

Số: 213 /STNMT-CCQLĐĐ

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 29 tháng 8 năm 2018

## BÁO CÁO

### **Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường năm 2017**

Thực hiện chỉ đạo của Tổng cục Quản lý Đất đai tại văn bản số 212/TCQLĐĐ-CKSQLSĐĐ ngày 02/2/2018 về việc báo cáo đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu báo cáo như sau:

#### **I. KHÁI QUÁT CHUNG**

##### **1. Đặc điểm về vị trí địa lý, diện tích đất đai, dân số, số đơn vị hành chính các cấp.**

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc vùng Đông Nam Bộ (ĐNB), nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (KTTĐPN). Theo số liệu kiểm kê đất đai (ngày 01/10/2015) diện tích tự nhiên của tỉnh 198.097,54 ha, bằng 0,6% diện tích cả nước và bằng khoảng 8,3% diện tích vùng ĐNB. Trong đó, đất nông nghiệp 146.495,82ha, chiếm 73,95% DTTN, đất phi nông nghiệp 48.877,33ha, chiếm 24,67% diện tích tự nhiên (DTTN), đất chưa sử dụng 2.724,39ha chiếm 73,95% DTTN toàn tỉnh.

Dân số trung bình năm 2017 của tỉnh khoảng 1,1 triệu người, gồm 8 đơn vị hành chính cấp huyện trực thuộc: thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa và 6 huyện: Tân Thành, Châu Đức, Côn Đảo, Đất Đỏ, Long Điền và Xuyên Mộc. Tỉnh có địa giới chung với Thành phố Hồ Chí Minh ở phía Tây, với tỉnh Đồng Nai ở phía Bắc, với tỉnh Bình Thuận ở phía Đông. Bà Rịa – Vũng Tàu có bờ biển dài 305,4 km và trên 100.000 km<sup>2</sup> thềm lục địa. Trên cơ sở tiềm năng, lợi thế, vị trí địa lý, Tỉnh đã định hướng phát triển kinh tế tập trung vào các lĩnh vực cảng biển, dịch vụ hậu cần cảng, công nghiệp, du lịch và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

##### **2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội và môi trường của địa phương trong năm 2017**

###### **2.1. Về chỉ tiêu kinh tế**

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) tăng 7,09% (Nghị quyết đặt ra 6,7%)
- Giá trị sản xuất công nghiệp tăng 8,44% (NQ 7,7%)
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa tăng 10,84% (NQ 10%); dịch vụ lưu trú tăng 11,61% (NQ 7,7%)
- Kim ngạch xuất khẩu trừ dầu khí đạt 3.971 triệu USD, tăng 14,8% (NQ 3.807 triệu USD, tăng 10,1%)
- Giá trị sản xuất nông nghiệp tăng 3,5% (NQ 3,5%), ngư nghiệp tăng 3,74% (NQ 4,07%)
- Tổng vốn đầu tư trên địa bàn 44.338 tỷ đồng, tăng 13,81% (NQ 5,05%), trong đó vốn địa phương quản lý 8.233 tỷ đồng, tăng 54,52%; vốn doanh nghiệp trong nước 10.000 tỷ đồng, tăng 9,89% và vốn doanh nghiệp nước ngoài 26.105 tỷ

đồng, tăng 6.42%.

- Tổng thu ngân sách trên địa bàn 67.573 tỷ đồng, đạt 101,34% dự toán và tăng 8,6%; trong đó thu từ dầu thô 24.200 tỷ đồng, đạt 107,8% và tăng 0,05%; thu ngân sách nội địa 26.873 tỷ đồng, đạt 99,97% và tăng 18,26% (NQ 10%). Số thu ngân sách địa phương được hưởng năm 2017 ước khoảng 15.051,3 tỷ đồng, đạt 107,1% dự toán, tăng 55,4%

- Tổng chi ngân sách địa phương khoảng 16.419 tỷ đồng, đạt 107,23% dự toán và tăng 13,07% (NQ 9%), trong đó chi đầu tư phát triển 8.233 tỷ đồng, đạt 115,21% dự toán và tăng 54,52% và chi thường xuyên 7.716 tỷ đồng, đạt 102,13% dự toán và tăng 15%.

Trên địa bàn tỉnh có 15 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất trên 8.510,27 ha. Các khu công nghiệp đã thu hút nhiều dự án quy mô lớn, có vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế quốc gia như: Trung tâm điện lực Phú Mỹ với tổng công suất 3.800 MW, nhà máy đạm Phú Mỹ, các trạm phân phối khí đốt, nhà máy chế biến khí hoá lỏng, các nhà máy luyện, cán thép, hoá chất, vật liệu xây dựng, phân NPK, gạch men, nhựa PVC, chế biến hải sản.

Hệ thống cảng biển được phát triển mạnh, đến nay trên địa bàn tỉnh đã đưa vào khai thác 28 dự án cảng biển với tổng công suất khoảng 98 triệu tấn/năm, trong đó có 07 bến cảng container với công suất hơn 6,8 triệu TEU/năm; các cảng thuộc hệ thống cảng Cái Mép – Thị Vải có thể đón tàu tải trọng lớn trên 100.000 tấn. Đồng thời với sự phát triển của hệ thống cảng biển, Tỉnh đã xác định việc hình thành các trung tâm logistics, hệ thống kho bãi thu gom hàng lẻ (CFS), cảng cạn để khai thác lợi thế hệ thống cảng Cái Mép – Thị Vải, đồng thời hỗ trợ cho sự phát triển của hệ thống cảng, thu hút nguồn hàng về cảng.

