

Số: 08 /BC-UBND

Bắc Giang, ngày 28 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO

**Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch,
quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị từ khi Luật Đất đai năm 2013
có hiệu lực đến hết năm 2018**

Thực hiện Kế hoạch số 19/KH-ĐGS ngày 16/10/2018 của Đoàn Giám sát của Quốc hội giám sát “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị từ khi Luật Đất đai có hiệu lực đến hết năm 2018”, Công văn số 2701/VPQH-GS ngày 18/10/2018 của Văn phòng Quốc hội, Kết luận của Phó Trưởng Đoàn giám sát tại buổi làm việc ngày 16/01/2019, UBND tỉnh Bắc Giang báo cáo Đoàn Giám sát như sau:

I. VIỆC BAN HÀNH CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI ĐÔ THỊ

1. Những kết quả đạt được

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2014), UBND tỉnh ban hành một số văn bản về quản lý quy hoạch, phát triển các khu đô thị, khu dân cư có sử dụng đất (Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013; Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới; Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14/02/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015; Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)).

Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai của Chính phủ không giao cho UBND cấp tỉnh quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) do vậy UBND tỉnh không ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Những hạn chế, vướng mắc

- Việc xác định tiêu chí, loại đất giữa Luật Xây dựng và Luật Đất đai, chỉ tiêu sử dụng đất của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường khác nhau nên khó khăn trong việc triển khai thực hiện.

- Theo quy định của Luật Đất đai: Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt (Điều 35). Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất là chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực, do vậy, khó có sự thống nhất trong việc lập quy hoạch với khối lượng công việc lớn.

- Quy hoạch sử dụng đất được lập theo cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện; kỳ quy hoạch là 10 năm, kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh là 5 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ đầu (2011-2015) là 5 năm, từ năm 2015 là hàng năm; quy hoạch xây dựng được lập từ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, do vậy cũng khó đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

II. VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI ĐÔ THỊ

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất các cấp tại đô thị

Theo quy định của Luật Đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập theo cấp đơn vị hành chính (cấp huyện, cấp tỉnh và cấp quốc gia). Do vậy, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại đô thị được lồng trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp tỉnh.

UBND tỉnh đã triển khai lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Bắc Giang từ năm 2015 và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 40/NQ-CP ngày 09/5/2018; chỉ đạo UBND các huyện, thành phố điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện; Kế hoạch sử dụng đất hàng năm (từ 2015- 2018) đã được UBND tỉnh phê duyệt làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (có biểu cụ thể kèm theo).

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện các quy hoạch đô thị

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh: UBND tỉnh chưa tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, tuy nhiên đã lập một số đề án có tính chất vùng như: Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 (phê duyệt tại Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 24/3/2014), Quy hoạch chất thải rắn vùng tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 (phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 22/5/2013), Quy hoạch nghĩa trang vùng tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 (phê duyệt tại Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 30/3/2018). Ngoài ra, có 02 đề án dọc tuyến gồm: Quy hoạch xây dựng dọc hai bên tuyến đường tỉnh 293 đến năm 2030 (phê duyệt tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 04/12/2013) và Quy hoạch xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 1 đi qua tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 (phê duyệt tại Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 17/11/2015).

- Quy hoạch xây dựng vùng huyện: Tỉnh đã phê duyệt 01 đề án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Việt Yên đến năm 2035 (phê duyệt tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 22/6/2018). Hiện nay, Bộ Xây dựng đang chủ trì lập Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lạng Giang đến năm 2035.

- Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết: Trong giai đoạn 2014-2018 công tác quy hoạch xây dựng đã được các ngành, các cấp quan tâm thực hiện. Đến nay, các đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã cơ bản đầy đủ, đáp ứng được yêu cầu quản lý theo quy định. Toàn tỉnh đã có: 24 đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị (trong đó: 17/17 đô thị hiện có và 7 khu vực dự kiến hình thành đô thị), 06 đồ án quy hoạch phân khu, 57 đồ án quy hoạch chi tiết, 203/203 đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, 6/6 đồ án quy hoạch khu công nghiệp, 25/36 đồ án quy hoạch cụm công nghiệp, 11 đồ án khu chức năng khác ngoài đô thị được duyệt... Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng cơ bản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Các đồ án quy hoạch sau khi được phê duyệt, Sở Xây dựng, UBND các huyện, thành phố và các chủ đầu tư đều tổ chức công bố công khai, đồng thời được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và các cơ quan tổ chức lập quy hoạch để các tổ chức, cá nhân tiếp cận và khai thác sử dụng.

Công tác quản lý quy hoạch đã từng bước được kiểm soát chặt chẽ, việc thu hút, thực hiện các dự án đầu tư, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch ngày càng được các cấp, các ngành quan tâm, chú trọng và tuân thủ; dự án ở những nơi chưa có quy hoạch xây dựng hoặc chưa phù hợp với quy hoạch xây dựng đều được xem xét một cách kỹ lưỡng và thận trọng, nhằm đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trước mắt và lâu dài.

3. Sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị và các quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất; sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất

3.1. Sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị và các quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất.

Theo quy định của Luật Đất đai, Quy hoạch sử dụng đất được lập từ tổng thể đến chi tiết, được lập từ cấp quốc gia đến cấp huyện; quy hoạch của cấp dưới phải phù hợp với cấp trên, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lập căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, chiến lược phát triển kinh tế xã hội của các ngành, các lĩnh vực có sử dụng đất; do vậy quy hoạch sử dụng đất cơ bản phù hợp với quy hoạch đô thị, các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm lập quy hoạch sử dụng đất và kỳ quy hoạch sử dụng đất khác với quy hoạch xây dựng và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất; mặt khác tiêu chí phân loại đất giữa quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất khác nhau nên cũng có một số dự án, công trình không có sự thống nhất. Trong kỳ quy hoạch có nhiều dự án đầu tư phát sinh cả của Trung ương và địa phương chưa được dự báo, vì vậy khi triển khai tổ chức thực hiện phải điều chỉnh, bổ sung.

3.2. Sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.

Quy hoạch sử dụng đất được lập kỳ 10 năm, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh lập kỳ 5 năm. Từ năm 2015 kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm, do vậy kế hoạch sử dụng đất hàng năm phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

4. Việc quản lý, sử dụng và thực hiện cơ chế, chính sách về đất đai tại đô thị

4.1. Về quản lý đất đai tại đô thị

4.1.1. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND tỉnh đã hoàn thành việc xác định địa giới hành chính theo Chỉ thị số 364/CT ngày 6/11/1991 của Hội đồng Bộ trưởng, đã hoàn thành việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ địa giới hành chính; quản lý hồ sơ, bản đồ địa giới, mốc, địa giới hành chính theo quy định của pháp luật.

4.1.2. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.

* Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

Đất đô thị trên địa bàn tỉnh có 10 phường, 6 xã thuộc thành phố Bắc Giang và 16 thị trấn thuộc các huyện. Việc đo đạc bản đồ địa chính đối với các phường, thị trấn đã được tiến hành trước khi tách tỉnh Hà Bắc (năm 1997). Từ khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, các tiêu chuẩn kỹ thuật về bản đồ địa chính đã có nhiều thay đổi. Từ năm 2014 đến nay đã triển khai đo đạc lại và chỉnh lý bản đồ địa chính cho 07 thị trấn và 05 phường của thành phố Bắc Giang, với tổng diện tích: 3.209 ha.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần, thực hiện đồng thời với việc kiểm kê đất đai. Trước năm 2013 bản đồ hiện trạng sử dụng đất minh họa cho kết quả kiểm kê đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2013 thì bản đồ hiện trạng sử dụng đất là cơ sở khoanh vẽ và xác định diện tích các loại đất.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện cho 26 phường, thị trấn và 6 xã thuộc thành phố Bắc Giang, các phường chủ yếu được lập ở tỷ lệ 1/1000 và 1/2000, các thị trấn, xã được lập ở tỷ lệ 1/2000 và 1/5000.

* Điều tra, đánh giá tài nguyên đất: Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay, UBND tỉnh chưa thực hiện điều tra, đánh giá tài nguyên đất.

4.1.3. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian qua, công tác quản lý Nhà nước về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã dần đi vào nền nếp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và giải quyết nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn tỉnh. UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 858/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 quy định trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Trong quá trình thực hiện, trình tự, thủ tục về giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất và xác định nhu cầu sử dụng đất đã được lồng ghép với các thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường ngay từ khâu chấp thuận dự án đầu tư, giảm thời gian thực hiện; cơ chế

một cửa, một cửa liên thông được áp dụng do đó tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, tổ chức, doanh nghiệp khi thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai;

* Giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

UBND tỉnh đã quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với 136 trường hợp, với diện tích là 751,39 ha, trong đó:

+ Giao đất: 44 trường hợp, với diện tích là 586,08ha;

+ Thuê đất: 68 trường hợp, với diện tích 153,33ha;

+ Thu hồi đất: 24 trường hợp, diện tích 11,98ha.

* Giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện

- Giao đất: 3.984 trường hợp, với diện tích 112,06 ha. Trong đó: thông qua đấu giá là 3.934 trường hợp, với diện tích 111,01ha; không thông qua đấu giá là 50 trường hợp, với diện tích 1,05ha;

- Thuê đất: 55 trường hợp, diện tích 22,58ha. Trong đó: thông qua đấu giá là 5 trường hợp, với diện tích 3,48ha; không thông qua đấu giá là 50 trường hợp, với diện tích 19,1ha;

- Thu hồi đất theo thẩm quyền 230 trường hợp với diện tích 619,73ha.

4.1.4. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

* Kết quả:

UBND tỉnh đã ban hành Quy định một số điểm cụ thể trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng trên địa bàn tỉnh (tại Quyết định số 869/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014) trong đó nêu rất cụ thể trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện. Đồng thời ban hành Quy chế dân chủ trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (tại Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 03/01/2017); Quyết định số 07/2018/QĐ- UBND ngày 16/4/2018 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 869/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014.

Nhìn chung, các quy định về thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh ngày càng cụ thể, chặt chẽ hơn so với trước đây, mẫu hóa các hồ sơ, cùng với việc ủy quyền cho UBND cấp huyện trong việc thu hồi đất công ích, phê duyệt giá đất cụ thể, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã giúp các địa phương triển khai thuận lợi hơn. Quy chế dân chủ trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tuyên truyền, phổ biến và thực hiện nghiêm túc; cấp ủy, chính quyền các địa phương và đội ngũ công chức, viên chức làm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã có nhận thức tốt hơn trong việc công khai và đảm bảo khách quan trong quá trình thực hiện.

* Một số tồn tại, hạn chế

- Việc xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ thủ tục còn phức tạp, thời gian kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.

- Còn một số tồn tại trong giải phóng mặt bằng các dự án trước đây thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003 chưa được giải quyết dứt điểm như chính sách giao đất dịch vụ (giao đất ở và kinh doanh dịch vụ khi thu hồi đất nông nghiệp) dẫn đến khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.

- Việc định giá cụ thể theo quy định hiện hành còn phức tạp, gồm nhiều khâu (*từ điều tra khảo sát, thu thập thông tin đến xây dựng phương án giá, tổ chức thẩm định và phê duyệt*) nên chưa đáp ứng kịp thời công tác thu hồi, bồi thường tại các địa phương. Nhiều dự án hoặc công trình có quy mô rất nhỏ vẫn phải điều tra thông tin thị trường và thực hiện kiểm tra, lấy ý kiến, tổ chức thẩm định nên mất nhiều thời gian; đặc biệt là giá đất nông nghiệp do trong thực tế hầu như không xảy ra giao dịch theo đúng đối tượng và mục đích sử dụng (*chủ yếu là hình thức chuyển nhượng đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng đất*).

