

BÁO CÁO

Một số nội dung liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và đề xuất tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư

HỎA TỐC

Theo yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 7073/BKHĐT-TH ngày 15/10/2021), Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng báo cáo một số nội dung liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và đề xuất tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư, cụ thể như sau:

1. Thực trạng công tác giải phóng mặt bằng

1.1. Thuận lợi

- Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành do Trung ương ban hành đã quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tạo điều kiện cho công tác giải phóng mặt bằng đi vào nề nếp và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng thống nhất; khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải công bố công khai, lấy ý kiến người có đất thu hồi, góp phần nâng cao tính dân chủ, minh bạch trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Đối tượng được hưởng các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định cụ thể, chi tiết nên dễ áp dụng. Ngoài bồi thường về đất, người có đất thu hồi còn được hỗ trợ để ổn định đời sống, sản xuất, tái định cư (đối với trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư), chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm,...; từ đó, góp phần giảm bớt khó khăn, tạo điều kiện cho người có đất thu hồi sớm khôi phục sản xuất, ổn định đời sống.

- Ngoài ra, pháp luật đất đai hiện hành quy định đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, công cộng thì giá đất để tính tiền bồi thường về đất là giá đất cụ thể (giá phổ biến trên thị trường) tại thời điểm thu hồi đất, nên giảm phát sinh khiếu nại về giá đất so với việc áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành để tính tiền bồi thường theo quy định trước đây.

1.2. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

- Điều 58, Điều 62 Luật Đất đai quy định phải xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ hoặc phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư; đồng thời phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, mức vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nội dung này là không cần thiết và

làm phát sinh thêm thủ tục hành chính, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng vì trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (đã thông qua Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và được Chính phủ phê duyệt) đã xác định rõ khu vực, vị trí đất trồng lúa được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Điều 67 Luật Đất đai quy định trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết; Điều 93 Luật Đất đai quy định thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành. Như vậy, đối với trường hợp khu đất thu hồi có đất phi nông nghiệp, chỉ tính riêng thì thời gian từ khi ban hành thông báo thu hồi đất đến khi chi trả tiền bồi thường khoảng trên 180 ngày - 210 ngày là quá dài (khoảng trên 60 tháng - 07 tháng; trường hợp người sử dụng đất đồng ý bàn giao đất sớm thì có thể rút ngắn thời gian thực hiện). Trong khi đó, để triển khai công tác giải phóng mặt bằng, cơ quan chức năng phải thực hiện rất nhiều việc khác như: Chuẩn bị hồ sơ pháp lý (tổng hợp dự án vào kế hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua chủ trương thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ; trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ,...); chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất; tổ chức thực hiện việc đo đạc, kiểm đếm, cắm ranh mốc; lập, công khai, lấy ý kiến về phương án bồi thường; tuyên truyền, vận động, giải quyết kiến nghị, khiếu nại phát sinh,... Do vậy, tiến độ giải phóng mặt bằng một số dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ thi công.

- Luật Đất đai quy định Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải ban hành trong cùng 01 ngày. Tuy nhiên, đối với các dự án có diện tích đất thu hồi lớn hoặc dự án triển khai theo tuyến, ảnh hưởng đến nhiều hộ gia đình, cá nhân (có trường hợp dự án ảnh hưởng hơn 1.000 hộ gia đình, cá nhân) thì không thể ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng một ngày; ngoài ra, một số trường hợp phát sinh thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục, do vậy, cơ quan có thẩm quyền chưa mạnh dạn áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất.

- Theo quy định, khi thu hồi đất nông nghiệp, người sử dụng đất ngoài việc được bồi thường theo giá đất cụ thể của loại đất đang sử dụng còn được hỗ trợ không quá 05 lần (tỉnh Sóc Trăng quy định mức hỗ trợ là 1,5 lần) giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Tuy nhiên, quy định này áp dụng hỗ trợ đối với người trực tiếp sản xuất nông nghiệp; đối với người có đất nông nghiệp thu hồi, nhưng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì không được hỗ trợ. Do vậy, thường phát sinh so bì khi áp dụng chính sách hỗ trợ này.