Lĩnh vực du lịch được tập trung phát triển, hệ thống cơ sở lưu trú du lịch trên địa bàn tỉnh hiện có 278 khách sạn, resort, nhà nghỉ, trong đó có 4 khách sạn 5 sao, 16 khách sạn 4 sao, 18 khách sạn 3 sao, 54 khách sạn 2 sao và các khách sạn 1 sao, nhà nghỉ đạt tiêu chuẩn kinh doanh lưu trú du lịch, với tổng số 10.833 phòng ngủ. Tỉnh tập trung kêu gọi các nhà đầu tư có thương hiệu vào đầu tư để phát triển du lịch chất lượng cao.

## **2.2. Chỉ tiêu xã hội**

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên 1,06%;
- Tỷ lệ dân số tham gia bảo hiểm y tế 82,5%;
- Tỷ lệ lao động tham gia bảo hiểm xã hội 35,38%;

Các lĩnh vực văn hóa - xã hội của tỉnh đều có tiến bộ, an ninh chính trị được giữ vững, trật tự xã hội được bảo đảm, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân được cải thiện, tỷ lệ hộ nghèo giảm mạnh, đến năm 2017 tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn quốc gia là 1,3% và theo chuẩn tỉnh là 3,45%.

Tuy nhiên, trong từng ngành, lĩnh vực của Tỉnh vẫn còn khó khăn: nguồn lực đầu tư cho phát triển còn hạn chế, hạ tầng chưa theo kịp với phát triển kinh tế, đặc biệt hạ tầng giao thông kết nối hệ thống cảng chưa đồng bộ. Phát triển công nghiệp hỗ trợ, dịch vụ logistics, cảng biển, du lịch chưa tương xứng với tiềm năng, thế mạnh của Tỉnh.

## **2.3. Chỉ tiêu môi trường**

- Tỷ lệ dân số nông thôn được sử dụng nước hợp vệ sinh đạt 99,8% (NQ 99,8%), trong đó tỷ lệ dân số nông thôn được sử dụng nước máy là 78% (NQ 78%)
- Tỷ lệ che phủ cây xanh đạt 44% (NQ 44%), trong đó tỷ lệ che phủ rừng đạt 13,75% (NQ 13,7%)
- Tỷ lệ chất thải nguy hại đã xử lý đạt tiêu chuẩn quốc gia 87% (NQ 67,5%)
- Tỷ lệ chất thải rắn thu gom, đã xử lý đạt tiêu chuẩn quốc gia: Rác thải y tế 100% (NQ100%); rác thải công nghiệp thông thường 97% (NQ 97% và rác thải sinh hoạt đô thị 92% (NQ 92%).

## **II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

### **II.1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

#### **1. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật và tập huấn pháp luật đất đai**

##### ***1.1. Kết quả thực hiện***

##### ***a) Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh***

Thực hiện Luật Đất đai 2013, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành 16 Quyết định, 02 Nghị quyết quy định theo thẩm quyền. Các văn bản ban hành chủ yếu tập trung chỉ đạo, quy định các vấn đề như việc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; hạn mức đất ở khi giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đo đạc, bản đồ; về bảng giá các loại đất và đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, về đấu giá quyền sử dụng đất,... Qua đó, công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh đã có nhiều chuyển biến tích cực, góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phát triển kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ; tạo chuyển biến mạnh mẽ về tiếp cận đất đai và mặt bằng kinh doanh đối với doanh nghiệp; quản lý, khai thác và sử dụng hiệu quả tài nguyên, đất đai; tạo được nhiều việc làm ổn định đời sống người dân, ổn định tình hình chính trị, đảm bảo quốc phòng và an ninh của tỉnh.

Hiện nay, đang tiếp tục xây dựng, tổng hợp, hoàn thiện: Quyết định hủy bỏ Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

##### ***b) Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai***

- Ngày 20/03/2014, Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật tỉnh có Quyết định số 33/QĐ-HĐPH ban hành kế hoạch triển khai tuyên truyền, phổ biến Hiến pháp và Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đã giao nhiệm vụ cho các Sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện và cấp xã thực hiện các nhiệm vụ về tổ chức giới thiệu, phổ biến chuyên sâu nội dung Luật Đất đai; tuyên truyền, phổ biến trên báo chí và phương tiện đại chúng; và tổ chức cuộc thi tìm hiểu Luật Đất đai năm 2013;

- Ngày 22/5/2014, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 24/KH-UBND về tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh;

- Ngày 22 và 23/7/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội nghị triển khai tập huấn, phổ biến Luật Đất đai và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đến các Sở ngành liên quan, UBND cấp huyện, Phòng TNMT cấp huyện; UBND cấp xã và các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Ngày 12/5/2017, UBND tỉnh đã tổ chức Hội nghị tập huấn triển khai Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013.

Ngày 15/9/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thay thế Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND). Ngày 03/10/2017, UBND tỉnh tổ chức Hội nghị tập huấn, triển khai đến toàn bộ cán bộ, công chức ngành đất đai.

