

Số: /TB-STNMT

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết luận của Phó Giám đốc Sở Phí Thanh Bình tại Hội nghị giao ban với phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm CN các huyện, thành phố để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh

Ngày 27/10/2023, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Phí Thanh Bình chủ trì Hội nghị giao ban với phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp các huyện, thành phố để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh. Dự hội nghị có Đại diện Lãnh đạo và chuyên viên các phòng, đơn vị: Kế hoạch Tài chính; Thanh tra Sở; Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám; Quản lý đất đai; Trung tâm Lưu trữ và Phát triển quỹ đất; Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố. Sau khi nghe Phòng Kế hoạch Tài chính báo cáo, tổng hợp về kết quả thực hiện và những khó khăn, vướng mắc trong công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh; ý kiến phát biểu, trao đổi của các đại biểu tại Hội nghị. Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Phí Thanh Bình kết luận như sau:

Chín tháng đầu năm 2023 trên địa bàn toàn tỉnh đã và đang thực hiện thu hồi đất, bồi thường GPMB 418 dự án. UBND các huyện, thành phố đã ban hành Quyết định thu hồi 1175,9 ha đất các loại của 19.165 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã chi trả khoảng 4.398,2 tỷ đồng. Trong đó các huyện, thành phố: Thành phố Bắc Giang, Việt Yên, Hiệp Hòa, Lạng Giang, Tân Yên là những địa phương có khối lượng công việc hoàn thành ở mức cao (Thành phố Bắc Giang khoảng 362,75 ha; Việt Yên khoảng 478,7ha; Hiệp Hòa khoảng 232,5 ha; Lạng Giang khoảng 131,9ha; Tân Yên 118,7ha). Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại các dự án được các huyện, thành phố triển khai thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục; công khai, minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Về tiến độ GPMB cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu, kịp thời bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Bên cạnh những kết quả đạt được thì công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn tỉnh còn một số tồn tại, hạn chế sau:

(1) Kết quả thu hồi đất, bồi thường GPMB so với kế hoạch năm 2023 đạt tỷ

lệ rất thấp, điều này cho thấy việc đăng ký chỉ tiêu của các huyện, thành phố chưa sát với thực tế. Công tác bồi thường GPMB triển khai còn dàn trải, chưa thực sự hiệu quả; tình trạng dễ làm trước, khó khăn để lại còn phổ biến.

(2) Công tác lập hồ sơ thu hồi đất, phương án bồi thường GPMB tại nhiều dự án còn chậm, chất lượng chưa cao, ảnh hưởng đến thời gian, tiến độ triển khai đầu tư xây dựng dự án. Việc xác định nguồn gốc, loại đất, quá trình sử dụng đất tại một số địa phương gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến tiến độ lập hồ sơ thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường GPMB. Nhiều dự án phải điều chỉnh tiến độ đầu tư do công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB chậm; những khó khăn, vướng mắc chậm được tháo gỡ, có những dự án công tác GPMB kéo dài qua nhiều năm không được xử lý dứt điểm, gây lãng phí nguồn lực, ảnh hưởng lớn đến hiệu quả đầu tư.

(3) Sự phối hợp giữa chủ đầu tư, các cơ quan quản lý tại địa phương với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng còn chưa chặt chẽ, hiệu quả chưa cao; còn tâm lý ỷ lại cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng; sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị thực hiện công tác BTGPMB với VPĐKĐĐ chưa tốt nên công tác chỉnh lý biến động chưa thực hiện được.

(4) Đa phần các địa phương chưa chủ động trong việc bố trí quỹ đất ở để bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất ở. Theo số liệu tổng hợp cho thấy việc bố trí tái định cư cho các trường hợp phải di chuyển chỗ ở còn chậm, đạt tỷ lệ thấp (khoảng 42,9%).

