số GCN đã cấp cho hộ gia đình cá nhân 11.204GCN; đạt 97,05% so với số GCN cần cấp.

8. Về tài chính về đất đai, giá đất:

- Thực hiện Bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã Bim Sơn thời kỳ 2015-2019 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014. Hàng năm, theo kế hoạch UBND thị xã Bim Sơn đều tổ chức điều tra, rà soát, báo cáo kết quả điều tra và đề nghị Ban xây dựng Bảng giá đất tỉnh Thanh Hóa, UBND tỉnh Thanh Hóa điều chỉnh, bổ sung những bất cập trong Bảng giá các loại đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Cụ thể, UBND thị xã Bim Sơn đã ban hành Công văn số 1639/UBND-TNMT ngày 21/10/2015, Công văn số 712/UBND-TNMT ngày 21/4/2016, Báo cáo số 05/BC-UBND ngày 08/01/2016, Báo cáo số 50/BC-UBND ngày 21/4/2016 báo cáo Sở TNMT, UBND tỉnh Thanh Hóa đề nghị điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn Thị xã Bim Sơn.

- Về đất nông nghiệp: UBND thị xã Bỉm Sơn đã ban hành Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/4/2015 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phân định vị trí đất nông nghiệp thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định, thực hiện các dự án đấu giá được phê duyệt Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2016.

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

Các tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế xã hội, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội và các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được cấp GCN QSD và có các quyền và nghĩa vụ theo Điều 166, 167, 169, 170, 171 Luật Đất đai 2013.

Nhìn chung các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất đều thực hiện đúng và đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số trường hợp tranh chấp đất đai của một số ít cá nhân nhỏ lẻ ở địa phương về danh giới, quyền sử dụng đất đều đã được UBND cấp xã, phường hòa giải đi đến thống nhất giữa các hộ gia đình.

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

Thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực Đăng ký thế chấp, Xóa đăng ký thế chấp, Sửa chữa sai sót nội dung đăng ký thế chấp do lỗi của cơ quan đăng ký; Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp. Thay đổi nội dung đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Xóa đăng ký thế chấp; Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

Các thủ tục chính cấp GCN, chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; cấp đổi GCN theo Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

Thủ tục đăng ký biến động, đăng ký biến động, xóa đăng ký biến động QSD đất; đăng ký đất đai, đăng ký bổ sung đất đai thực hiện theo Quyết định số 1542/2015/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

- Từ khi luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, UBND Thị xã nhận được 203 lượt đơn thư tập trung kiến nghị thắc mắc về vấn đề giải phóng mặt bằng, áp giá đền bù và cấp GCN Quyền sử dụng đất, đã xử lý xong đơn thư theo thẩm quyền.

Những vấn đề bất cập, nổi cộm liên quan đến hoạt động thanh tra, kiểm tra:

- Công tác thanh tra, kiểm tra chưa đáp ứng hết được yêu cầu quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường.

- Việc thanh tra, kiểm tra phát hiện những vi phạm về đất đai, khoáng sản, bảo vệ môi trường của UBND xã, phường hoạt động chưa thường xuyên, liên tục.

- Trường hợp khi phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường nhưng vượt quá thẩm quyền cần phải có sự phối hợp, hỗ trợ của các cơ quan chuyên môn và cấp có thẩm quyền mới đủ điều kiện kiểm tra, xử lý, nên việc xử lý chưa kịp thời.

- UBND xã, phường chưa chủ động trong việc kiểm tra, ngăn ngừa, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, khoáng sản, môi trường trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND Thị xã để kịp thời xử lý.

12. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai:

Tính đến hết ngày 15/11/2016: Phòng Tài nguyên và Môi trường có 07 cán bộ; trong đó: Lãnh đạo 02 người (01 Trưởng phòng, 01 Phó Trưởng phòng), 04 chuyên viên, viên chức, 01 hợp đồng.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất: Số lượng 07 người; gồm: Giám đốc: 01 người, cán bộ hợp đồng không xác định thời hạn 01 người và 05 hợp đồng làm việc có thời hạn.

- Công chức địa chính, xây dựng xã, phường: 11 người.

Cán bộ, công chức công tác tại phòng Tài nguyên và Môi trường đều có trình độ đều có trình độ Đại học. Trong đó 01/02 lãnh đạo có trình độ Cao cấp lý luận chính trị, có 03/03 cán bộ phòng tốt nghiệp Đại học loại khá trở lên các chuyên ngành: Quản lý đất đai, xây dựng và môi trường.

Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất có bằng đại học 07 người, Thạc sỹ 01 người. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đi vào hoạt động từ năm 2008, nhưng đến nay vẫn chưa có biên chế chính thức về số lượng cho Văn phòng.

Trên địa bàn 08 xã phường có 10 cán bộ, công chức địa chính được đào tạo các chuyên ngành: Quản lý đất đai, xây dựng, ở các trình độ Đại học, cao đẳng và Trung cấp trở lên.