Bên cạnh đó UBND tỉnh cũng chỉ đạo các sở, ngành, cơ quan phát thanh, truyền hình, tăng cường phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai cho tổ chức, cá nhân tại địa phương theo các tài liệu, sổ tay, các băng hình, băng tiếng tuyên truyền về pháp luật đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường cung cấp.

## ***1.2. Đánh giá tình hình thực hiện***

Nhìn chung, công tác tuyên truyền pháp luật đất đai đã được triển khai rộng rãi đến mọi đối tượng với những nội dung thiết thực và hình thức phù hợp. Qua đó đã góp phần nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất.

Tuy nhiên, căn cứ vào tình hình quản lý nhà nước thực tế tại địa phương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn có một số quy định cần phải được ban hành để hướng dẫn thực hiện (mà không được Luật Đất đai hay các Nghị định, thông tư hướng dẫn cụ thể), cụ thể đối với việc ban hành văn bản QPPL cần đánh giá về: mức độ đầy đủ của các nội dung đã ban hành theo phân cấp, trường hợp có nội dung không phải ban hành ở địa phương thì nêu lý do (nếu có); sự phù hợp của các nội dung đã ban hành so với quy định của pháp luật đất đai hiện hành, những vấn đề đã được đổi mới hơn so với trước đây; tính kịp thời của việc ban hành văn bản; các nội dung, văn bản đã ban hành không thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh theo phân cấp của Luật Đất đai, các nghị định và thông tư, cụ thể như văn bản quy định về công nhận quyền sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

## **2. Về lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

### ***2.1. Kết quả thực hiện***

Báo cáo cụ thể tình hình thực hiện và kết quả đạt được của việc lập, điều chỉnh và thực hiện QH, KHSDD của địa phương. Trong đó cần nêu rõ:

- Kết quả lập QH, KHSDD đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2010 - 2015) của các cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ quy định của Luật Đất đai 2003, UBND tỉnh đã tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 – 2015) của tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

Quy hoạch sử dụng đất của các cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Cấp tỉnh: Chính phủ phê duyệt tại Nghị Quyết số 81/NQ-CP ngày 27/6/2013;

+ Cấp huyện: Thành phố Vũng Tàu (Quyết định phê duyệt số 653/QĐ-UBND ngày 02/4/2014 của UBND tỉnh); Thành phố Bà Rịa (Quyết định phê duyệt số 815/QĐ-UBND ngày 22/4/2014 của UBND tỉnh); Huyện Long Điền (Quyết định phê duyệt số 588/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 của UBND tỉnh); Huyện Đất Đỏ (Quyết định phê duyệt số 416/QĐ-UBND ngày 26/4/2014 của UBND tỉnh); Huyện Xuyên Mộc (Quyết định phê duyệt số 1083/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh); Huyện Châu Đức (Quyết định phê duyệt số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 của UBND tỉnh); Huyện Côn Đảo (Quyết định phê duyệt số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 của UBND tỉnh); Huyện Tân Thành (Quyết định phê duyệt số 1223/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh).

+ Cấp xã: đối với các phường, thị trấn và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, UBND tỉnh theo thẩm quyền đã phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đối với các đơn vị phường, xã, thị trấn này. Các xã còn lại, theo thẩm quyền, UBND cấp huyện đã phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 – 2015) của các xã.

- Kết quả lập danh mục dự án công trình đã thực hiện trong năm 2014 và lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017... theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; tình hình lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020;

+ Kết quả lập danh mục dự án công trình đã thực hiện trong năm 2014 và lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017:

Lập danh mục dự án công trình đã thực hiện trong năm 2014: UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 13/11/2014 và Quyết định số 2662/QĐ-UBND ngày 02/12/2014 về việc phê duyệt Danh mục các dự án, công trình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014).

Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017: UBND tỉnh đã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017 của các huyện, thành phố (kèm theo danh mục công trình thực hiện trong năm kế hoạch)

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch; kết quả thực hiện các nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất: rà soát, điều chỉnh, hủy bỏ các dự án, công trình đã quá 3 năm nhưng chưa thực hiện ở địa phương; việc công khai QH, KHSDĐ ở các cấp; kết quả việc cắm mốc ranh giới QHSDĐ trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ: thể hiện cụ thể tại các Phụ lục 2a, 2b, 2c và 2d kèm theo báo cáo này.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp được công khai theo quy định của Luật Đất đai 2003.

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: thực hiện khoản 1 Điều 51 Luật Đất đai 2013, UBND tỉnh đã tổ chức điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của tỉnh và của cấp huyện. Hiện nay, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của tỉnh đang trình Chính phủ phê duyệt (Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh và Tờ trình số 01/TTr-BTNMT ngày 04/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

#### **2.4. Đánh giá tình hình thực hiện**

##### **2.4.1. Những mặt được**

- Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật

về đất đai.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cơ bản thực hiện đúng quy định của pháp luật và đạt được kết quả nhất định, đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích sử dụng. Các cấp, các ngành, các địa phương trong tỉnh luôn có sự nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được Chính phủ phê duyệt;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt tạo cơ sở pháp lý cho việc thu hút đầu tư, đáp ứng định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; làm cơ sở thống nhất quản lý quỹ đất đai theo quy định của pháp luật, bảo vệ tài nguyên đất, bảo đảm môi trường và phát triển bền vững

#### 2.4.2. Những tồn tại

- Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong kỳ kế hoạch đạt khá thấp, nhất là các chỉ tiêu đất phi nông nghiệp như chỉ tiêu đất cụm công nghiệp; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất cơ sở văn hóa; đất cơ sở giáo dục – đào tạo v.v...