(5) Tại một số dự án còn có hộ gia đình, cá nhân có tình không chấp hành các quy định pháp luật về đất đai, không phối hợp thực hiện trong công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB; đơn thư, khiếu nại vượt cấp; phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế đã nêu ở trên, nhằm kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ bồi thường GPMB các dự án. Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Thanh Bình yêu cầu các phòng, đơn vị thuộc Sở; Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp các huyện, thành phố thực hiện tốt các nội dung sau:

1. Đối với phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm CN, Chi nhánh VPĐK đất đai các huyện, thành phố:

- Tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện, thành phố các giải pháp tổ chức thực hiện để nâng cao tỷ lệ cấp GCNQSD đất, đăng ký đất đai theo kết quả đo đạc, lập bản đồ địa chính nhất là việc cấp đổi, cấp lại GCN; thống nhất, đồng bộ hồ sơ địa chính tại các cấp và lưu trữ theo quy định; Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai, trước mắt ưu tiên hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính;

- Tăng cường, nâng cao hơn nữa vai trò, việc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện, trước pháp luật đối với các lĩnh vực thuộc thẩm quyền, nhiệm vụ được giao; không đùn đẩy, né tránh, trông chờ ý kiến chỉ đạo của cấp trên;

- Phối hợp tốt với các cơ quan, đơn vị, ban ngành, đoàn thể của huyện, UBND cấp xã để triển khai thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB đúng chính sách; đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch theo quy định của pháp luật;

- Tham mưu cho UBND huyện, thành phố lựa chọn những đơn vị tư vấn có năng lực, có trách nhiệm; chủ động tổ chức rà soát hồ sơ địa chính xác định nguồn gốc sử dụng đất, khảo sát hiện trạng sử dụng đất, thực hiện quy chủ, đo đạc chỉnh lý bản đồ (trong trường hợp có biến động) đối với các thửa đất nằm trong phạm vi dự kiến thu hồi đất để thực hiện dự án;

- Chỉ đạo đơn vị đo đạc bản đồ, đơn vị thực hiện BTGPMB và chủ đầu tư phối hợp chặt chẽ với Chi nhánh để chỉnh lý hồ sơ địa chính (trước khi đo đạc phải phối hợp thu thập hồ sơ để làm căn cứ đo đạc lập phương án BTGPMB và phục vụ việc cập nhật, chỉnh lý HSĐC) trước khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đấu giá quyền sử dụng đất. Hạn chế việc trích đo, đo đạc mới bản đồ địa chính các khu đo GPMB, giao đất, cho thuê đất (Đối với khu vực đã có bản đồ địa chính thì phải chỉnh lý theo quy định);

- Đối với những dự án xác định phải bố trí tái định cư cần chủ động tham mưu Chủ tịch UBND huyện, thành phố chỉ đạo các cơ quan chuyên môn chuẩn bị ngay kế hoạch, phương án, quỹ đất để thực hiện việc tái định cư hoặc bồi thường bằng đất ở;

- Tham mưu cho UBND huyện thực hiện nghiêm việc báo cáo định kỳ hàng tháng, báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về tình hình, tiến độ công tác thu hồi đất bồi thường GPMB trên địa bàn huyện, thành phố. Kịp thời báo cáo đề xuất, kiến nghị với cơ quan cấp trên giải quyết những vấn đề khó khăn, vướng mắc không thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp huyện.

2. Đối với các phòng, đơn vị thuộc Sở:

2.1. Phòng Kế hoạch Tài chính

- Thường xuyên theo dõi, tổng hợp kết quả thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB trên địa bàn tỉnh, tham mưu cho Giám đốc Sở báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về công tác bồi thường GPMB khi có yêu cầu;

- Chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan tham mưu Giám đốc Sở trả lời, hướng dẫn UBND các huyện, thành phố đối với những nội dung khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh; phối hợp chặt chẽ với phòng Tài nguyên Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm CN

các huyện, thành phố để kịp thời nắm bắt, trao đổi, hướng dẫn những vướng mắc trong thực hiện nhiệm vụ chuyên môn.

2.2. Phòng Quản lý Đất đai: Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu cho Giám đốc Sở hướng dẫn, chỉ đạo, tháo gỡ vướng mắc trong việc cấp đổi GCN QSD đất theo bản đồ địa chính, “hiến đất”, dồn điền, đổi thửa.

2.3. Phòng Đo đạc Bản đồ và Viễn thám: Kịp thời hướng dẫn các phòng Tài nguyên Môi trường về công tác đo đạc chính lý, trích đo địa chính. Theo dõi, đôn đốc việc bàn giao sản phẩm đo đạc chính lý bản đồ địa chính, trích đo địa chính phục vụ công tác bồi thường GPMB.