Nhìn chung, lực lượng cán bộ công tác tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bim Sơn có trình độ tương đối đồng đều, Lãnh đạo có chuyên môn tốt và nhiều năm kinh nghiệm. Yêu cầu công việc quản lý nhà nước đòi hỏi nhiều cán bộ có kinh nghiệm lâu năm, khả năng cọ sát lớn, nhiều kỹ năng mềm trong quản lý và tiếp xúc với nhân dân. Đội ngũ cán bộ tương đối trẻ nên còn hạn chế và còn thiếu kinh nghiệm thực tiễn.

Đối với đội ngũ cán bộ, công chức địa chính, xây dựng các xã, phường nằm trong độ tuổi 25-40 tuổi, được đào tạo đúng ngành nghề, có kinh nghiệm trong công tác, quản lý, am hiểu tình hình địa phương.

Do điều kiện phát triển của địa phương, cán bộ chuyên môn chưa được đào tạo thường xuyên, bài bản đáp ứng tình hình thực tế tại địa phương. Hiện nay, thị xã Bim Sơn đang triển khai công tác đào tạo, bồi dưỡng một số cán bộ nguồn, cán bộ có năng lực vào các vị trí công tác thuận lợi, phù hợp với yêu cầu công việc và nhu cầu phát triển nhân lực của Thị xã.

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

1. Kết quả đạt được:

Luật Đất đai năm 2013 có 14 chương với 212 điều đã khắc phục, giải quyết được những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2003. Đây là đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước và thị xã Bim Sơn, thu hút được sự quan tâm rộng rãi của đông đảo tầng lớp nhân dân.

Sau gần 3 năm nỗ lực triển khai thi hành Luật Đất đai trên địa bàn cho thấy, pháp luật đất đai đã đi vào thực tiễn cuộc sống, tạo sự chuyển biến tích cực trong công tác quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn; công tác giao đất, thu hồi đất, nhất là đối với dự án có sử dụng đất lúa, đất rừng được thực hiện chặt chẽ, đúng quy định; tình trạng dự án treo, chậm tiến độ cơ bản được khắc phục; quyền lợi của người sử dụng đất trong vùng quy hoạch được đảm bảo; một số khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tiếp tục được tháo gỡ để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất; việc công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất đai ngày càng được tăng cường, phát huy dân chủ; bộ máy quản lý từng bước được kiện toàn theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại.

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

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, việc triển khai Luật Đất đai 2013 trên địa bàn thị xã Bim Sơn còn không ít khó khăn vướng mắc. Trong đó, còn có sự lúng túng trong việc áp dụng pháp luật ở một số vấn đề mới được bổ sung trong Luật Đất đai năm 2013 hoặc những vấn đề chưa được hướng dẫn minh bạch, rõ ràng dẫn đến sự nhận thức và áp dụng pháp luật chưa thống nhất, còn tâm lý lo ngại về cơ sở pháp lý khi áp dụng... Việc triển khai xác định giá đất cụ thể còn lúng túng, điều tra, khảo sát giá đất thị trường, giao dịch thành gặp khó khăn, độ tin cậy của thông tin giá đất điều tra làm căn cứ để xác định giá đất chưa cao. Sự phối hợp giữa các ngành, các cấp và trong nội bộ một số cơ quan, đơn vị còn chưa thật sự đồng bộ, thống nhất... Từ đó, gây ra những chậm trễ trong công tác giải quyết hồ sơ của người dân và doanh nghiệp.

Về giấy tờ để xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điều 8, Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-

BTNMT ngày 22/6/2016 khi thực hiện còn nhiều bất cập làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các đơn vị thuê đất, chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013. Cụ thể đối với các dự án phát triển kinh tế thực hiện theo Điều 73 Luật Đất đai năm 2013, Đơn vị được chấp thuận chủ trương thực hiện dự án, việc GPMB dự án được thỏa thuận nhận chuyên nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh. Đối với các dự án này không thuộc dự án Nhà nước không thu hồi đất theo Quy định tại điều 61,62 Luật Đất đai năm 2013, nên không thành lập Hội đồng bồi thường, không lập phương án bồi thường hỗ trợ, không Quyết định phê duyệt phương án bồi thường. Nhưng theo khoản 2, Điều 8 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT yêu cầu hồ sơ nộp phải có phương án và quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

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

Việc phân bổ, sử dụng đất hợp lý thúc đẩy cơ cấu nông nghiệp và kinh tế nông thôn chuyển biến tích cực. Việc phân bổ quỹ đất đai bảo đảm các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, đáp ứng nhu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nâng cao hiệu quả sử dụng các loại đất, đồng thời tạo sự bình đẳng giữa các nhà đầu tư khi tiếp cận về đất đai.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, đã từng bước có các chính sách để nông dân tích tụ ruộng đất, thực hiện cánh đồng mẫu lớn góp phần đưa nông nghiệp phát triển toàn diện. Việc giao đất, cho thuê đất bằng chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, hạn chế dần việc can thiệp bằng các thủ tục hành chính trong tạo lập quỹ đất thực hiện dự án đầu tư, từng bước hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, tạo sự công bằng cho các đối tượng sử dụng đất. Việc sử dụng đất đai từng bước theo hướng thân thiện với môi trường phát triển nền kinh tế xanh, bền vững.