- Việc phân kỳ kế hoạch sử dụng đất còn mang tính chủ quan nên trong thực tế nhiều dự án không triển khai đúng kế hoạch. Có trường hợp dự án không có trong kế hoạch nhưng nếu có vốn đầu tư vẫn triển khai thực hiện.

- Trong quá trình thực hiện một số dự án triển khai chậm, thậm chí “treo” dẫn đến lãng phí trong sử dụng đất đai.

- Công tác giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch còn chậm đã làm ảnh hưởng không nhỏ tới khả năng thu hút đầu tư của các dự án phát triển hạ tầng và xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Một số diện tích đất nông nghiệp sử dụng chưa hiệu quả, việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng mang tính tự phát không theo quy hoạch; diện tích đất sử dụng cho các hoạt động thương mại, dịch vụ và sản xuất phi nông nghiệp còn thấp.

- Tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng phân tán, manh mún vẫn còn nhiều, hạn chế việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất cũng như khai thác đất đai.

- Có một số chỉ tiêu sử dụng đất của cấp dưới không thống nhất so với chỉ tiêu cấp trên phân bổ trong phương án quy hoạch sử dụng đất của các cấp đã được phê duyệt. Phát sinh việc này là do nhu cầu sử dụng đất luôn luôn biến động trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất, vì vậy, cần phải điều chỉnh, cập nhật những phát sinh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất đảm bảo làm hành lang pháp lý cho việc giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội.

#### 2.4.3. Nguyên nhân của tồn tại

##### a. Nguyên nhân khách quan

- Quy hoạch sử dụng đất phụ thuộc vào phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và địa phương, liên quan đến nhiều ngành, nhiều cấp trong khi việc dự báo nhu cầu đất đai của các ngành còn hạn chế, độ chính xác chưa cao;

- Tình hình kinh tế - xã hội những năm qua của tỉnh gặp khó khăn, thiếu thốn vốn đầu tư nên có tác động đến việc thực hiện quy hoạch và thu hút đầu tư trên địa

bàn tính, thể hiện ở một số khía cạnh sau:

+ Đối với dự án cụm công nghiệp: do nhu cầu vốn đầu tư lớn trong khi nguồn vốn ngân sách địa phương, vốn của chủ đầu tư hạn hẹp; bên cạnh đó, việc huy động vốn từ doanh nghiệp đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm không đáp ứng nhu cầu, thời gian hoàn vốn chậm dẫn đến công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp tại địa phương chậm và chất lượng không cao.

+ Việc thực hiện phân cấp quản lý quyết định đầu tư xây dựng cơ bản vừa nâng cao hiệu quả quản lý nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước, vừa phát huy vai trò chủ động, linh hoạt của địa phương trong đầu tư các công trình cơ sở hạ tầng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, do nhu cầu vốn thực hiện quy hoạch quá lớn, trong khi đó nguồn lực của địa phương có hạn, các giải pháp huy động vốn chỉ mang tính chất chung chung, ít có tính khả thi dẫn tới hiện tượng nhiều quy hoạch được lập nhưng không có khả năng thực hiện.

+ Chính sách thắt chặt đầu tư công của nhà nước trong giai đoạn vừa qua do ảnh hưởng của suy giảm kinh tế đã làm một số dự án, đặc biệt là các dự án lớn, dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật, công cộng phải giãn tiến độ đầu tư hoặc chậm triển khai thực hiện.

+ Một số ngành xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất khá lớn chưa sát với thực tế, trong khi nguồn vốn để đầu tư chưa đảm bảo hoặc chưa được phân bổ thực hiện.

- Do Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của tỉnh đến tháng 06/2013 mới được Chính phủ phê duyệt nên thời gian thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu chỉ còn 2,5 năm, dẫn đến tỷ lệ thực hiện một số chỉ tiêu đạt thấp.

- Do có sự khác biệt về phương pháp và chỉ tiêu loại đất giữa 2 kỳ kiểm kê hiện trạng sử dụng đất. Phương pháp kiểm kê năm 2010, diện tích các loại đất được tổng hợp dựa theo hồ sơ địa chính nhưng kiểm kê năm 2014 lại tổng hợp từ số liệu đo từ bản đồ theo hiện trạng thực tế. Vì vậy, diện tích các loại đất rất khác biệt so với trước đây. Ngoài ra, do có sự thay đổi chỉ tiêu loại đất giữa 2 kỳ kiểm kê như đất cơ sở văn hóa tách ra thành 3 loại đất là đất cơ sở văn hóa, đất sinh hoạt cộng đồng và đất khu vui chơi giải trí cũng làm ảnh hưởng đến việc đánh giá kết quả thực hiện KHSDĐ kỳ đầu.

- Do quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất của Luật Đất đai năm 2013. Đây là điểm mới của Luật Đất đai năm 2013 so với Luật Đất đai 2003. Các dự án khi triển khai các thủ tục đất đai gồm: công tác lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao (thuê) đất v.v... đều phải có trong Nghị quyết danh mục các dự án cần thu hồi đất đã được HĐND tỉnh thông qua. Việc triển khai các thủ tục tốn nhiều thời gian (chiếm khoảng trên 6 tháng), vì vậy với các dự án, công trình mới hoàn toàn thì khả năng triển khai bị chậm.