- Một số trường hợp đã có Quyết định thu hồi đất và áp dụng đầy đủ chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định, nhưng người có đất thu hồi không đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, yêu cầu nâng mức bồi thường, hỗ trợ và khiếu nại hoặc người có đất thu hồi nắm được thông tin dự án cần mặt bằng để triển khai sớm, nên cố tình trì hoãn việc bàn giao đất hoặc yêu cầu mức bồi thường bất hợp

lý. Cơ quan chức năng tốn rất nhiều thời gian để tuyên truyền, vận động, giải thích.

- Trong quá trình triển khai công tác giải phóng mặt bằng, phát sinh một số trường hợp xây dựng nhà ở, công trình trên đất nông nghiệp, không đủ điều kiện bồi thường về đất ở và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, để người có đất thu hồi sớm tạo lập chỗ ở mới, ổn định cuộc sống, cơ quan chức năng tốn nhiều thời gian để nghiên cứu, trao đổi, tìm phương án giải quyết hợp lý.

- Việc định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất tốn nhiều thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao mặt bằng thực hiện dự án; mặt khác, tình trạng đầu cơ đất đai, đón đầu quy hoạch vẫn còn xảy ra, một số cá nhân lợi dụng quy hoạch để thổi giá đất, đẩy giá đất tăng ảo tại một số khu vực, gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, là một trong những nguyên nhân dẫn đến phát sinh khiếu nại về giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Theo quy định hiện hành, chi phí giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư công nằm trong kinh phí thực hiện dự án. Tuy nhiên, tại thời điểm lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì chưa triển khai công tác đo đạc, kiểm đếm, xác định giá đất bồi thường. Do vậy, khi phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì chi phí giải phóng mặt bằng thực tế của một số dự án tăng cao so với chi phí giải phóng mặt bằng theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, dẫn đến phải bổ sung nguồn vốn thực hiện dự án.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì giao Ủy ban dân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ. Tuy nhiên, mức hạn chế đối với các thửa đất bị ảnh hưởng nhưng chưa có quyết định thu hồi đất rất khó xác định về mặt định lượng nên cơ quan chuyên môn gặp khó khăn trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện nội dung này.

- Phần lớn các thành viên trong Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện là cán bộ, công chức kiêm nhiệm hoặc được trưng dụng từ nhiều đơn vị, trình độ chuyên môn trong công tác giải phóng mặt bằng còn hạn chế, nên ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.

1.3. Các giải pháp giải quyết khó khăn, vướng mắc

Thời gian qua, để giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, ngoài việc kiến nghị Trung ương sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về đất đai, Ủy ban nhân dân tỉnh đã thực hiện hoặc chỉ đạo thực hiện các giải pháp sau:

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các chính sách bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành không còn phù hợp với tình hình thực tế.

- Chỉ đạo xác định rõ trách nhiệm của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan để triển khai thực hiện chặt chẽ công tác giải phóng mặt bằng, tránh đùn đẩy trách nhiệm, làm ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng. Trường hợp dự án cần mặt bằng để

triển khai sớm thì tập trung vận động người có đất thu hồi bàn giao đất trước thời hạn.

- Tăng cường tuyên truyền, vận động, đối thoại để người có đất thu hồi biết, chấp hành Quyết định thu hồi đất; cử cán bộ, công chức, viên chức có năng lực, kinh nghiệm thực hiện và mời mặt trận, các đoàn thể, người có uy tín tại nơi thu hồi đất cùng tham gia tuyên truyền, vận động; giải thích rõ quy định về bồi thường, hỗ trợ và thuyết phục người dân chấp hành Quyết định thu hồi đất.

- Chỉ đạo quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, chấn chỉnh tình trạng tăng giá đất ảo; xác định giá đất để tính tiền bồi thường về đất phù hợp với giá phổ biến trên thị trường.

- Kịp thời giải quyết khiếu nại, kiến nghị của người có đất thu hồi; trường hợp người có đất thu hồi khiếu nại về chính sách bồi thường, hỗ trợ và có cơ sở để giải quyết thì tập trung giải quyết theo quy định pháp luật.