2.4. Văn phòng Đăng ký Đất đai: Hướng dẫn việc trích lục bản đồ địa chính để phục vụ công tác bồi thường GPMB. Theo dõi, đôn đốc việc chính lý hồ sơ địa chính sau khi đã hoàn thành công tác bồi thường GPMB.

2.5. Thanh tra Sở: Phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan giải quyết đơn thư, khiếu nại trong lĩnh vực thu hồi đất, bồi thường GPMB đảm bảo kịp thời, đúng quy định của pháp luật.

3. Về kiến nghị, đề xuất của các huyện, thành phố

Tại Hội nghị, trên cơ sở báo cáo của phòng Tài nguyên Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp các huyện, thành phố, các Đại biểu đã trao đổi về những vấn đề còn bất cập, chưa rõ trong cách hiểu, các nội dung còn khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện. Đối với những nội dung còn tồn tại nhiều bất cập, đại diện Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đã ghi nhận và sẽ báo cáo UBND tỉnh xem xét. Đối với những nội dung còn khó khăn, vướng mắc về thực hiện các quy định; về chuyên môn, nghiệp vụ đã được các phòng, đơn vị thuộc Sở đã trả lời, hướng dẫn tháo gỡ; cụ thể theo các nhóm nội dung sau:

3.1. Xác định giá đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất ở

Đề nghị các huyện, thành phố trước khi xác định giá đất cần phải xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Việc xác định nguồn gốc đất là đất vườn ao (Đất CLN, NTS) trong cùng thửa đất ở được quy định tại điều 103 Luật Đất đai, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó ngoài việc xem xét GCNQSD đất, cần tra cứu hồ sơ cấp GCNQSD đất để xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, giá đất tính bồi thường được xác định cụ thể cho từng dự án theo nguyên tắc quy định tại Điều 112 Luật Đất đai và các phương pháp quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về giá đất và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo các quy định trên có 5 phương pháp để xác định giá đất gồm: Phương

pháp so sánh trực tiếp; phương pháp chiết trừ; phương pháp thu nhập; phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Nghị quyết số 73/NQ-CP 06/5/2023 của Chính phủ về ủy quyền quyết định giá đất cụ thể. UBND tỉnh đã ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất tính bồi thường GPMB từ 01/01/2016 đến nay. Do đặc thù thị trường bất động sản tại mỗi địa phương là khác nhau; năng suất, giá trị, sản lượng cây lâu năm tại địa bàn các huyện cũng khác nhau. Do vậy việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất phải theo tình hình thực tế của từng địa phương, khu vực. Trường hợp các cơ quan, đơn vị của huyện chưa đủ năng lực để xây dựng giá đất cụ thể thì thuê đơn vị tư vấn để thực hiện.

3.2. Về việc tái định cư, bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất ở được quy định tại Điều 79 Luật Đất đai, quy định chi tiết tại Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP. Trên địa bàn tỉnh, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND (sửa đổi tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 70/2021/QĐ-UBND): *“Thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi là Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND) thì được bồi thường bằng 01 lô đất ở”*. Như vậy, trong trường hợp nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh mà hộ gia đình còn đất ở khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi, thì vẫn được bồi thường bằng 01 lô đất ở. Các trường hợp còn lại, được quy định tại các khoản 2,3,4,6 Điều 3 Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND.

3.3. Bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất được giao trái thẩm quyền (thời điểm giao trái thẩm quyền từ 01/7/2004 đến trước 01/7/2014)

Việc bồi thường, hỗ trợ theo các căn cứ pháp lý: Điều 20, Điều 21 nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP); khoản 5 Điều 24 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT (sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT).

Trên đây là Thông báo Kết luận của Phó Giám đốc Sở Phí Thanh Bình tại Hội nghị giao ban với phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp các huyện, thành phố để tháo gỡ khó khăn, vướng

mắc trong thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh.

Yêu cầu các phòng, đơn vị thuộc Sở; phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp các huyện, thành phố chỉ đạo, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- UBND các huyện, TP;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng, đơn vị: ĐDBĐ, QLĐĐ, KHTC, TTS, TTLTPQĐ, TKTTNMT, VPĐKĐĐ;
- Phòng TN&MT các huyện, TP;
- Trung tâm PTQĐ và CCN các huyện, TP;
- CN VP ĐKĐĐ các huyện, TP;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phí Thanh Bình