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

Luật Đất đai 2013 được Quốc hội thông qua là sự kiện trọng đại đánh dấu những đổi mới về chính sách đất đai, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, thể hiện được ý chí, nguyện vọng của đại đa số nhân dân.

Luật Đất đai 2013 cũng quy định rõ các trường hợp thu hồi đất trong đó xây dựng kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị là các hạng mục thu hồi đất vì mục đích phát triển của quốc gia, phát triển hạ tầng đô thị các cấp. Tạo điều kiện phát triển hạ tầng, đẩy mạnh thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp trên địa bàn.

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

Luật Đất đai 2013 đã quy định chặt chẽ về điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Luật cũng đưa chế tài mạnh về thu hồi đất mà không bồi thường đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng sẽ giúp lựa chọn được những nhà đầu tư có năng lực để triển khai dự án.

Với quy định xây dựng khung giá đất, bảng giá đất định kỳ 5 năm nhưng khi có biến động thì điều chỉnh cho phù hợp với thị trường, Luật tạo điều kiện thuận lợi cho việc tính thu thuế, phí, bảo đảm Nhà nước không bị thất thu, góp phần cho sự phát triển của thị trường bất động sản.

Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể những yêu cầu của Nhà nước đối với người sử dụng đất như: Bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất; quy định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đủ điều kiện, kể cả trường hợp sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Luật cũng nhấn mạnh đến quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó chú trọng hơn đến vấn đề an sinh xã hội như tái định cư, hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi; mở rộng quyền cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, Luật đã quy định mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, kinh doanh. Với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài thì việc áp dụng các quy định về thu hồi đất, hình thức giao đất, cho thuê đất đều bình đẳng như nhau.

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

Luật Đất đai 2013 quy định về giải pháp việc làm, ổn định cuộc sống của người dân sau khi thu hồi đất, quy định về các chính sách hỗ trợ trong bồi thường, hỗ trợ tái định cư sau khi bị nhà nước thu hồi đất.

Luật và các văn bản dưới Luật cũng quy định về việc giao đất cho đối tượng chính sách, người có công; cụ thể hóa việc miễn giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng trên.

Phần thứ ba

ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Nội dung 1

- Vương mắc, bất cập: Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất đối với phân hành lang an toàn lưới điện cao thế khi dự án đi qua đất sản xuất lâm nghiệp. Hiện nhiều đơn vị (Thanh Hoá) không quy định chi tiết mức

bồi thường thiệt hại theo khoản 2 điều 10 Nghị định số 47/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Đề xuất sửa đổi, bổ sung: Đề nghị quy định chi tiết mức bồi thường tại khoản 2 điều 10 Nghị định số 47/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

2. Nội dung 2

- Vương mắc, bất cập: Khi thu hồi đất không phải là đất ở nhưng người sử dụng đất đã sử dụng để ở từ trước khi luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà không có chỗ ở khác. Những trường hợp này không được bồi thường đất ở, không có hỗ trợ tái định cư và các hỗ trợ khác khi nhà nước thu hồi đất dẫn đến khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Đề xuất sửa đổi, bổ sung: Có điều khoản quy định chi tiết, cụ thể nội dung này trong Nghị định 47/NĐ-CP.

3. Nội dung 3

- Vương mắc, bất cập: Khi thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất nông nghiệp trước ngày 1/7/2004 trên đất không được giao, nhận khoán không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Theo khoản 2 điều 77 Luật Đất đai 2013 thì được bồi thường đối với phần diện tích trong hạn mức quy định của địa phương.

Những trường hợp được bồi thường về đất thì được xem xét hỗ trợ theo Điều 83 Luật Đất đai 2013.

Điều 19 Nghị định 47/NĐ-CP quy định chi tiết việc hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất lại không đề cập đến trường hợp này.

- Đề xuất sửa đổi, bổ sung: Bổ sung thêm trường hợp sử dụng đất trước ngày 1/7/2004 mà không đủ điều kiện cấp GCN thì được hỗ trợ khi thu hồi đất vào khoản 1 điều 19 Nghị định 47/NĐ-CP (vì thuộc trường hợp được bồi thường theo khoản 2 điều 77 Luật Đất đai 2013)

UBND thị xã Bim Sơn báo cáo đánh giá việc tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 theo nội dung Công văn số 1833/STNMT-PC ngày 20/4/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hoá.

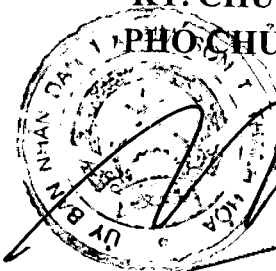
Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CT, PCT UBND TX;
- Lưu VT, INMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Tổng Thanh Bình