#### *b. Nguyên nhân chủ quan*

- Nhu cầu quỹ đất cho phát triển các ngành, lĩnh vực, cho các dự án đầu tư chưa được tính toán khoa học, chưa sát với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội dẫn tới tình hình vừa thiếu, vừa thừa quỹ đất và thường phải điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất của các cấp chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường nhằm đảm bảo phát triển bền vững trong sử dụng

đất, chưa phát huy được tiềm năng đất đai;

- Việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn thiếu sự phối hợp đồng bộ giữa các ngành trong tỉnh; việc chấp hành thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa nghiêm, tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lãng phí, kém hiệu quả vẫn còn xảy ra. Bên cạnh đó việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất còn có những khó khăn đặc thù riêng do các quy hoạch thường mang tính chất mở, định hướng. Các dự án đầu tư đưa ra chỉ để làm cơ sở kêu gọi đầu tư, còn quy mô đầu tư và địa điểm đầu tư do nhà đầu tư lựa chọn, nên có sự khác biệt giữa quy hoạch và thực tế.

- Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thật chặt chẽ, còn thiếu sự tham gia sâu rộng của người sử dụng đất; việc công khai quy hoạch chưa tốt, hiệu quả chưa cao;

- Việc thẩm định, đánh giá năng lực tài chính của các chủ đầu tư trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư, để giao đất, cho thuê đất của cơ quan quản lý nhà nước chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến một số dự án lớn đã được phê duyệt từ nhiều năm nhưng vẫn triển khai chậm, thậm chí bỏ hoang, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

- Việc tái đầu tư kinh phí thu được từ đất cho công tác quản lý đất đai nói chung, cho công tác quy hoạch, KHSDĐ nói riêng còn hạn chế và chưa được quan tâm thích đáng.

### **3. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

#### **3.1. Kết quả thực hiện**

Báo cáo kết quả đạt được của việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh: theo Bảng 3a đính kèm.

#### **3.2. Đánh giá tình hình thực hiện**

##### **3.2.1. Những mặt được**

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai góp phần không nhỏ trong việc phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng của địa phương.

##### **3.2.2. Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân**

Quy hoạch sử dụng đất chưa sát với nhu cầu thực tế của địa phương, việc giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không thực hiện được do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, làm mất cơ hội cho nhà đầu tư.

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt. Điều này vô hình chung đối với các dự án phát sinh trong năm mà nhà đầu tư có nhu cầu thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không thực hiện được. Chủ đầu tư phải đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm sau. Tồn tại này đã được Chính phủ tháo gỡ tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà không thuộc diện thu hồi đất thì doanh nghiệp không được chuyển nhượng đất trực tiếp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án (trong khi tổ chức kinh tế trong nước được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư).



Vướng mắc trong việc giao đất, cho thuê đất đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01/7/2014 nhưng đất để thực hiện dự án có nguồn gốc đất do nhà nước quản lý. Về việc này, UBND tỉnh có báo cáo số 235/BC-UBND ngày 28/11/2017 báo cáo xin ý kiến hướng dẫn giải quyết của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc chuyển sang thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp đã được nhà nước giao đất: UBND tỉnh đã xử lý 01 trường hợp (Trường Trung cấp nghề Giao thông Vận tải diện tích 6347,7m<sup>2</sup> tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa). Nhìn chung, tình hình xử lý chậm, hiện nay, các tổ chức chưa lập thủ tục chuyển sang thuê theo quy định của Luật Đất đai. Về vấn đề này, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có văn bản đôn đốc các đơn vị thực hiện.

#### **4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất**

##### **4.1. Kết quả thực hiện**

Báo cáo tình hình thực hiện và kết quả đạt được của việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 từ ngày 01/7/2014 đến nay. Trong đó cần nêu rõ: số lượng dự án, công trình đã thu hồi đất để giao, cho thuê; diện tích đất đã có quyết định thu hồi; diện tích đã thực hiện thu hồi đất (đã giải phóng mặt bằng); số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã thu hồi đất; số hộ phải bố trí tái định cư; số tiền đã chi trả cho người có đất bị thu hồi; diện tích đất, nhà ở đã xây dựng để phục vụ cho tái định cư khi thu hồi đất.

##### **4.2. Đánh giá tình hình thực hiện**

Cần đánh giá những mặt được; tồn tại, hạn chế và nguyên nhân, trọng tâm là các vấn đề sau đây:

- Việc thực hiện các quy định của pháp luật đất đai năm 2013 về thu hồi đất, nhất là các vấn đề đổi mới về: căn cứ thu hồi đất đối với từng trường hợp; về thẩm quyền thu hồi đất đối với trường hợp có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất; việc xây dựng khu tái định cư trước khi thu hồi đất ở; về trình tự, thủ tục thu hồi đất; việc thu hồi, chỉnh lý GCN và hồ sơ địa chính sau khi thu hồi đất.

- Việc thực hiện các quy định của pháp luật đất đai năm 2013 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là các vấn đề đổi mới: việc lập và lấy ý kiến và hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc thực hiện các quy định về tái định cư, việc bố trí tái định cư tại chỗ, suất tái định cư tối thiểu; việc thực hiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất, hình thức bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất; các trường hợp hỗ trợ, mức hỗ trợ và hình thức hỗ trợ.