- Chính sách Nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng rất khó khăn, phức tạp; nhiều dự án chậm, kéo dài; mặt khác khi nhà đầu tư nhận chuyển nhượng thường cao hơn Nhà nước thu hồi nên có sự so sánh của người dân.

- Đối với các dự án có thu hồi đất ở mà phải bố trí tái định cư. Trên địa bàn tỉnh cơ bản khu tái định cư được xây dựng cùng với quá trình thu hồi đất, bồi thường GPMB nên cũng gặp nhiều khó khăn.

- Việc quyết định giá đất cụ thể để tính bồi thường tại thời điểm quyết định thu hồi đất là khó thực hiện: vì thẩm quyền phê duyệt giá đất là UBND tỉnh (mặc dù đã ủy quyền, phân cấp), thẩm quyền thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân và phê duyệt phương án bồi thường, GPMB thuộc UBND cấp huyện;

- Việc bồi thường đất vườn ao trong cùng thửa đất, đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường khó khăn (vì theo Luật Đất đai năm 2003 có chính sách hỗ trợ theo đất ở từ 30-50% giá đất ở)

4.1.5. 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 khác gắn liền với đất.

* Công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính đối với đất đô thị:

Về cơ bản đất đô thị trên địa bàn tỉnh đã được đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy, tuy nhiên có một số thị trấn tài liệu đã quá cũ và đang được đo đạc chính lý biến động, theo số liệu thống kê về bản đồ: có 612 tờ bản đồ tỷ lệ 1/500; 852 tờ bản đồ tỷ lệ 1/1000 và 68 tờ bản đồ tỷ lệ 1/2000 (chủ yếu là đất nông nghiệp trong khu đô thị).

Theo thống kê đối với đất đô thị toàn tỉnh có 48 quyển sổ mục kê; 831 quyển sổ địa chính; 95 quyển sổ cấp GCN; 45 quyển sổ đăng ký biến động;

* Công tác cấp giấy chứng nhận:

+ Kết quả: Trong những năm qua, xác định công tác cấp giấy chứng nhận là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, quan trọng, Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh, chỉ đạo quyết liệt cả hệ thống chính trị và ngành tài nguyên và môi trường tập trung cao đẩy nhanh tiến độ kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tinh thần Nghị quyết số 30/2012/QH13 ngày 21/6/2012 của Quốc hội, Chỉ thị số 05/CT-

TTg ngày 04/4/2013 của Chính phủ. UBND tỉnh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, tháo gỡ giải quyết kịp thời các khó khăn vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các tổ chức; chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Đề án cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND các huyện, thành phố rà soát các thủ tục hành chính, đơn giản hóa giấy tờ và cắt giảm đáng kể thời gian giải quyết hồ sơ (*trung bình giảm 30% theo quy định chung*); tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất trong quá trình cấp giấy chứng nhận.

- Đối với tổ chức: Tính từ ngày 01/7/2014 đến nay đã cấp cho tổ chức nằm trong khu vực đô thị là 676 giấy chứng nhận, với tổng diện tích 234,3ha. Trong đó: cấp đổi là 230 giấy, cấp mới 446 giấy chứng nhận.

- Đối với hộ gia đình, các nhân: Toàn tỉnh đã cấp được: 10.150 Giấy chứng nhận với diện tích: 297,69 ha, trong đó:

Đất ở tại đô thị: Đã cấp 8.911 GCN với diện tích 294,45ha.

Đất nông nghiệp: Đã cấp 577 GCN với diện tích 324,25ha.

Cấp bổ sung tài sản khu vực đô thị được: 662 GCN

Đưa tổng số GCN đã cấp khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay là: 91.225 GCN với tổng diện tích: 4.326,2ha.

Đất ở đô thị: Tổng số Giấy chứng nhận đã cấp: 72.916 giấy với diện tích: 1.239,78ha.

Đất nông nghiệp: Tổng số Giấy chứng nhận đã cấp: 17.635 giấy với diện tích 3086,41 ha .

* Một số thuận lợi, khó khăn trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thuận lợi: Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo đúng thẩm quyền, đúng quy định. Trong quá trình tổ chức thực hiện, tỉnh đã có nhiều cải tiến về mặt thủ tục hành chính như rút ngắn thời gian; thành lập bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để thực hiện một số nhiệm vụ trong đó có công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Khó khăn:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh đã cơ bản hoàn thành. Song các số liệu diện tích, loại đất thực tế và số liệu quản lý còn bất cập do trước đây chủ yếu cấp theo Chỉ thị số 10/1998/CT-TTg ngày 20/02/1998 và Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 1/7/1999 (người sử dụng đất tự kê khai, tự chịu trách nhiệm) và việc điều chỉnh loại đất của Luật Đất đai năm 2003 so với Luật Đất đai năm 1993 (đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp).

- Việc điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (chủ yếu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp) và hệ thống hồ sơ địa chính chưa thường xuyên, do: thiếu kinh phí chính lý; trình độ cán bộ địa chính cơ sở còn hạn chế; người sử dụng đất chưa nhận thức đầy đủ và thiếu hợp tác với chính quyền trong việc chỉnh lý biến động.

4.1.6. Thống kê, kiểm kê đất đai.

Những năm qua UBND tỉnh đã chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ thống kê đất đai hàng năm, kiểm kê đất đai 5 năm đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng.

Thực hiện Chỉ thị số 21/CT-TTg ngày 01/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2015, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 141/KH-UBND ngày 14/10/2014, thành lập Ban chỉ đạo kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2015, đồng thời chỉ đạo UBND các huyện, thành phố thành lập Ban chỉ đạo, xây dựng kế hoạch thực hiện.

Tổng diện tích đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 13.301,57ha (chiếm 29,28% tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh 389.558,57ha), trong đó: đất nông nghiệp trong khu đô thị 7.838,52ha (chiếm 0,025% tổng diện tích đất nông nghiệp toàn tỉnh 301.879,4ha); đất Phi nông nghiệp 5.352,19ha (chiếm 0,06% tổng diện tích đất phi nông nghiệp toàn tỉnh 80.128,6ha); đất chưa sử dụng 110,86ha (chiếm 0,014% tổng diện tích đất chưa sử dụng toàn tỉnh 7.550,6ha). Tổng số đơn vị hành chính trong khu đô thị là 32/230 phường, thị trấn, xã (thuộc thành phố Bắc Giang).

4.1.7. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

* Kết quả: Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai giai đoạn 2011-2020, đã lựa chọn huyện Hiệp Hòa và thành phố Bắc Giang là đơn vị điểm để thực hiện, đến nay khối lượng cụ thể như sau:

- Chuẩn hóa dữ liệu bản đồ và chuyển đổi dữ liệu 2.253 tờ bản đồ của 42/42 xã, phường, thị trấn đạt 100% khối lượng;

- Sao, chuẩn hóa đưa vào cơ sở dữ liệu 747.976 thửa đất (Hiệp Hoà: 549.920 thửa với số trường dữ liệu: 3.908.709; thành phố Bắc Giang: 198.056 thửa với số trường dữ liệu 1.805.776) đạt 100% khối lượng theo Thiết kế kỹ thuật dự toán đã phê duyệt và đạt khoảng 65% khối lượng theo nhu cầu.

Ngay sau khi được bàn giao (01/2016), Văn phòng đăng ký đất đai đã vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu. Đến tháng 5/2017 đã cập nhật biến động 38.479 hồ sơ (Hiệp Hòa: 21.386; thành phố Bắc Giang 17.093) tuy nhiên mới chỉ thực hiện cập nhật trong quá trình giải quyết các thủ tục hành chính (Từ tháng 01/2016 đến nay, 100% các hồ sơ đăng ký biến động được cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai).

*Đánh giá chung: Nhìn chung, sau khi đưa cơ sở dữ liệu đất đai huyện Hiệp Hòa và thành phố Bắc Giang vận hành đã cơ bản giải quyết được những vấn đề bất cập trong công tác quản lý nhà nước về đất đai đặc biệt là công tác cập nhật chính lý hồ sơ địa chính được thực hiện thường xuyên hơn (đây là nội dung mà từ trước đến nay là khâu yếu nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai), giải quyết được vấn đề quản lý hồ sơ địa chính (trước đây hồ sơ lưu trữ bằng bản giấy, phân tán dễ bị thất lạc); tạo điều kiện cho tổ chức, công dân dễ dàng tiếp cận với thông tin đất đai, việc tra cứu thông tin nhanh và chính xác hơn.

* Một số hạn chế, vướng mắc:

Về thiết bị:

Hiện tại hệ thống thiết bị để vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu có một số thiết bị bị lỗi, hoạt động không ổn định, không đảm bảo cho hệ thống vận hành tốt.

Về cập nhật cơ sở dữ liệu: Do nguồn kinh phí có hạn, khối lượng thửa đất chưa được đưa vào cơ sở dữ liệu đất đai còn nhiều do công tác xây dựng cơ sở dữ liệu trên địa bàn huyện Hiệp Hòa đang triển khai thực hiện theo quy trình lồng ghép đồng thời đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, tuy nhiên công tác cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc nhất là đất nông nghiệp gặp nhiều khó khăn nên hiện nay khối lượng hồ sơ chưa đưa vào cơ sở dữ liệu rất lớn (khoảng trên 40.000 hồ sơ) dẫn đến việc cập nhật chính lý biến động đối với những hồ sơ này mất rất nhiều thời gian làm ảnh hưởng đến thời gian giải quyết các thủ tục hành chính.

Đối với thành phố Bắc Giang: Do hầu hết các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 1998 (đo đạc ở hệ tọa độ HN72 và được lưu ở nhiều định dạng khác nhau: *.dwg, *.dgn, *.map...) đến năm 2009 thành phố Bắc Giang triển khai đo đạc chính lý BĐDC đồng thời phân mảnh và chạy lại số thửa nhưng chưa thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Bên cạnh đó các khu dân cư mới không được cập nhật, chính lý bản đồ kịp thời (giao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch phân lô) nên việc phải trích đo bổ sung và tham chiếu, quy đổi số thửa mất rất nhiều thời gian.

Về phần mềm VILIS 2.0, các nội dung còn chưa đáp ứng được theo yêu cầu của Luật Đất đai năm 2013:

Hiện nay, tỉnh Bắc Giang đang sử dụng phần mềm VILIS 2.0 bản miễn phí nên thiếu nhiều phân hệ:

- Bản cập nhật đang vận hành không in được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (in nhiều thửa/giấy). Khi lấy sơ đồ từ file định dạng *.dgn, phần mềm không nhận một số ký hiệu trong Microstation, một số định dạng đường ranh giới và font chữ tự động thay đổi phải chỉnh sửa lại mất rất nhiều thời gian... Không có công cụ để chỉnh lý trang 4 khi đăng ký biến động. Chưa có công cụ tổng hợp báo cáo đối với các trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đăng ký biến động (khi tìm kiếm, báo cáo bị trùng với cấp lần đầu). Khi thực hiện chuyển quyền với những hồ sơ đã có trong cơ sở dữ liệu phần nguồn gốc không tự động thay đổi theo loại hình chuyển quyền theo như quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT;

- Việc kết xuất về nguồn gốc sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất chưa đúng theo hướng dẫn tại thông tư số 23/2014/TT-BTNMT. Việc kết xuất báo cáo, sổ sách chậm. Việc tạo và in các sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê, sổ đăng ký biến động, các biểu tổng hợp... chưa thực hiện được ổn định, thường xuyên báo lỗi dữ liệu nguồn ban đầu không đồng bộ.

4.1.8. Xây dựng bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể.

UBND tỉnh đã kịp thời ban hành các quyết định quy định về Bảng giá đất 5 năm (2015-2019), điều chỉnh bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm làm căn cứ định giá đất cụ thể để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, thuê đất và các hoạt động khác liên quan đến tài chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh; khắc phục được tâm lý trông chờ thay đổi giá tại thời điểm chuyển tiếp giữa các năm như trước đây.