- Khi thu hồi đất mà người sử dụng đất phải di chuyển chỗ ở và không được bồi thường về đất ở, nhà ở (do không đủ điều kiện bồi thường) thì nghiên cứu, áp dụng chính sách hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để hỗ trợ cho người sử dụng đất sớm ổn định cuộc sống.

- Củng cố, kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện để thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng.

2. Bài học kinh nghiệm

Mặc dù công tác giải phóng mặt bằng phát sinh nhiều khó khăn, vướng mắc; tuy nhiên, với sự quan tâm, chỉ đạo sâu sát của Ủy ban nhân dân tỉnh và sự cố gắng của các cơ quan chức năng, công tác giải phóng mặt bằng đạt nhiều kết quả khả quan, nhiều dự án hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đúng tiến độ. Từ thực tế trên, tỉnh Sóc Trăng đúc kết được những bài học kinh nghiệm trong quá trình thực hiện như sau:

- Chuẩn bị chặt chẽ cơ sở pháp lý thu hồi đất, các bước, thủ tục thực hiện theo đúng quy định và dự kiến về khả năng phải áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất.

- Phân công cán bộ thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng có năng lực, kinh nghiệm, có khả năng tuyên truyền, vận động, giải thích về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện tốt công tác này và tạo sự đồng thuận cao của người có đất thu hồi; cơ quan, tổ chức thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng phải phối hợp chặt chẽ với mặt trận, đoàn thể, người có uy tín tại địa phương để làm tốt công tác tuyên truyền, vận động; nâng cao tính tiên phong, gương mẫu của cán bộ, công chức, đảng viên trong gia đình thuộc diện phải giải phóng mặt bằng, tạo niềm tin cho quần chúng nhân dân nơi theo.

- Quan tâm việc quy hoạch, đầu tư xây dựng trước các khu tái định cư để giải quyết nhu cầu tái định cư cho người có đất thu hồi.

- Đối với những dự án có tính chất phức tạp thì thành lập tổ công tác liên ngành để hỗ trợ giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt

bằng và tuyên truyền, vận động. Đối với các dự án lớn, dự án trọng điểm phải có sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị để triển khai công tác giải phóng mặt bằng.

- Trong quá trình thực hiện, cơ quan chuyên môn cần quan tâm để nắm tình hình, các khó khăn, vướng mắc phát sinh từ thực tế và từ thực thi Luật, các văn bản quy phạm pháp luật để kịp thời báo cáo, đề xuất giải pháp giải quyết hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung Luật và các văn bản quy phạm pháp luật cho phù hợp.

3. Đề xuất cơ chế, chính sách cho việc tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư

Để triển khai công tác giải phóng mặt bằng phải thực hiện rất nhiều thủ tục và thời gian kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư. Do vậy, nhằm đảm bảo tiến độ triển khai dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề xuất tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư và triển khai trước công tác giải phóng mặt bằng. Đồng thời, đề xuất một số nội dung liên quan đến việc tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư như sau:

- Xây dựng, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành cơ chế tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư và quy định về điều kiện, căn cứ pháp lý áp dụng để thu hồi đất trong trường hợp này; đồng thời, bố trí riêng kinh phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước.

- Sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo hướng bỏ quy định phải xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư hoặc có thể phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư (không phân biệt quy mô diện tích đất cần chuyển mục đích sử dụng) theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Ban hành riêng cơ chế, quy định cụ thể, chi tiết về cơ chế tạo quỹ đất sạch (quy trình, trình tự, thủ tục thực hiện, nguồn vốn thực hiện,...), làm cơ sở cho các địa phương chủ động tạo quỹ đất sạch theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để kêu gọi đầu tư.

Trên đây là báo cáo một số nội dung liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và đề xuất tách công tác giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư././

Nơi nhận:

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Chính phủ;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, KH&ĐT;
- HTĐT: thktxh@mpi.gov.vn;
- Lưu: VT, KT

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



Vương Quốc Nam