**5. Việc đo đạc, đăng ký đất đai, lập và quản lý, chỉnh 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 (GCN) và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính**

##### **5.1. Kết quả thực hiện**

###### **5.1.1. Công tác đo đạc, đăng ký, lập hồ sơ địa chính**

Đã hoàn thành việc lập bản đồ địa chính cho toàn tỉnh; đăng ký, lập bộ hồ sơ địa chính ban đầu cho 82 đơn vị hành chính cấp xã của 08 huyện, thành phố thuộc tỉnh.

### *5.1.2. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận)*

- Tổng diện tích đất tự nhiên: 198.951,15 ha

- Tổng diện tích đất thuộc diện cấp giấy: 173.093,46 ha

- Tổng diện tích đã cấp giấy:

+ Cấp cho tổ chức: Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa uỷ quyền Chủ tịch UBND tỉnh) ký cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức với tổng diện tích 68.118,23 ha/69.282,0ha, chiếm tỷ lệ 98,32% tổng diện tích đất cần cấp giấy;

+ Cấp cho hộ gia đình, cá nhân: Diện tích cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện là 101.882,71 ha, chiếm 98,13% diện tích đất cần cấp giấy.

- Tổng diện tích chưa cấp giấy:

+ Cấp cho tổ chức: Diện tích đất do tổ chức sử dụng chưa cấp Giấy chứng nhận là 1.462,67ha. Diện tích đất này do UBND Tỉnh giao cho các tổ chức, đơn vị sự nghiệp, hoặc do các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng, đất rừng phòng hộ, đất có nguồn gốc quốc phòng giao cho địa phương quản lý. Tuy nhiên các đơn vị chưa hoàn thiện (chưa lập hồ sơ) thủ tục cấp giấy chứng nhận, do đó chưa xác định được điều kiện để cấp Giấy chứng nhận.

+ Cấp cho hộ gia đình, cá nhân: Diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng chưa cấp Giấy chứng nhận là 1.941,51ha.

### *5.1.3. Công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính*

Ngày 15/3/2012, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 398/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo đó đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất 03 cấp (xã, huyện, tỉnh). Đến nay, đã đưa vào quản lý, vận hành và sử dụng bộ hồ sơ địa chính của 30/82 đơn vị hành chính cấp xã. Cụ thể:

- Huyện Long Điền: Đã hoàn thành 7/7 đơn vị hành chính cấp xã;

- Thành phố Vũng Tàu: Đã hoàn thành 17/17 đơn vị hành chính cấp xã;

- Huyện Châu Đức: Đã hoàn thành 1/16 đơn vị hành chính cấp xã;

- Huyện Đất Đỏ: Đã hoàn thành 1/8 đơn vị hành chính cấp xã;

- Huyện Tân Thành: Đã hoàn thành 3/10 đơn vị hành chính cấp xã.

- Huyện Côn Đảo: Đã hoàn thành 1/1 đơn vị hành chính cấp huyện;

Các đơn vị hành chính cấp xã thuộc các huyện, thành phố còn lại đang triển khai đo đạc bổ sung, đo đạc do biến động đất đai, đăng ký lập bộ hồ sơ địa chính song song với việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

## **5.2. Đánh giá tình hình thực hiện**

### *5.2.1. Thuận lợi*

Được sự quan tâm đầu tư kinh phí của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, qua 08 năm thực hiện dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến nay đã đạt được những kết quả đáng kể, từng bước xây dựng và hoàn thiện bộ hồ sơ địa chính chính quy phục vụ cho công tác

quản lý nhà nước về đất đai và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bộ hồ sơ địa chính dạng số và giấy được quản lý tại 3 cấp tỉnh, huyện, xã. Công tác quản lý bộ hồ sơ địa chính từ dạng giấy chuyển sang dạng số, là công cụ hữu hiệu quản lý thống nhất bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính, là công cụ tổng hợp, phân tích nhanh các thông tin theo yêu cầu cho công tác quản lý, biết được chi tiết và hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai, phục vụ tốt công tác thống kê, kiểm kê đất đai và công tác quy hoạch sử dụng đất. Quản lý quá trình chuyên đổi chủ sử dụng đất và mục đích sử dụng đất theo dõi tính hợp pháp, hợp lý trong quá trình sử dụng đất.

#### 5.2.2. *Khó khăn, vướng mắc*

Hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, cơ sở dữ liệu về đất đai chưa được cập nhật biến động kịp thời nên dẫn tới tình trạng cơ sở dữ liệu bị lỗi thời, hiệu quả sử dụng thấp;

Bên cạnh đó, do quá trình triển khai xây dựng CSDL đất đai kéo dài, (từ khi thu thập xây cơ sở dữ liệu đến khi kết thúc nghiệm thu bàn giao có xã, phường kéo dài đến 4 năm mới hoàn thành) lượng hồ sơ biến động xảy ra trong thời gian xây dựng CSDL đất đai nhiều dẫn đến tình trạng CSDL đất đai không được cập nhật, chỉnh lý kịp thời, ảnh hưởng đến độ tin cậy và tính chính xác của hồ sơ địa chính;

Trong quá trình triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn tỉnh gặp các vướng mắc trong công tác kê khai đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do một số chủ sử dụng đất đã có giấy chứng nhận không phù hợp do đã có giấy chứng nhận. Các trường hợp kê khai thì diện tích đất chênh lệch lớn, hình thể, ranh thửa biến động nhiều,... vướng về cơ sở pháp lý cần lồng ghép xử lý, xác minh rõ từng trường hợp, quá trình xét cấp đổi đạt tỷ lệ rất thấp, một số diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận do vướng mắc về việc xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, về xác định thời hạn giao đất...