Quy định của pháp luật đất đai về định giá đất cụ thể được UBND tỉnh chỉ đạo, tổ chức thực hiện nghiêm túc: đã thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp thửa đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên; thành lập Hội đồng thẩm định giá đất các khu dân cư, khu đô thị; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định: số 02/2016/QĐ-UBND ngày 01/01/2016; số 801/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016; số 44/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017, số 34/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể cho UBND các huyện, thành phố đối với một số trường hợp để giảm thời gian giải quyết thủ tục, tăng tính chủ động của các địa phương trong thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến xác định giá đất.

Thông qua việc quản lý giá đất và thực hiện tốt chính sách tài chính về đất đai đã tạo nguồn thu cho ngân sách đồng thời tăng vốn cho đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng khu đô thị, dân cư mới; khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả tái đầu tư cho nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Một số bất cập, tồn tại, vướng mắc:

- Việc định giá cụ thể theo quy định hiện hành còn phức tạp, gồm nhiều khâu (*từ điều tra khảo sát, thu thập thông tin đến xây dựng phương án giá, tổ chức thẩm định và phê duyệt*) nên chưa đáp ứng kịp thời công tác thu hồi, bồi thường tại các địa phương.

- Nhà nước chưa kiểm soát được các giao dịch về đất đai trên thị trường theo quy định, do vậy việc thu thập thông tin giá đất để làm cơ sở xác định giá đất ở trên địa bàn tỉnh hiện nay vẫn chủ yếu thông qua kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà chưa thể sử dụng được thông tin từ các hợp đồng giao dịch, chuyển nhượng đất đai do các hợp đồng này, không phản ánh đúng thực tế giao dịch.

- Việc điều tra, khảo sát giá đất nông nghiệp để xây dựng phương án giá đất cụ thể để bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn do trong thực tế hầu như không xảy ra giao dịch các loại đất nhóm đất nông nghiệp theo đúng đối tượng và mục đích sử dụng (*vẫn chủ yếu là hình thức chuyển nhượng đất nông nghiệp cho các doanh nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng*); mặt khác việc tính toán thu nhập thực tế có được từ sản xuất nông nghiệp gặp nhiều khó khăn, do vậy thời gian qua, UBND các huyện, thành phố hầu như xác định giá đất nông nghiệp bằng giá đất theo quy định tại Bảng giá đất 5 năm (K=1).

- Việc Quyết định phê duyệt giá đất tính bồi thường GPMB tại thời điểm quyết định thu hồi đất không thực hiện được vì: giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh trong khi đó thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện; mặt khác ngay từ khi triển khai thông báo thu hồi đất, xây dựng kế hoạch GPMB đã phải có giá đất để tuyên truyền, vận động nhân dân.

4.1.9. Các nguồn thu từ đất (từ giao đất, cho thuê đất, các loại thuế, phí liên quan...).

Các nguồn thu từ đất (gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ đất tại đô thị) trên địa bàn tỉnh từ ngày 01/7/2014 - 31/12/2018 là: 6.828.464 triệu đồng, trong đó:

- Tiền sử dụng đất: 5.836.149 triệu đồng.
- Tiền thuê đất: 507.447 triệu đồng.
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 67.565 triệu đồng.
- Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất: 254.908 triệu đồng.
- Lệ phí trước bạ đất: 162.777 triệu đồng.

(Kết quả các khoản thu từ đất chi tiết từng năm từ tháng 7/2014 đến hết năm 2018 có Biểu chi tiết kèm theo)

4.1.10. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị.

Thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai, xác định được tầm quan trọng đặc biệt và tính chất phức tạp của đất đai, UBND tỉnh đã chú trọng tuyên truyền, phổ biến đến đông đảo các tầng lớp cán bộ và nhân dân.

Tháng 7/2014, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức Hội nghị triển khai Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành đến các đồng chí lãnh đạo các ban, ngành, cơ quan trực thuộc tỉnh; đại diện lãnh đạo Huyện ủy, HĐND-UBND các cơ quan chuyên môn thuộc các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND và Công chức địa chính các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, tập trung chỉ đạo các ngành, các cấp đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành cho cán bộ, công chức và nhân dân; phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội trong việc thi hành chính sách, pháp luật về đất đai thông qua nhiều hình thức thiết thực, hiệu quả. Điển hình như Sở Tư pháp phối hợp với các ngành: Ban Dân tộc, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh, Hội Liên hiệp phụ nữ tỉnh, Hội Nông dân tỉnh và các địa phương tổ chức lồng ghép 25 hội nghị phổ biến giáo dục pháp luật với tuyên truyền Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, biên soạn, in ấn và phát hành 5.000 cuốn hỏi - đáp pháp luật về đất đai. Cấp ủy, chính quyền các huyện, thành phố cũng tổ chức nhiều lớp tập huấn tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tới toàn thể cán bộ và đông đảo nhân dân với nhiều hình thức như: tổ chức hội nghị, tập huấn và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng.

UBND tỉnh đã ban hành kế hoạch và nhiều văn bản chỉ đạo triển khai thi hành Luật Đất đai trên địa bàn; thành lập Ban chỉ đạo cấp tỉnh; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh để đề xuất sửa đổi, bổ sung, ban hành mới cho phù hợp với các quy định mới của Luật Đất đai năm 2013. UBND tỉnh đã ban hành 08 văn bản quy phạm pháp luật cụ thể hóa và hướng dẫn thi hành các nội dung của Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư giao cho UBND tỉnh quy định, hướng dẫn chi tiết để phù hợp với thực tế địa phương, đồng thời ban hành nhiều văn bản chỉ đạo trong quản lý đất đai (*đặc biệt trong thời điểm chuyển tiếp giữa luật cũ - mới*).

Nhìn chung, công tác tập huấn, tuyên truyền, nghiên cứu, quán triệt, chỉ đạo tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2013 được các cấp, các ngành từ tỉnh đến cơ sở triển khai nghiêm túc, kịp thời đã tạo sự chuyển biến tích cực trong nhận thức của các cấp ủy đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân về vai trò, vị trí, tầm quan trọng trong việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.

4.1.11. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

Trong giai đoạn triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013 đến nay, Tỉnh ủy, UBND tỉnh đã tập trung trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất trên địa bàn tỉnh; có sự vào cuộc tích cực của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, Hội Nông dân, các tổ chức chính trị - xã hội và các cơ quan nội chính các cấp; cơ bản các vụ việc đã được tập trung xem xét, giải quyết ngay từ khi mới phát sinh; một số vụ khiếu kiện đông người, phức tạp, kéo dài liên quan đến lĩnh vực đất đai được tập trung giải quyết.

* Đối với Thanh tra tỉnh

Theo số liệu thống kê của ngành thanh tra, từ năm 2014 đến nay toàn tỉnh đã tiếp nhận 19.683 đơn liên quan đến lĩnh vực đất đai (*trong tổng số 28.946 đơn*); sau khi phân loại, xử lý có 7.319 đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của các cấp, các ngành (đơn khiếu nại, tranh chấp: 720; đơn tố cáo: 590; đơn kiến nghị, phản ánh: 6.008 đơn); đã giải quyết xong 6.733 đơn (đơn khiếu nại, tranh chấp: 663; đơn tố cáo: 543; đơn kiến nghị, phản ánh: 5.527 đơn), chiếm tỷ lệ 92%; số còn lại đang được tập trung giải quyết. Qua giải quyết khiếu nại, tố cáo đã yêu cầu thu hồi cho Nhà nước 2.160 triệu đồng và 161.242 m² đất các loại; kiến nghị trả lại cho công dân 1.267 triệu đồng và 3.067 m² đất các loại.

Một số bất cập, tồn tại, hạn chế

- Tình hình khiếu nại, tố cáo và tranh chấp liên quan đến lĩnh vực đất đai vẫn diễn biến phức tạp, tiềm ẩn việc khiếu kiện đông người, kéo dài; nổi lên một số vụ việc trong những năm gần đây là việc khiếu kiện đông người liên quan đến tranh chấp, đòi quyền sử dụng đất rừng tại các huyện Sơn Động, Lục Ngạn, Lục Nam và Yên Thế; tranh chấp địa giới hành chính; việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để thực hiện một số dự án.

- Quá trình triển khai nhiều dự án, công trình để mở rộng và hình thành mới các khu dân cư, khu đô thị nhằm phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh đã thu hồi nhiều diện tích đất sản xuất, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện trên quy mô lớn; việc thực hiện giao đất rừng cho các tổ chức kinh tế... đã tác động đến quyền lợi một bộ phận người dân, dẫn đến phát sinh nhiều đơn thư khiếu kiện.

- Công tác tiếp công dân, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai tại một số địa phương chưa thật sự được quan tâm chú trọng; một số vụ việc giải quyết còn chậm; việc ban hành văn bản giải quyết chưa đúng trình tự thủ tục, giải quyết chưa hết nội dung, thu thập chứng cứ tài liệu chưa đầy đủ. Chất lượng giải quyết đơn khiếu nại của Chủ tịch UBND cấp huyện còn hạn chế, một số địa phương còn tiếp diễn có vụ việc giải quyết lần đầu bị hủy bỏ, cải sửa và yêu cầu giải quyết lại; việc giải quyết tố cáo về sai phạm đất đai ở cấp cơ sở làm chưa tốt, chưa tạo được sự tin tưởng của công dân và phát sinh tố cáo tiếp lên cấp huyện, cấp tỉnh.

- Quá trình tổ chức thực hiện các kiến nghị xử lý qua công tác giải quyết KNTC liên quan đến lĩnh vực đất đai ở một số địa phương còn chậm.

Nguyên nhân

- Công tác lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ giải quyết KNTC của người đứng đầu ở một số địa phương chưa quyết liệt; một bộ phận cán bộ, công chức làm nhiệm vụ tiếp công dân, tham mưu giải quyết KNTC và theo dõi, đốc đốc thực hiện các quyết định, kết luận chưa thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ được giao; trình độ, năng lực còn hạn chế; còn tình trạng cán bộ tham gia thụ lý giải quyết đơn khiếu nại, giải quyết tranh chấp chưa nắm vững trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật.

- Công tác quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương, nhất là ở cơ sở còn hạn chế, chậm được khắc phục; công tác tuyên truyền giải thích về chính sách bồi thường khi thu hồi đất ở một số dự án chưa tốt.

- Hiệu quả tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai và pháp luật khiếu nại, tố cáo đến người dân chưa sâu; công tác dự báo, nắm tình hình và thực hiện giải pháp để hạn chế phát sinh các đoàn khiếu kiện đông người chưa tốt.

- Sự phối hợp giữa các cơ quan còn hạn chế, chưa tạo ra sự đồng thuận trong quá trình giải quyết vụ việc ngay từ khi mới phát sinh, dẫn đến một số vụ việc còn có những ý kiến khác nhau giữa các cấp, ngành.

- Hệ thống hồ sơ địa chính lưu trữ thiếu và không đồng bộ; một số vụ việc xảy ra đã lâu, tình tiết và nội dung phức tạp, hồ sơ tài liệu có liên quan bị thất lạc...nên khó khăn trong quá trình xác minh, giải quyết vụ việc.

- Nhận thức của một bộ phận người dân về pháp luật còn hạn chế, một số công dân cố tình khiếu nại tố cáo phức tạp, kéo dài, có những đòi hỏi không đúng quy định của pháp luật; một số phần tử xấu, cơ hội chính trị tổ chức lôi kéo, xúi giục công dân khiếu kiện phức tạp, kéo dài.

- Công tác dân vận ở một số địa phương hiệu quả còn thấp; sự vào cuộc của Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể chính trị xã hội ở một số nơi còn hạn chế.

* Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường

Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai:

Tổng số vụ việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết là 81 vụ việc (78 khiếu nại, 02 Tố cáo, 01 Tranh chấp) liên quan đến lĩnh vực đất đai (đất thuộc thị trấn hoặc thành phố) có nội dung liên quan đến thu hồi, bồi thường: 56 vụ việc; cấp giấy CNQSD đất: 18 vụ việc; nội dung khác 07 vụ việc.

Kết quả giải quyết : Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định giải quyết 80 vụ việc (78 khiếu nại, 02 Tố cáo). Trong 78 vụ việc khiếu nại có vụ việc khiếu nại đúng: 09; khiếu nại sai: 51; khiếu nại có đúng có sai: 18 và trong 2 vụ tố cáo có 01 tố cáo sai; 01 tố cáo đúng 1 phần. Hiện còn 01 vụ việc tranh chấp đang tiến hành xem xét, giải quyết.

4.1.12. Việc sử dụng kinh phí từ giao đất, cho thuê đất cho phát triển quỹ đất tại đô thị.

Thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các quy định của HĐND tỉnh từng thời kỳ về việc sử dụng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Hàng năm thực hiện trích lập Quỹ Phát triển đất (nay là Quỹ Đầu tư phát triển) theo đúng quy định (có biểu chi tiết kèm theo).

4.1.13. Việc quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới.

* Kết quả:

a. Các dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư sử dụng vốn đầu tư công

Toàn tỉnh đã và đang triển khai thực hiện 238 dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với tổng mức đầu tư khoảng 2.375 tỷ đồng, quy mô sử dụng đất khoảng 358 ha. Đến nay, đã có 200 dự án hoàn thành; đã cung cấp ra thị trường khoảng 5.050 lô đất ở (còn khoảng 5.800 lô đất chưa đấu giá của các dự án đang triển khai hoặc của các dự án đã hoàn thành nhưng chưa đấu giá). Hầu hết các dự án do UBND huyện, thành phố quyết định đầu tư có quy mô nhỏ (172 dự án có quy mô nhỏ hơn 0,5ha; 16 dự án quy mô từ 0,5ha đến 1ha; 41 dự án quy mô lớn hơn 1ha đến dưới 5ha và 9 dự án quy mô lớn hơn 5ha). Các dự án triển khai đã đáp ứng được một phần nhu cầu đất ở cho các địa phương và đóng góp cho ngân sách khoảng 3.508 tỷ đồng từ việc đấu giá quyền sử dụng đất.

b. Các dự án giao doanh nghiệp làm chủ đầu tư

Từ năm 2012 đến ngày 31/12/2018, đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với 37 dự án, trong đó có: 12 dự án tổ chức đấu thầu và thực hiện chỉ định chủ đầu tư khi chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký tham gia; 23 dự án tổ chức sơ tuyển, sau khi sơ tuyển chỉ có 01 nhà đầu tư trúng thầu, nên tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức chỉ định thầu; 01 dự án đấu thầu trực tiếp và 01 dự án giao thực hiện để đối trừ cho dự án BT;

Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu tại Thông tư số 03/2009/TT- BKHĐT ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất, Luật Đấu thầu năm 2013 và Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ *(Có biểu phụ lục kèm theo)*

Toàn tỉnh có 26 dự án đã được chấp thuận đầu tư với tổng mức đầu tư khoảng 6.450 tỷ đồng, tổng diện tích đất khoảng 573 ha. Trong số 26 dự án đã chấp thuận đầu tư có 18 dự án đã khởi công xây dựng, 8 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng, trong đó: Thành phố Bắc Giang có 8 dự án (6 dự án đã khởi công, 2 dự án đang giải phóng mặt bằng chưa được giao đất); Huyện Việt Yên có 4 dự án (2 dự án đã khởi công, và 2 dự án đang GPMB, chưa được giao đất); Huyện Hiệp Hòa có 2 dự án (1 đã hoàn thành giai đoạn 1 khoảng 12ha, 1 dự án đang GPMB khoảng 15ha/25ha); huyện Yên Thế có 4 dự án (1 đã hoàn thành, 1 dự án đã thi công trên 90% khối lượng, 1 dự án đang trong quá trình vừa GPMB vừa thi công, 1 dự án đang GPMB); Huyện Tân Yên có 2 dự án (1 vừa GPMB vừa thi công, 1 dự án đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khoảng 22ha/57,3ha); Huyện Lục Nam có 2 dự án (1 dự án thi công trên 90% khối lượng, 1 dự án đang trong quá trình GPMB); Huyện Yên Dũng có 3 dự án (1 đã hoàn thành, 1 đã thi công trên 90% khối lượng hạ tầng, 1 đang GPMB); Huyện Lạng Giang có 01 dự án đã hoàn thành hạ tầng khoảng 10ha/79ha.

Tổng diện đất đã bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án khoảng 282ha (đạt tỷ lệ khoảng 49% trên tổng diện tích thực hiện dự án). Đã giao đất cho 18 dự án với tổng diện tích 187,7ha, (trong đó: đất ở là 72,12ha); tổng kinh phí thực hiện các dự án ước đạt 2.145 tỷ đồng (đạt tỷ lệ khoảng 33,3% trên tổng vốn đăng ký đầu tư).

Đến nay, đã có 02 dự án hoàn thành đang triển khai các thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi bàn giao (Khu 1 thuộc khu dân cư Lạc Phú xã Nham Sơn huyện Yên Dũng; Điểm dân cư nông thôn xã Tân Sỏi huyện Yên Thế). Nhiều dự án tuy mới hoàn thành được giai đoạn 1 nhưng bước đầu đã đầu tư đồng bộ về hạ tầng như: Khu đô thị Bách Việt Lake Garden thành phố Bắc Giang; khu đô thị phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang; khu đô thị An Huy, thị trấn Cao Thượng; khu đô thị mới tiểu khu 2,3 thị trấn Neo, huyện Yên Dũng...

(Có biểu chi tiết danh mục các dự án đang triển khai kèm theo)

Việc xác định giá đất tại các dự án đã được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định của Chính phủ, thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Quyết định của UBND tỉnh về đầu tư xây dựng khu đô thị mới. UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất (do Sở tài chính là cơ quan thường trực) để thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình UBND tỉnh quyết định.

- Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của 14 dự án đã tính tiền sử dụng đất (trong đó một số dự án mới giao đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 1 phần diện tích theo giai đoạn thực hiện dự án): 711,9 tỷ đồng.

Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp: 615 tỷ đồng.

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn phải nộp: 96,9 tỷ đồng.

- Đã thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích đất ở cho 12 dự án với tổng số 3.628 lô đất, diện tích khoảng 35,91 ha (chiếm 49,79% diện tích đất ở đã giao). Số lô đất đã thực hiện kinh doanh chuyển nhượng là 2.620 lô với diện tích khoảng 23,73ha.

* Đánh giá những ưu điểm, tồn tại.

a. Ưu điểm:

- Chất lượng công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các chương trình, kế hoạch, đề án, đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được nâng lên; công tác quản lý quy hoạch xây dựng đô thị, trật tự xây dựng được quan tâm chỉ đạo, bước đầu đã đạt được một số kết quả nhất định; trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trách nhiệm, kỷ cương trong thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý xây dựng, phát triển đô thị các cấp ngày được nâng lên; các dự án, công trình vi phạm quy hoạch, trật tự xây dựng đã được phát hiện kịp thời và xử lý theo quy định; ý thức chấp hành pháp luật của các chủ thể ngày một nâng cao; tạo được sự đồng thuận, ủng hộ trong nhân dân về chủ trương đẩy mạnh phát triển đô thị.

- Diện tích xây dựng đô thị tăng nhanh; hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của một số đô thị đã dần được hoàn thiện. Bộ mặt các đô thị đã thay đổi đáng kể, có chất lượng môi trường sống tốt, nhiều đô thị có kiến trúc cảnh quan đẹp; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội bước đầu được đầu tư đồng bộ. Nhiều khu vực đô thị cũ đã được cải tạo chỉnh trang góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Công tác quản lý quy hoạch, quản lý đô thị, trật tự xây dựng được tăng cường; an ninh trật tự, vệ sinh môi trường được bảo đảm; chất lượng dịch vụ và tiện ích đô thị được nâng lên; kinh tế khu vực đô thị tăng trưởng khá, đời sống vật chất và tinh thần của người dân đô thị ngày càng được cải thiện; đô thị ngày càng sáng, xanh, sạch, đẹp, văn minh.

- Tỉnh đã ban hành đầy đủ, kịp thời các văn bản chỉ đạo, điều hành để cụ thể hoá, phù hợp với quy định của cấp trên và sát với thực tế quản lý tại địa phương, góp phần công khai, minh bạch hoá các trình tự, thủ tục trong việc thực hiện các dự án từ khâu chuẩn bị đầu tư đến kết thúc đầu tư đưa dự án vào khai thác sử dụng.

- Đối các dự án đầu tư công: Do đa số có quy mô nhỏ, hạ tầng đầu tư ở mức tối thiểu nên thời gian thực hiện nhanh, chi phí đầu tư thấp, hiệu quả thu ngân sách khá cao, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ít vướng mắc hơn so với các dự án giao cho doanh nghiệp làm chủ đầu tư.

- Đối với các dự án giao cho các doanh nghiệp thực hiện:

+ Thời gian qua, nguồn vốn đầu tư từ ngân sách phân bổ cho các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị gặp khó khăn nên việc kêu gọi các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị đã góp phần giảm áp lực cho ngân sách nhà nước, là nguồn vốn bổ sung quan trọng đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư phát triển và thúc đẩy

tăng trưởng kinh tế của tỉnh; đóng góp ngày càng quan trọng vào tăng thu ngân sách thông qua việc thu tiền sử dụng đất từ các dự án; góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh theo hướng tích cực là tăng tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng, dịch vụ, giảm dần tỷ trọng ngành nông nghiệp trong nền kinh tế.

+ Đa số các dự án có quy mô lớn hơn các dự án sử dụng vốn đầu tư công nên góp phần quan trọng để mở rộng không gian đô thị, thúc đẩy quá trình đô thị hóa; Góp phần hoàn thiện đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng) theo các quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng trong đô thị. Đồng thời tạo ra quỹ đất ở, quỹ đất dịch vụ và đất công cộng lớn, giải quyết được nhu cầu về đất ở, chỗ ở của nhân dân, các địa điểm để đầu tư các công trình trụ sở cơ quan, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, công viên, quảng trường... qua đó đã góp phần không nhỏ vào việc tăng cường sự phát triển kinh tế xã hội, nâng cấp các đô thị.

+ Việc thực hiện các dự án đã bước đầu có kết quả, hệ thống hạ tầng được đầu tư đồng bộ góp phần tạo bộ mặt đô thị khang trang, sạch đẹp; khắc phục dần tình trạng đầu tư các điểm dân cư nhỏ lẻ, bám dọc các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ với hạ tầng sơ sài, không đồng bộ. Dự kiến giai đoạn 2019-2020 sẽ là thời điểm triển khai xây dựng đồng loạt các dự án tại các địa phương. Đây sẽ là động lực góp phần phát triển đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương và góp phần ổn định thị trường bất động sản.

b. Tồn tại, hạn chế

- Tỷ lệ dân số đô thị toàn tỉnh còn thấp và tăng chậm (*tính đến tháng 6/2018 tỷ lệ dân số đô thị ước đạt khoảng 14,9%*).

- Đến nay thành phố Bắc Giang đạt theo tiêu chí của đô thị loại II, toàn tỉnh mới có 02 đô thị loại IV (thị trấn Thắng và thị trấn Chũ) và 14 đô thị loại V. Số lượng đô thị chưa tăng (mới công nhận được 01 trung tâm cụm xã Mỏ Trạng đạt tiêu chí đô thị loại V); các đô thị còn nhỏ cả về quy mô diện tích và dân số.