- Công tác cấp giấy:

+ Các trường hợp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu phần lớn hiện nay thuộc trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Trong quá trình kiểm tra, xác minh xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại của UBND cấp xã cần phải căn cứ vào các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất. Tuy nhiên, thực tế việc xác nhận của UBND phường, xã không căn cứ vào hồ sơ pháp lý theo quy định nêu trên mặc dù người sử dụng đất có các loại giấy tờ theo khoản 2 nhưng UBND các phường, xã vẫn tổ chức lấy ý kiến khu dân cư theo kết quả về thời điểm sử dụng đất thường là trước thời điểm ghi trên các giấy tờ theo khoản 2 nêu trên.

+ Hiện nay có một số loại giấy tờ pháp lý về việc sử dụng đất được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước đây qua các thời kỳ nay được bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ (Bổ sung các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ), được nhận định và áp dụng chưa đúng với quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể là các trường hợp sử dụng đất có kê khai đăng ký được UBND cấp xã cấp “*Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất*”, tuy nhiên điểm d khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định (trích dẫn): “*Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất*”; các trường hợp sử dụng đất có “*Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất*” được UBND cấp xã, cấp huyện xác nhận trước ngày 15/10/1993 nhưng cơ quan thẩm tra ban đầu là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu không đề xuất đây là giấy tờ thuộc quy định tại điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, là (trích dẫn): “*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993*”.

## **6. Về tài chính đất đai và giá đất**

### **6.1. Kết quả thực hiện**

Báo cáo tình hình thực hiện và kết quả đạt được của việc thực hiện quy định về tài chính đất đai và giá đất như: việc xây dựng và ban hành, điều chỉnh bảng giá đất; việc ban hành hệ số điều chỉnh giá hàng năm; số lượng trường hợp định giá đất cụ thể đã thực hiện; kết quả các nguồn thu từ đất trong năm báo cáo.

- UBND tỉnh đã ban hành các quyết định để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh, cụ thể:

Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 - 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 - 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 31/2015/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm đầu giá cho thuê đất trên địa bàn tỉnh BRVT.

Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 03/8/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đính chính một số nội dung tại quyết định số 31/2015/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm đầu giá cho thuê đất trên địa bàn tỉnh BRVT.

Quyết định số 43/2017-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa-vũng Tàu quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-vũng Tàu.

- Công tác điều tra, khảo sát xác định giá đất cụ thể để phục vụ cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã được quan tâm chỉ đạo và được các ngành chức năng tổ chức thực hiện nghiêm túc theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ban hành Quy trình xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Kể từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh đã chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn, thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá thực hiện khảo sát, xác định giá đất cụ thể và đề nghị UBND tỉnh phê duyệt đề tính bồi thường. Việc áp dụng phương pháp định giá đất; trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo đúng quy định. Các kết quả điều tra, khảo sát giá đất đều đã được Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định đạt yêu cầu.

- Việc tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai được xác định căn cứ theo các dữ liệu được các ngành cung cấp:

+ Căn cứ các Quyết định của UBND về giao, cho thuê đất, giá đất cụ thể; hợp đồng thuê đất.

+ Căn cứ Phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

+ Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các Khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai (bản chính) và bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật.

+ Giấy tờ quy định tại Điều 8 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 đối với trường hợp có các Khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật.

kết quả các nguồn thu từ đất trong năm 2017 được thể hiện cụ thể tại Phụ lục số 3b kèm theo báo cáo.

## **6.2. Đánh giá tình hình thực hiện**

### **a. Những mặt đạt được**

Nhìn chung, công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quan tâm chỉ đạo thường xuyên, được các ngành chức năng của Tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện nghiêm túc, bước đầu đã đạt được những kết quả nhất định. Trong quá trình thực hiện, một số nội dung vướng mắc cũng đã được UBND Tỉnh kịp thời có văn bản xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, từ đó đã phần nào tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Về trình tự, thủ tục thu hồi đất đã được các UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Công tác lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong thời gian qua đã được thực hiện chặt chẽ và có độ chính xác cao. Công tác giải quyết khiếu nại liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác minh, giải quyết kịp thời, đúng quy định vì thế các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của người dân đã được giải quyết kịp thời.

## **b. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân**

- Đối với dự án lớn, như Khu Công nghiệp – Đô thị Châu Đức, do thời gian bồi thường giải phóng mặt bằng phải kéo dài, trong khi chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư luôn có sự thay đổi nên dẫn đến một hộ dân thắc mắc, khiếu nại trong việc áp dụng chính sách về bồi thường, hỗ trợ; gây khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Vướng mắc do chênh lệch giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất so với áp dụng các chính sách theo quy định của Luật Đất đai năm 2003: Nguyên nhân là do trước đây các trường hợp được xác định là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư sẽ được tính hỗ trợ bằng 50% giá đất ở, nhưng theo quy định hiện nay chỉ được tính hỗ trợ 1,5 lần giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định. Điều này dẫn đến một số trường hợp người dân không đồng thuận theo phương án bồi thường hiện nay, không hợp tác nhận tiền và bàn giao mặt bằng để thi công công trình.