- Việc điều chỉnh địa giới hành chính, mở rộng, nâng cấp, thành lập mới đô thị còn hạn chế; chưa sáp nhập mở rộng, thành lập mới được các đô thị; Các đô thị: thị trấn Chũ, thị trấn Đồi Ngô, thị trấn Bích Động chưa lập Đề án sáp nhập, mở rộng địa giới hành chính.

- Việc bố trí kinh phí lập quy hoạch còn ít, dẫn đến còn thiếu nhiều quy hoạch. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch, nhất là quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết ở các đô thị còn thấp (*thành phố Bắc Giang tỷ lệ quy hoạch phân khu đạt 24,5%, quy hoạch chi tiết đạt 30%; các đô thị còn lại, tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết chỉ đạt khoảng 7,5%*).

- Việc cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa chưa được thực hiện nghiêm túc (*mới có 06/24 đồ án quy hoạch chung, 01 đồ án quy hoạch dọc tuyến đường tỉnh 293 được cắm mốc giới*), gây khó khăn trong công tác quản lý, giới thiệu địa điểm, quản lý hành lang giao thông, chỉ giới xây dựng, cao độ nền xây dựng, cấp phép và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch.

- Công tác quản lý hạ tầng đô thị (*thoát nước, cây xanh, chiếu sáng, trang trí đô thị...*) còn bị động, chậm đổi mới, thiếu bản sắc riêng; còn có tình trạng ngập úng tại một số nơi trong đô thị. Công tác quản lý trật tự xây dựng còn hạn chế dẫn tới nhiều nhà đầu tư triển khai thực hiện khi chưa có đầy đủ thủ tục về đầu tư, xây dựng, thi công xây dựng các hạng mục công trình không có giấy phép xây dựng, xây dựng sai phép, nhiều trường hợp cố tình vi phạm và bị xử lý vi phạm hành chính, một số trường hợp phải tháo dỡ công trình sai phạm gây bức xúc trong dư luận và lãng phí nguồn lực xã hội.

- Hạ tầng xã hội ở một số đô thị còn thiếu, chưa được quan tâm đầu tư xứng đáng; Hạ tầng kỹ thuật và môi trường chưa được đảm bảo gây ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của người dân (*thành phố Bắc Giang có hệ thống xử lý nước thải tập trung; các đô thị còn lại không có hệ thống xử lý nước thải tập trung, khu vực đô thị cũ chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng; hầu hết các đô thị chưa có nghĩa trang tập trung đảm bảo vệ sinh môi trường; không gian sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe còn thiếu...*).

- Công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng còn một số bất cập, một số dự án có thời gian chuẩn bị đầu tư kéo dài nên đến khi triển khai thực hiện nhiều yếu tố về kinh tế-xã hội, hiện trạng khu vực dự kiến phát triển đô thị đã có sự thay đổi so với thời điểm khảo sát, lập quy hoạch; chất lượng khảo sát phục vụ lập quy hoạch tại một số dự án thấp, còn có sai sót, chồng lấn giữa các dự án nhưng chưa được phát hiện. Do đó có trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch trong quá trình thực hiện dự án.

- Đa số các dự án chủ yếu chỉ đầu tư hạ tầng kỹ thuật, sau đó thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà, tuy nhiên tại một số dự án việc quản lý trật tự xây dựng còn hạn chế nên chưa tạo được bộ mặt kiến trúc cảnh quan đẹp cho các tuyến phố theo thiết kế đô thị được duyệt.

- Chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để phục vụ yêu cầu của công tác quản lý nhà nước.

4.1.15. Việc thực hiện chủ trương di dời trụ sở các bộ, ngành, các cơ sở giáo dục đào tạo, bệnh viện, cơ sở công nghiệp... ra khỏi trung tâm các đô thị lớn. Công tác quản lý trụ sở của các cơ quan đã được di dời.

Trong giai đoạn báo cáo tỉnh Bắc Giang không thực hiện di dời trụ sở các bộ, ngành, các cơ sở giáo dục đào tạo, bệnh viện, cơ sở công nghiệp... ra khỏi trung tâm thành phố Bắc Giang.

4.2. Về sử dụng đất đai tại đô thị

4.2.1. Việc tuân thủ quy hoạch đô thị và chấp hành pháp luật về đất đai.

a. Kết quả: Trong giai đoạn từ ngày 01/7/2018, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư/phê duyệt chủ trương đầu tư cho tổng số 67 dự án tại đô thị. Trong đó, có 47 dự án thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang; 01 dự án tại huyện Hiệp Hoà; 01 dự án tại huyện Lạng Giang; 02 dự án tại huyện Lục Nam; 07 dự án tại huyện Tân Yên; 05 dự án tại huyện Việt Yên; 03 dự án tại huyện Yên Dũng và 01 dự án tại huyện Yên Thế.

Về tình hình triển khai các dự án đầu tư: Trong số các dự án được chấp thuận đầu tư từ ngày 01/7/2014 đến nay nhìn chung các chủ đầu tư sau khi được chấp thuận đều chủ động triển khai các bước theo quy định. Qua rà soát các dự án theo Kế hoạch số 342/KH-UBND ngày 30/01/2018 cho thấy, có 08 dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động; 17 dự án đang trong quá trình xây dựng; 16 dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng chưa xây dựng; 25 dự án chưa được giao đất, cho thuê đất (chủ yếu là các dự án mới được chấp thuận đầu tư); 01 dự án đã chấm dứt hoạt động (do Nhà đầu tư tự chấm dứt).

b. Việc xử lý đối với các dự án chậm tiến độ tại đô thị

Đối với những dự án chậm tiến độ do yếu tố khách quan (nhà đầu tư gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng), UBND tỉnh cho phép hoặc có quyết định cho phép chủ đầu tư giãn tiến độ theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các quy định liên quan. Đối với những dự án chậm tiến độ mà chủ đầu tư không chủ động triển khai, UBND tỉnh xử lý theo quy định.

Đối với các dự án còn lại đều là những dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư năm 2017 và 2018 hiện vẫn đang trong tiến độ thực hiện. Sau khi rà soát hiện trạng các dự án đầu tư, UBND tỉnh chỉ đạo UBND các huyện, thành phố tiếp tục theo dõi, nắm bắt những khó khăn, vướng mắc của các chủ đầu tư trong quá trình bồi thường, GPMB và hoàn thiện các thủ tục liên quan.

5. Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

5.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất tại đô thị

- Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất tại đô thị; công tác dự báo trong lập quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) tỉnh Bắc Giang được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 07/02/2013, UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) cấp huyện trong tháng 4,5/2013 đều chậm so với thời gian dự kiến.

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp tỉnh và cấp huyện được triển khai từ năm 2015, đến ngày 09/5/2018 mới được Chính phủ phê duyệt cho tỉnh tại Nghị quyết số 40/NQ-CP, giai đoạn từ 2016 đến tháng 5/2018 việc thực hiện các dự án phát sinh khó khăn.

Theo quy định của Luật Đất đai quy hoạch sử dụng đất lập theo đơn vị hành chính cấp huyện và cấp tỉnh; tỉnh Bắc Giang có 01 thành phố và 9 huyện, trong 9 huyện có các thị trấn được xác định là đất đô thị, tuy nhiên việc lập quy hoạch sử dụng đất chỉ đến cấp huyện và xác định diện tích đến từng xã, phường, thị trấn.

Từ năm 2016 đến nay, tình hình kinh tế của tỉnh đang trong giai đoạn phát triển mạnh, nhiều nhà đầu tư đề xuất những dự án có tính khả thi, tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh, trong khi phương án điều chỉnh chưa có hoặc đã có nhưng chưa đảm bảo diện tích dẫn đến khó khăn trong việc chấp

thuận đầu tư, do vậy phải rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện để triển khai thực hiện.

- Về việc tuân thủ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất khi triển khai thực hiện dự án.

Các dự án khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đều phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Về bảo đảm kinh phí cho công tác quy hoạch, việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.

Kinh phí đầu tư cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là kinh phí tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch còn hạn chế.

- Việc tuân thủ quy định lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành: việc lấy ý kiến của nhân dân đối với quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện hình thức công khai trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh. UBND tỉnh đã thực hiện đăng trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh, trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 30 ngày theo đúng quy định. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: UBND cấp huyện đã tổ chức việc lấy ý kiến của nhân dân được thực hiện thông qua hình thức tổ chức Hội nghị lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung quy hoạch trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện trong thời gian 30 ngày.

Tuy nhiên việc lấy ý kiến của nhân dân khi đăng trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện chưa được nhân dân quan tâm, trong suốt thời gian đăng trên trang thông tin điện tử, UBND các cấp không nhận được ý kiến tham gia của người dân và doanh nghiệp.

- Việc xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn.

Theo quy định của Luật Đất đai khi lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích theo Điều 61, Điều 62 của Luật Đất đai đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính; đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

Tuy nhiên, từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay, tỉnh Bắc Giang chỉ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (đấu thầu dự án giao chủ đầu tư).

Mặt khác việc thu hồi đất chỉ được thực hiện khi có dự án đầu tư theo Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai; các dự án thương mại, dịch vụ, sản xuất kinh doanh nhà đầu tư phải thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Nguyên nhân của việc chậm phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2015-2020) được UBND tỉnh triển khai thực hiện từ năm 2015; đến ngày 02/11/2016, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 1927/TTg-KTN phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia; ngày 15/11/2016 UBND tỉnh có Tờ trình 260/TTr-UBND đề nghị thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất (2016-2020) của tỉnh. Ngày 05/12/2016 Hội đồng thẩm định quy hoạch cấp quốc gia đã tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tỉnh. Ngày 8/12/2016 HĐND tỉnh có Nghị quyết số 48/NQ-HĐND thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh; ngày 6/3/2017 Bộ Tài nguyên và Môi trường có Thông báo thẩm định số 36/TB-BTNMT; ngày 25/4/2017, UBND tỉnh Bắc Giang có Tờ trình số 58/TTr-UBND trình Chính phủ; ngày 08/9/2017 UBND tỉnh Bắc Giang tiếp tục có Tờ trình số 185/TTr-UBND trình Chính phủ; đến ngày 9/5/2018 Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Bắc Giang tại Nghị quyết số 40/NQ-CP.

Trong thời gian Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chưa được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản chỉ đạo lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, (năm 2016: Công văn số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16/10/2015; năm 2017: Công văn số 3221/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 5/8/2016; năm 2018, Công văn số 5630/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 19/10/2017). Căn cứ chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND các huyện, thành phố lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

5.2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch đô thị

- Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; công tác dự báo trong lập quy hoạch đô thị:

Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng cơ bản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Các đồ án quy hoạch sau khi được phê duyệt, Sở Xây dựng, UBND các huyện, thành phố và các chủ đầu tư đều tổ chức công bố công khai, đồng thời được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và các cơ quan tổ chức lập quy hoạch để các tổ chức, cá nhân tiếp cận và khai thác sử dụng.

Các đồ án quy hoạch đô thị đã dự báo được quy mô dân số, các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật được tính toán phù hợp với chỉ tiêu dân số, loại đô thị tương ứng, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển đô thị từng thời kỳ.

- Về điều chỉnh quy hoạch:

+ Về căn cứ điều chỉnh quy hoạch đô thị:

Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh và căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Căn cứ quy định của Luật Quy hoạch, hàng năm rà soát các quy hoạch đô thị để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội từng giai đoạn, làm cơ sở thu hút đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

+ Về các nội dung điều chỉnh: Các đồ án sau khi điều chỉnh quy hoạch đều đảm bảo cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu về diện tích, cây xanh, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình theo quy chuẩn xây dựng.

- Về việc tuân thủ quy hoạch đô thị khi triển khai thực hiện dự án. Những ảnh hưởng đến xã hội, đời sống nhân dân do các quy hoạch, dự án chậm triển khai:

Các dự án khu đô thị khi triển khai thực hiện đều tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Một số dự án chậm triển khai, nguyên nhân chủ yếu do vướng mắc trong quá trình GPMB dẫn đến ảnh hưởng hiệu quả của dự án và hiệu quả sử dụng đất.

- Về bảo đảm kinh phí cho công tác quy hoạch, việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư:

Đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, nhà nước đảm bảo kinh phí cho công tác lập quy hoạch. Đối với dự án do các Chủ đầu tư đầu tư kinh doanh, kinh phí lập quy hoạch do các Chủ đầu tư tự đảm bảo.

- Việc tuân thủ quy định lấy ý kiến về quy hoạch đô thị:

Các đồ án quy hoạch đều thực hiện lấy ý kiến các cơ quan, cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch, tuân thủ theo Điều 20, Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị.

- Về việc tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị:

+ Về đất ở, đất dành cho cơ sở giáo dục, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, công viên, nghĩa trang; chiếu sáng công cộng, cấp điện, cấp và thoát nước, xử lý nước thải, xử lý rác thải, phòng cháy, chữa cháy:

Các đồ án được lập, thẩm định và phê duyệt đều đảm bảo các chỉ tiêu về đất ở, đất giáo dục, văn hóa, thương mại dịch vụ, cây xanh...; hệ thống giao thông, san

nền, chiếu sáng công cộng, cấp điện, cấp và thoát nước, xử lý nước thải, xử lý rác thải, phòng cháy, chữa cháy... theo quy chuẩn và các quy định hiện hành.

+ Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường, chiều cao xây dựng công trình: Các đồ án được lập, thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định, thể hiện đầy đủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu theo bề rộng lộ giới đường, chiều cao xây dựng công trình theo quy định.

+ Về bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của các đô thị mới, khu đô thị: Các đồ án khu đô thị mới được lập, thẩm định và phê duyệt đảm bảo đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng.

** Một số tồn tại*

a) Tồn tại, hạn chế:

- Toàn tỉnh chưa tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý, sự kết nối và chia sẻ nguồn lực trong việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng cấp vùng như hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, rác thải,...

- Tỷ lệ phủ kín quy hoạch, nhất là quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết ở các đô thị còn thấp (thành phố Bắc Giang tỷ lệ quy hoạch phân khu đạt 24,5% và quy hoạch chi tiết đạt 30%; các đô thị còn lại, quy hoạch chi tiết chỉ đạt khoảng 7,5%); mới có 25/36 cụm công nghiệp có quy hoạch chi tiết, đạt tỷ lệ 69,4%; hầu hết các xã chưa có quy hoạch chi tiết... đã ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý xây dựng và trật tự xây dựng tại địa phương;

- Chất lượng công tác khảo sát phục vụ lập quy hoạch của một số đồ án quy hoạch chưa cao, dẫn đến khi triển khai, một số đồ án phải điều chỉnh, một số đồ án quy hoạch có tiến độ lập còn chậm làm ảnh hưởng đến thu hút đầu tư xây dựng;

- Một số đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập từ giai đoạn trước chất lượng hạn chế, tầm nhìn quy hoạch chưa xa, dự báo chưa sát với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội dẫn đến phải điều chỉnh cục bộ khi thực hiện;

- Quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xăng dầu, quy hoạch mạng lưới chợ, siêu thị, trung tâm thương mại, quy hoạch ngành công nghiệp may, quy hoạch văn hoá, thể thao và du lịch...) còn mâu thuẫn, chồng chéo, trong khi chưa có quy định quy hoạch nào là quy hoạch gốc dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý và thu hút đầu tư, phải thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa các quy hoạch, làm cơ sở chấp thuận đầu tư dự án;

- Việc xây dựng và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch và thiết kế đô thị chưa đáp ứng được yêu cầu, đến nay mới có 14/21 đồ án quy hoạch chung có Quy chế quản lý được ban hành, đạt tỷ lệ 66,7%;

- Việc cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa chưa được nhiều gây khó khăn trong công tác quản lý, giới thiệu địa điểm, quản lý hành lang giao thông, chỉ giới xây dựng,

cao độ nền xây dựng, cấp phép và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch.

b) Nguyên nhân:

** Nguyên nhân khách quan:*

- Quy hoạch xây dựng là lĩnh vực rộng, tổng hợp nhiều lĩnh vực chuyên ngành, liên quan đến nhiều chủ thể và chịu tác động của nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Thời gian qua, nhiều quy định pháp luật liên quan đến quy hoạch xây dựng có sự thay đổi lớn (Luật: Quy hoạch đô thị, Xây dựng, Đầu tư, Đầu tư công, Đất đai, Bảo vệ môi trường, Phòng cháy, chữa cháy, Nhà ở,...). Hệ thống văn bản hướng dẫn dưới luật còn chậm được ban hành và chưa đầy đủ; các Thông tư hướng dẫn của các Bộ ngành Trung ương còn mâu thuẫn, không thống nhất (cùng một loại đất nhưng theo Luật quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Luật đất đai lại có ký hiệu về tên gọi và màu sắc khác nhau...);

- Tốc độ phát triển kết cấu hạ tầng, kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua phát triển nhanh, đặc biệt là sau khi tuyên cao tốc Hà Nội – Bắc Giang được đầu tư hoàn thành, nhiều nhà đầu tư quan tâm đầu tư vào tỉnh trong khi nhiều đồ án quy hoạch được lập ở giai đoạn trước chưa dự báo, đánh giá hết tiềm năng, động lực phát triển nên bị lạc hậu dẫn đến khi thu hút đầu tư, thực hiện dự án phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

- Nhu cầu vốn cho công tác khảo sát, lập quy hoạch xây dựng và cắm mốc giới ngoài thực địa lớn, trong khi nguồn vốn bố trí cho công tác quy hoạch còn nhiều khó khăn.

** Nguyên nhân chủ quan:*

- Một số địa phương chưa nhận thức đúng về vai trò, tầm quan trọng của việc quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị: Chưa dành sự quan tâm, bố trí kinh phí đúng mức cho công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị; thiếu chủ động trong việc rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch để kịp thời điều chỉnh, cập nhật các quy hoạch ngành, lĩnh vực cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội từng giai đoạn;

- Các ngành, địa phương còn coi việc lập, quản lý quy hoạch xây dựng đô thị là nhiệm vụ của riêng ngành xây dựng; chưa sát sao, nghiêm túc trong việc đóng góp ý kiến vào đồ án ngay từ khi lập quy hoạch để bảo đảm tính thống nhất giữa các quy hoạch có liên quan dẫn đến khi triển khai đầu tư theo quy hoạch phát triển ngành mới phát sinh bất cập, phải đề xuất điều chỉnh quy hoạch xây dựng làm căn cứ chấp thuận dự án đầu tư;

- Đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý quy hoạch xây dựng ở các cấp còn thiếu về số lượng, hạn chế về chuyên môn, năng lực thẩm định, quản lý quy hoạch; thiếu chủ động trong tham mưu, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch để ban hành kế hoạch định kỳ rà soát, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp.

Tác động của việc điều chỉnh quy hoạch.

Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định,

phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về Quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Trong quá trình thực hiện dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh, trong giai đoạn từ khi Luật Đất đai có hiệu lực đến hết năm 2018 có 11 dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, các đồ án sau khi điều chỉnh quy hoạch đều đảm bảo cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu về diện tích đất cây xanh, công trình công cộng (thương mại dịch vụ, văn hóa, giáo dục,...), mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình theo quy chuẩn xây dựng và nâng cao hiệu quả đầu tư.

*** Nguyên nhân**

Tốc độ phát triển kết cấu hạ tầng, kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua phát triển nhanh, đặc biệt là sau khi tuyên cao tốc Hà Nội - Bắc Giang được đầu tư hoàn thành, nhiều nhà đầu tư quan tâm đầu tư vào tỉnh trong khi nhiều đồ án quy hoạch được lập ở giai đoạn trước chưa dự báo, đánh giá hết tiềm năng, động lực phát triển nên bị lạc hậu dẫn đến khi thu hút đầu tư, thực hiện dự án phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

Một số địa phương chưa nhận thức đúng về vai trò, tầm quan trọng của việc quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng: Chưa dành sự quan tâm, bố trí kinh phí đúng mức cho công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng; thiếu chủ động trong việc rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch để kịp thời điều chỉnh, cập nhật các quy hoạch ngành, lĩnh vực cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội từng giai đoạn; còn có biểu hiện xem nhẹ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, coi việc điều chỉnh quy hoạch là tất yếu nên khi đề xuất điều chỉnh cục bộ còn chưa phân tích, làm rõ nguyên nhân điều chỉnh, chưa đánh giá tác động và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh mà chủ yếu mang tính chủ quan theo dự án đầu tư;

Năng lực của chủ đầu tư được giao nhiệm vụ lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch còn hạn chế: thiếu sự am hiểu cần thiết về địa bàn lập quy hoạch; chưa khảo sát kỹ, nghiên cứu, đánh giá sâu về hiện trạng, địa hình, đất đai, tiềm năng, động lực phát triển... của khu vực để đưa ra phương án quy hoạch bảo đảm tính khả thi dẫn đến chất lượng một số hồ sơ đồ án quy hoạch thấp, phải chỉnh sửa nhiều lần làm kéo dài thời gian lập quy hoạch; dự báo tốc độ phát triển kinh tế - xã hội chưa sát với thực tế; áp dụng một số chỉ tiêu theo quy chuẩn kỹ thuật còn cứng nhắc, chi tiết, thiếu linh hoạt nên khi triển khai không phù hợp với thực tiễn, khó thực hiện, phải điều chỉnh cục bộ nhiều lần.

Tác động của việc thiếu quy hoạch chi tiết.

Tỷ lệ phủ kín quy hoạch, nhất là quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết ở các đô thị còn thấp (thành phố Bắc Giang tỷ lệ quy hoạch phân khu đạt 24,5% và

quy hoạch chi tiết đạt 30%; các đô thị còn lại, quy hoạch chi tiết chỉ đạt khoảng 7,5%); mới có 17/36 cụm công nghiệp có quy hoạch chi tiết, đạt tỷ lệ 47,22%; hầu hết các xã chưa có quy hoạch chi tiết... đã ảnh hưởng lớn đến công tác thu hút, dự án đầu tư, quản lý xây dựng và trật tự xây dựng tại địa phương.

6. Tình hình, kết quả triển khai các dự án theo hình thức đầu tư đối tác công tư (PPP) thanh toán bằng quỹ đất.

Tình hình tổ chức chỉ đạo thực hiện dự án BT: Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đang triển khai thực hiện 15 dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BT, trong đó 2 dự án đã thi công cơ bản hoàn thành; 4 dự án đã lựa chọn xong nhà đầu tư (thực hiện trong giai đoạn chuyển giao giữa Nghị định số 15/2015/NĐ-CP và Nghị định số 63/2018/NĐ-CP); 01 dự án đã phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, đang hoàn thiện bước phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và 8 dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư.

Tỉnh đã phê duyệt danh mục các dự án theo hình thức BT, giao cho cơ quan quản lý nhà nước là đơn vị lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi. Ngày 11/7/2018, HĐND tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 10/NQ-HĐND phê duyệt chủ trương đầu tư đối với danh mục gồm 8 dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BT. Các dự án được phê duyệt đều được đăng tải thông tin rộng rãi, công khai tại trang web <http://muasamcong.mpi.gov.vn>.