- Đối với quy định tại Nghị định 01/2017/NĐ -CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ: Trước đây tại điểm c khoản 1 Điều 19 Nghị định 47 quy định UBND xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận hộ trực tiếp SXNN. Tại điểm 2 Khoản 2 Điều 2 Nghị định 01 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp SXNN có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của UBND cấp xã nơi có đất. Thực hiện quy định này việc gửi văn bản đề nghị UBND cấp xã nơi hộ dân có đất bị thu hồi đăng hộ khẩu thường trú xác nhận gặp rất nhiều khó khăn và mất nhiều thời gian. Có những trường hợp hộ dân có hộ khẩu tạm trú ở nơi có đất bị thu hồi, họ sinh sống, làm việc ổn định hàng chục năm, ở quê không còn nhà, đất, tài sản, chỉ còn hộ khẩu đăng ký thường trú, do đó việc xác nhận hộ trực tiếp sản xuất NN và có nguồn thu nhập ổn định từ SXNN rất bất cập; Đồng thời, quy định về hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ riêng một số hộ gia đình có thành phần là tiểu thương, cán bộ nghỉ hưu...đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhằm thu nhập thêm để đảm bảo cuộc sống nhưng không được xem xét hỗ trợ gây thiệt thòi, thắc mắc, khiếu nại khó cho công tác thực hiện GPMB;

- Bộ quy chế phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường chưa rõ nên dẫn đến việc phối hợp còn nhiều bất cập, chưa thống nhất.

- Hiện nay trong khu vực các dự án đã có thông báo thu hồi đất nhưng người sử dụng đất vẫn thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, đã dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ cho người bị thu hồi đất.

- Theo quy định tại Điều 74 , Luật Đất đai“việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”. Như vậy, về nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì người có đất bị thu hồi phải được ưu tiên bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng theo hình thức “đất đổi đất”. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật chưa quy định cụ thể đối với hình thức này. Trong thực tế người dân có nhu cầu bồi thường bằng việc hoán đổi đất. Do đó cần có

các quy định hướng dẫn cách xác định diện tích đất sử dụng để bồi thường có cùng giá trị với thửa đất thu hồi.

- Cán bộ làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn hạn chế về số lượng và về năng lực, chế độ lương thưởng, công tác tập huấn nghiệp vụ chuyên mônít được quan tâm dẫn đến khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại địa phương.

- Mặt khác, về phía người có đất bị thu hồi ý thức chấp hành pháp luật một số nơi chưa cao do tính toán lợi ích cá nhân nên không chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tự ý lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép để đón đầu dự án nhằm trục lợi. Một số khác lợi dụng chính sách, thực hiện việc chia tách thửa, tách hộ, chuyển nhượng không theo quy định của pháp luật nhằm trục lợi; kích động những người liên quan tham gia khiếu kiện tập thể, gây mất ổn định an ninh trật tự xã hội.

**7. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai**

#### **7.1. Kết quả thực hiện**

- Kết quả thanh tra: Trong năm 2017, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã thực hiện 20 đoàn thanh tra liên quan đến thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, quản lý, sử dụng đất và thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với 20 cơ quan quản lý nhà nước và 60 tổ chức, cá nhân đối tượng thanh tra.

+ Kết quả thanh tra phát hiện vi phạm của người quản lý đất đai: số lượng đối tượng có vi phạm và mức độ vi phạm theo từng loại hành vi: 274, trong đó: vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 01, vi phạm quy định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 238, vi phạm quy định về đăng ký GCN, lập chính lý hồ sơ địa chính 02 và vi phạm quy định trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai 33; hướng xử lý vi phạm đã kết luận: xử lý vi phạm hành chính 08 trường hợp và thu hồi đất 05 trường hợp.

+ Kết quả thanh tra phát hiện vi phạm của người sử dụng đất: số lượng đối tượng có vi phạm là 29 với 29 hành vi, trong đó 04 đối tượng sử dụng đất không đúng mục đích, 01 đối tượng lấn chiếm đất, 03 đối tượng cho thuê đất, tài sản gắn liền với đất, cho mượn đất trái pháp luật, 05 đối tượng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất quá thời gian quy định.

- Kết quả thực hiện xử lý vi phạm:

+ Xử lý vi phạm đối với người quản lý sử dụng đất: đã xử lý kỷ luật 02 tập thể vi phạm và 02 cá nhân vi phạm.

+ Xử lý vi phạm đối với người sử dụng đất: thu hồi đất 05 trường hợp với diện tích 153,04ha, xử phạt vi phạm hành chính 08 trường hợp với tổng số tiền 254 triệu đồng.

- Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai: số lượng đơn tiếp nhận 02, số đơn đã giải quyết xong 02; trong đó số đơn hòa giải thành 0; số đơn giải quyết lần 01 là 0, số đơn giải quyết lần 02 là 02; số đơn đang giải quyết 0; số đơn chưa giải quyết 0.