Kết quả triển khai các dự án BT

Trong giai đoạn vừa qua, trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung đầu tư các tuyến đường quan trọng theo hình thức BT. Việc đầu tư nêu trên đã từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông theo quy hoạch; góp phần tăng cường năng lực, chất lượng mạng lưới giao thông chung của tỉnh; bên cạnh đó tạo đòn bẩy thúc đẩy quy hoạch phát triển các khu đô thị; khu cụm công nghiệp, dịch vụ hai bên tuyến đường; thu hút nguồn lực địa phương (lao động, thiết bị máy móc, vật liệu xây dựng,...) góp phần phát triển kinh tế; cải thiện chất lượng đời sống người dân trong khu vực; góp phần hoàn thành mục tiêu phát triển theo chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước trong việc huy động tổng hòa các nguồn lực đầu tư trong xã hội để đầu tư kết cấu hạ tầng đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương; cải thiện được đời sống xã hội tại khu vực, khi dự án hoàn thành sẽ thu hút đông đảo người dân đến với huyện, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh doanh dịch vụ quanh khu vực dự án. Về phía người dân sau khi bị thu hồi đất sẽ có cơ hội để chuyển đổi nghề nghiệp mang lại thu nhập cao hơn, thu nhập ổn định hơn so với làm nông nghiệp

Trước nhu cầu rất lớn về nguồn vốn đầu tư kết cấu hạ tầng đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, trong bối cảnh nguồn vốn đầu tư công còn hạn hẹp và có xu hướng giảm thì việc mở rộng phương thức đầu tư mới nhằm huy động nguồn lực của toàn xã hội đầu tư vào kết cấu hạ tầng của đất nước là hướng đi mới và cần thiết. Một trong những hướng đi mới trong việc huy động nguồn lực này là sự thiết lập mối quan hệ đối tác công - tư dưới nhiều hình thức hợp đồng khác nhau, trong đó sử dụng nguồn lực đất đai như một đòn bẩy đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư kết cấu hạ tầng để đáp ứng nhu cầu phát triển của

địa phương. Trong điều kiện nguồn lực thanh toán của địa phương chủ yếu từ quỹ đất đô thị thì việc Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) là giải pháp hiệu quả, có tính khả thi cao so với các hình thức hợp đồng PPP khác. Việc đầu tư dự án theo hình thức hợp đồng BT dưới hình thức giao đất (chưa có hạ tầng) cho nhà đầu tư để thanh toán dự án BT còn góp phần thúc đẩy đô thị hóa tại khu vực giao đất thông qua việc thực hiện dự án khác.

Thuận lợi và khó khăn, vướng mắc về thể chế, quy định pháp luật:

Thuận lợi: Việc triển khai thực hiện dự án BT trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn vừa qua được các cấp, các ngành quan tâm, chỉ đạo sâu sát. Bên cạnh đó, do thị trường bất động sản trong giai đoạn vừa qua ảm đạm, vì vậy nguồn lực thanh toán từ quỹ đất của tỉnh đủ điều kiện đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư với các dự án nên các nhà đầu tư quan tâm và quyết tâm tham gia triển khai thực hiện các dự án.

Khó khăn, vướng mắc:

- Hiện nay quy định về hình thức đối tác công tư PPP chỉ dừng lại ở Nghị định, chịu sự tác động của rất nhiều Luật có liên quan như: Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật quản lý, sử dụng tài sản công. Chính vì vậy hành lang pháp lý để triển khai thực hiện dự án BT còn nhiều bất cập, chồng chéo. Cụ thể: theo Luật Đất đai yêu cầu đối với các khu đất đã giải phóng mặt bằng phải đấu giá, tuy nhiên theo quy định tại Nghị định 15/2015/NĐ-CP (đã thay thế bằng Nghị định số 63/2018/NĐ-CP) là đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để triển khai; việc cấp giấy chứng nhận đầu tư theo Luật Đầu tư đối với các dự án đầu tư trong nước do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, tuy nhiên theo Nghị định 15/2015/NĐ-CP việc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do UBND tỉnh cấp...

- Trong giai đoạn 2016-2020, việc triển khai thực hiện các dự án BT thực hiện theo Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 và Nghị định số 63/2018/NĐ-CP. Tuy nhiên Nghị định nêu trên của Chính phủ là quy định chung cho tất cả các dự án đầu tư theo hình thức PPP. Việc xác định phương án tài chính dự án, điều kiện thực hiện dự án khác, xác định các chỉ tiêu kinh tế xã hội chưa quy định rõ ràng nên gây khó khăn cho các địa phương trong quá trình thực hiện đối với các dự án BT.

- Việc xác định lãi vay trong phương án tài chính của dự án theo Thông tư số 75/2017/TT-BTC ngày 21/7/2017 của Bộ Tài chính hiện nay còn nhiều bất cập. Quy trình triển khai đấu thầu hiện nay đảm bảo công bằng, công khai và minh bạch. Tuy nhiên thường chỉ có 01 nhà thầu vượt qua bước sơ tuyển nên áp dụng hình thức chỉ định thầu. Việc áp dụng lãi suất vay đối với trường hợp chỉ định thầu theo lãi suất trúng thầu trái phiếu Chính phủ trong 10 phiên đấu giá phát hành trong nước.

- Việc xác định giá trị quỹ đất để thanh toán dự án BT trong giai đoạn 2016-2020 còn nhiều bất cập. Phương pháp xác định giá đất thực hiện theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, tuy nhiên việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất đối với các địa phương hiện nay còn khó khăn.

- Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo NĐ 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 chưa có sự gắn kết với Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 và Thông tư 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 và đến nay theo Luật quản lý sử dụng tài sản công. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sau khi phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi xác định giá trị nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư. Tuy nhiên theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg và Thông tư số 183/2015/TT-BTC xác định giá trị nộp ngân sách nhà nước khi giao đất cho nhà đầu tư, xác định giá đất thanh toán và đối trừ với tổng giá trị BT điều chỉnh. Điều này dẫn tới giá trị nộp ngân sách nhà nước tại bước đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không còn nhiều ý nghĩa.

- Việc thanh toán các dự án BT trong giai đoạn này đang gặp khó khăn. Sau khi Bộ Tài chính có văn bản số 3515/BTC-QLCS ngày 28/3/2018, các dự án đang triển khai dở dang khi chưa thanh toán đều bị dừng lại chờ khi có hướng dẫn ban hành để triển khai tiếp. Việc chờ thanh toán làm tăng chi phí lãi vay của nhà đầu tư, dẫn tới tăng tổng vốn đầu tư dự án và làm ảnh hưởng tới nhà đầu tư.

7. Về công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi, giám sát và xử lý vi phạm pháp luật trong quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai tại đô thị

* Đối với Thanh tra tỉnh.

a. Kết quả việc triển khai thanh tra, xử lý vi phạm

Về công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi, giám sát và xử lý vi phạm pháp luật trong quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai tại đô thị, từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực (từ 01/7/2014) đến nay, Thanh tra tỉnh đã tiến hành 09 cuộc thanh tra, cụ thể: 03 cuộc thanh tra về công tác quản lý, sử dụng đất đai tại các huyện Hiệp Hòa, Yên Dũng, Việt Yên (thực hiện năm 2017); 02 cuộc thanh tra thực hiện các quy định trong công tác cấp GCNQSD đất tại huyện Lạng Giang và Yên Thế (thực hiện năm 2017); 02 cuộc thanh tra về công tác quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường đối với UBND huyện Yên Thế, Lục Nam, Lục Ngạn, Sơn Động và một số Công ty TNHH MTV lâm nghiệp trên địa bàn các huyện nêu trên (triển khai năm 2017); 02 cuộc thanh tra liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của cấp xã để phục vụ công tác giải quyết đơn thư thư.

Qua thanh tra đã phát hiện 11 đơn vị có vi phạm trong việc quản lý, sử dụng đất; tổng sai phạm về tiền là 1.955 triệu đồng và 3.712,30 ha đất các loại; đã kiến nghị thu hồi 1.326 triệu đồng và 1.800m² đất; kiến nghị xử lý khác về kinh tế là 628 triệu đồng và xử lý khác về đất là 3.712,12 ha đất; xử lý hành chính 04 tổ chức và 115 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra 08 vụ việc, 30 đối tượng.

Kết quả thực hiện: Đã thu hồi số tiền 1.326 triệu đồng vào ngân sách Nhà nước và 1.800m² đất để quản lý, sử dụng theo quy định; các cơ quan, đơn vị có liên quan đã thực hiện các biện pháp xử lý khác về kinh tế là 628 triệu đồng; thực hiện xong việc kiểm điểm trách nhiệm 04 tổ chức và 115 cá nhân có liên quan. Đối với 08 vụ việc, 30 đối tượng chuyển cơ quan điều tra, Công an huyện Hiệp Hòa đã tiến hành điều tra, xác minh và xác định chưa đủ điều kiện khởi tố vụ án, nhưng đã đề nghị chính quyền xem xét xử hành chính đối với các cá nhân có liên

quan, đến nay cơ quan có thẩm quyền đã xem xét xử lý hành chính đối với các tập thể và cá nhân có liên quan; đối với yêu cầu xử lý khác về đất là 3.712,12 ha đất (đất nông lâm, trường), đã chỉ đạo UBND huyện Yên Thế, Lục Nam, Lục Ngạn, Sơn Động và các Công ty TNHH MTV lâm nghiệp trên địa bàn các huyện nêu trên tiến hành rà soát, phân loại đưa vào quản lý và sử dụng, hoặc giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật. Đến nay các đơn vị đang tổ chức thực hiện.

*** Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường**

Công tác thanh tra, kiểm tra theo dõi, giám sát và xử lý vi phạm pháp luật trong quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai tại đô thị:

- Trong giai đoạn báo cáo, đã thực hiện 02 cuộc thanh tra công tác quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị đối với 28 tổ chức sử dụng đất, cụ thể: Năm 2014, triển khai 01 Đoàn thanh tra đối với 13 tổ chức; năm 2016, triển khai 01 Đoàn thanh tra đối với 15 tổ chức.

- Kết quả thanh tra: đã phát hiện sai phạm về đất đai 30,1 ha, trong đó:

+ Sử dụng đất sai mục đích là 9.238m²;

+ Lấn, chiếm đất là 4.329 m²;

+ Chuyển quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện chuyển nhượng là 4.009,7m²;

+ Cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất trái pháp luật là 35.085,4m²;

+ Không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất là 66.674,8m²;

+ Không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là 45.983m²;

+ Chậm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 98.754m².

- Kết quả xử lý sau thanh tra: Buộc khôi phục lại hiện trạng sử dụng đất là 1.35 ha đất; thu nghĩa vụ tài chính là 647 triệu đồng; xử phạt vi phạm hành chính là 13,5 triệu đồng.

* Thông qua các cuộc thanh tra, thấy một số ưu điểm, hạn chế trong công tác quản lý đất đai nói chung của cấp huyện như sau:

Về ưu điểm chung:

- Công tác tuyên truyền, phổ biến, thực hiện các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành được quan tâm, chú trọng, góp phần nâng cao nhận thức của đa số nhân dân trong việc sử dụng đất trên địa bàn;

- Việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện cơ bản được triển khai theo quy định, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ GPMB và thực hiện đấu giá QSD đất, giao đất, cho thuê đất nhìn chung đã được thực hiện bám sát theo Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- UBND huyện đã quan tâm, chỉ đạo thực hiện việc cấp GCNQSD đất được kịp thời; một số tồn tại, vướng mắc trong việc sử dụng đất của nhiều hộ gia đình, cá nhân trong nhiều năm trước đây đã được giải quyết dứt điểm, tạo niềm tin của nhân dân đối với các cơ quan nhà nước.

- Công tác chỉ đạo đối với cấp xã trong việc quản lý đất đai đang dần được quan tâm, tăng cường;

- Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính về đất đai được UBND huyện thường xuyên chỉ đạo; Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai được tập trung, giải quyết kịp thời, qua đó đã hạn chế khiếu kiện phức tạp về đất đai và hạn chế phát sinh nhiều điểm nóng.

- Việc tổng hợp theo dõi tài chính (thu, chi) về đất đai cơ bản đúng quy định; UBND huyện đã quan tâm, tập trung kinh phí từ nguồn thu tiền sử dụng đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn;

- Cơ bản các quyết định, kết luận thanh tra, kiểm tra của cấp có thẩm quyền về công tác quản lý đất đai đối với UBND huyện đã được tập trung thực hiện, hạn chế tình trạng tái diễn những sai phạm.

Một số thiếu sót, sai phạm

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn huyện còn có những tồn tại, sai phạm như sau:

- Công tác tuyên truyền, tập huấn về pháp luật về đất đai còn chưa sâu rộng, hiệu quả; có xã không tích cực và chưa chủ động tổ chức hội nghị triển khai nghiên cứu quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành; năng lực, trách nhiệm của một số Chủ tịch UBND xã và cán bộ, công chức cấp xã trong công tác quản lý đất đai tại địa phương còn hạn chế, thiếu kinh nghiệm và chưa cập nhật kịp thời các quy định, chính sách, pháp luật về đất đai; việc chấp hành chế độ thông tin báo cáo về công tác quản lý, sử dụng đất đai của cấp xã lên UBND huyện chưa được thường xuyên.

- Trình tự, thủ tục triển khai thực hiện một số dự án khi thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất còn chưa đảm bảo đúng quy định; việc lưu giữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc thu hồi, BTGPMB tại một số dự án không đầy đủ;

- Việc tổ chức thực hiện các quy định về giao đất ở không qua đấu giá cho các hộ gia đình, cá nhân không chặt chẽ về đối tượng được giao đất; một số trường hợp giao đất không đảm bảo đúng trình tự, thủ tục.

- Công tác quản lý, kiểm tra và xử lý hành vi vi phạm đối với một số hộ gia đình, cá nhân đã được UBND huyện cho thuê đất không được thường xuyên.

- Chất lượng công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về đất đai còn hạn chế; những sai phạm đã được phát hiện không được xem xét xử lý nghiêm túc.

- Một số sai phạm trong quản lý đất đai sau khi được kiến nghị xử lý nhưng vẫn tiếp tục tái diễn.

- Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo và giải quyết tranh chấp về đất đai còn chưa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục.

Một số bất cập, tồn tại, hạn chế của công tác thanh tra

- Hoạt động thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân còn chưa chủ động, chưa kịp thời; việc xử lý khi phát hiện sai phạm trong sử dụng đất của các tổ chức còn hạn chế, chưa thực sự quyết liệt.

- Công tác kiểm tra, giám sát và đôn đốc thực hiện các quyết định, kết luận sau thanh tra, kiểm tra và xử lý sai phạm về đất đai chưa được thường xuyên, một số nội dung chưa được xử lý triệt để, chưa đáp ứng yêu cầu.

Nguyên nhân:

- Lĩnh vực quản lý đất đai là phức tạp, có yếu tố lịch sử, trong khi việc xử lý sai phạm đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm được áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai (được ban hành sau) nên còn gặp khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Hoạt động thanh tra, kiểm tra chưa có sự phối hợp chặt chẽ, chưa có sự kế thừa hoặc kiểm soát hệ thống các sai phạm giữa các cơ quan, đơn vị (Thanh tra tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Cục Thuế và UBND cấp huyện) trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

- Lực lượng làm công tác thanh tra, kiểm tra thường xuyên về công tác quản lý đất đai từ tỉnh đến cơ sở còn thiếu và yếu, chưa đáp ứng yêu cầu (trong đó đối với cấp huyện không có cán bộ thanh tra chuyên ngành)

- Khối lượng công việc lớn, nội dung thanh tra, kiểm tra nhiều, dẫn đến hiệu quả, chất lượng công tác thanh tra, kiểm tra và theo dõi, đôn đốc thực hiện các quyết định, kết luận xử lý sau thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm còn hạn chế.

8. Việc thực hiện các dự án của Hợp tác xã Đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác chợ Hải An (Đơn vị Đoàn Giám sát khảo sát thực tế), có Phụ lục riêng kèm theo Báo cáo.

9. Tổng hợp việc sử dụng các nguồn thu từ đất cho công tác giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất

Tổng số kinh phí đã ứng cho các tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất giai đoạn 2014 – 2018:

Dvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Số vốn ứng	162,661	206,059	254,201	256,448	206,539
Số vốn thu hồi	103,916	112,811	263,176	196,652	370,774

10. Kết quả thực hiện kiến nghị của Kiểm toán nhà nước theo Thông báo số 360/TB-KTNN ngày 16/8/2017 về kiểm toán ngân sách địa phương năm 2016 của tỉnh Bắc Giang như sau:

- * Số liệu thực hiện kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước năm 2016
 - Số kiến nghị về tài chính: 54.762.921.079đ.
 - Số đã thực hiện: 38.838.814.560đ
 - Số chưa thực hiện: 15.924.106.519đ, trong đó:
 - Tổng số kinh phí đã thực hiện theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước đến ngày 28/11/2018 là 38.838.814.560đ/54.762.921.079, đạt 71%

* Số kinh phí chưa thực hiện là 15.924.106.519 đồng, các đơn vị đang tiếp tục triển khai tổ chức thực hiện theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

III. Các giải pháp thực hiện trong thời gian tới

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định của tỉnh về đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư mới theo hướng tạo cơ chế hấp dẫn thu hút đầu tư, quy định cụ thể, công khai minh bạch. Rà soát, bổ sung, hoàn chỉnh quy trình và đơn giản hoá thủ tục hành chính về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy; tạo điều kiện hỗ trợ doanh nghiệp thực hiện thủ tục hành chính.

- Quan tâm bố trí kinh phí để thực hiện công tác rà soát, điều chỉnh, lập quy hoạch xây dựng đô thị. Giao nhiệm vụ cho UBND các huyện, thành phố đến năm 2020 phải hoàn thành cơ bản đầy đủ quy hoạch phân khu; nâng tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết lên 35% diện tích đô thị, ưu tiên khu vực có điều kiện phát triển lập quy hoạch trước. Bố trí kinh phí để lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, cấm mốc giới ngoài thực địa cùng với kinh phí lập đồ án quy hoạch để sau khi đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt thì tổ chức thực hiện ngay.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai. Tăng cường công tác tự kiểm tra, thanh tra về đất đai do UBND các cấp thực hiện, xử lý nghiêm những vi phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Rà soát các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để phát hiện các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, không hiệu quả, chậm đầu tư, vi phạm pháp luật về đất đai để kịp thời xử lý.

- Quan tâm nâng cao chất lượng lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (hiện nay đang lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện); thực hiện tốt công khai, dân chủ, nghiêm túc tiếp thu ý kiến đóng góp; hạn chế tối đa việc điều chỉnh, bổ sung cục bộ sau khi quy hoạch điều chỉnh, kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt.

- Nâng cao chất lượng thẩm định, tiếp nhận các dự án đầu tư, gắn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Làm tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện thống nhất trình tự, thủ tục theo quy định về thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường; thực hiện dân chủ trong bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Bố trí kinh phí để thực hiện các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là những dự án trọng điểm của tỉnh. Tăng cường kêu gọi vốn đầu tư để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất. Bố trí ngân sách hợp lý cho công tác quản lý đất đai, đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

IV. Những đề xuất, kiến nghị

1. Những văn bản cần xây dựng mới; những văn bản cần sửa đổi, bổ sung; những chính sách mới cần ban hành hoặc cần điều chỉnh

1.1. Đề nghị Quốc hội xem xét, sửa Luật Đất đai năm 2013 với các nội dung:

+ Về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn quy định tại Điều 66 Luật Đất đai, đề nghị sửa đổi thẩm quyền thuộc UBND cấp huyện để rút ngắn thời gian, giảm bớt thủ tục, thống nhất thực hiện từ khi ban hành thông báo thu hồi đất đến khi thu hồi đất.

+ Sửa đổi thẩm quyền thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 114 Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện để tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương trong điều chỉnh, bổ sung hồ sơ, rút ngắn thời gian thực hiện, đẩy nhanh tiến độ dự án.

+ Theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai, Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; UBND cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; UBND cấp huyện trình UBND cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, trong đó đã thể hiện rõ diện tích đất trồng lúa, đất trồng rừng phòng hộ, rừng đặc dụng được phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đề nghị bãi bỏ khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai để giảm thủ tục hành chính, giảm thời gian thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trồng lúa, trồng rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đã có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.2. Đề nghị Chính phủ:

+ Quy định cụ thể về điều kiện chuyển mục đích từ đất nông nghiệp (*không phải là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở*) sang đất ở.

+ Khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 đã bổ sung quy định: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên tại Điều 19 Nghị định số

102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai đối với nội dung tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm. Đề nghị sửa đổi nội dung này cho thống nhất với Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017.

+ Tháo gỡ khó khăn, quy định cụ thể việc bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất khi cấp đổi giấy chứng nhận có một phần diện tích đất bị ảnh hưởng bởi hành lang bảo vệ công trình giao thông đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng quốc lộ, tỉnh lộ.

+ Sửa đổi Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “*Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội*”. Đề nghị sửa theo hướng: Tùy theo điều kiện phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương để bố trí quỹ đất (thành khu nhà ở xã hội tập trung tại các khu vực thích hợp trong quy hoạch phát triển đô thị) để phát triển nhà ở xã hội cho phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương.

- Sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 1, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, theo hướng quy định rõ: Hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được giảm 50% tiền thuê đất (bao gồm các trường hợp để sử dụng làm mặt bằng sản xuất và kinh doanh thương mại, dịch vụ hay chỉ các trường hợp để sử dụng làm mặt bằng sản xuất còn các trường hợp để sử dụng làm mặt bằng kinh doanh thương mại, dịch vụ thì không được giảm).

Đề nghị sớm ban hành Nghị định quy định về sử dụng tài sản công để thanh toán Hợp đồng Xây dựng- Chuyển giao (BT) để tổ chức thực hiện tại địa phương; sớm có hướng dẫn thực hiện Luật Quy hoạch; đồng thời hướng dẫn các địa phương xây dựng phương án quy hoạch tỉnh trong đó có nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Quy hoạch.

1.3. Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường:

+ Xem xét giảm bớt thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thẩm định, trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (chuẩn bị cho kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030), tạo cơ sở để UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

+ Ban hành quy định cụ thể về thẩm định nhu cầu sử dụng đất để địa phương có căn cứ tổ chức thực hiện. Ban hành hướng dẫn bồi thường đối với một số loại tài sản tạo lập trên đất cụ thể hóa Điều 92 Luật Đất đai; hướng dẫn cơ chế hỗ trợ cho người dân bị thu hồi nhiều hoặc thu hồi hết đất nông nghiệp.

Trên đây là Báo cáo việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến hết năm 2018 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

UBND tỉnh Bắc Giang trân trọng báo cáo Đoàn Giám sát của Quốc hội./.

Nơi nhận: ↓

- Đoàn Giám sát của Quốc hội (10 bản);
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội khu vực tỉnh;
 - TT. Tỉnh ủy;
 - Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
 - Các Sở, cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Thanh tra tỉnh, Nông nghiệp và PTNT, Tư pháp, Công Thương, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh;
 - Cục Thuế Bắc Giang
 - UBND các huyện, thành phố;
 - Lưu: VT, TN;
- Bản điện tử:**
- LĐVP, các phòng chuyên viên.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Linh