

BÁO CÁO

Khó khăn vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất trên địa bàn huyện Krông Nô

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông

Thực hiện công tác quản lý nhà nước lĩnh vực đất đai theo quy định, qua theo dõi, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, UBND huyện Krông Nô báo cáo một số khó khăn, vướng mắc như sau:

I. Quản lý, sử dụng đất, giao đất

1. Về công tác đo đạc, xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu và quản lý đất đai trên địa bàn huyện Krông Nô

a. Tình hình thực hiện:

Đã hoàn thiện hồ sơ đo đạc, đã bàn giao hồ sơ nghiệm thu gồm bản đồ, mục kê cho 12/12 xã, thị trấn để triển khai giai đoạn đăng ký, kê khai, họp xét hồ sơ cấp đổi, cấp mới theo quy định.

Đến thời điểm hiện tại, Đơn vị tư vấn đã thực hiện việc kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất và bàn giao cho UBND các xã, thị trấn để tổ chức kiểm tra, họp xét theo hướng dẫn của các cấp. Cụ thể:

- Đã đăng ký kê khai được 25.050 hồ sơ/109.320 hồ sơ; đạt tỷ lệ 22,91%, trong đó: Cấp mới: 11.955 hồ sơ; Cấp đổi: 13.095 hồ sơ.

- Đã bàn giao cho xã: 15.770 hồ sơ. Trong đó cấp mới: 7.474 hồ sơ, cấp đổi: 8.296 hồ sơ.

Sau khi bàn giao, UBND các xã đã kiểm tra, họp xét chuyển về Chi nhánh VPĐKĐĐ Krông Nô để kiểm tra, thẩm định là 2.259 hồ sơ (Trong đó cấp mới: 295 hồ sơ, cấp đổi: 1964 hồ sơ).

Trong thời gian tới, tiếp tục đôn đốc đơn vị tư vấn phối hợp với các đơn vị liên quan đẩy nhanh công tác họp xét để cấp mới, cấp đổi và hoàn thiện cơ sở dữ liệu theo dự án được duyệt.

b. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình cấp mới, cấp đổi GCN:

Trong quá trình giải quyết hồ sơ, trên địa bàn huyện đa phần còn gặp các khó vướng mắc sau:

+ Khi kiểm tra, lồng ghép kết quả đo đạc thực tế với bản đồ cũ thì phần lớn các thửa đất đều xảy ra tình trạng chùng lún với các thửa đất liền kề, hình thể không tương đồng với nhau. Một số trường hợp GCN đã cấp sai vị trí thửa đất, số tờ, số thửa đất, bên cạnh đó, nhiều thửa đất có sự biến động lớn về diện tích trong đó bao gồm cả trường hợp thay đổi và không thay đổi ranh giới thửa đất so với bản đồ cũ. Nguyên nhân chủ yếu một phần do các tờ bản đồ đo từ năm 1984, 1996, 1997-2004 hầu hết bằng phương pháp thủ công, độ chính xác

chưa cao; đất đai trải qua thời gian biến động dài (*từ 20-36 năm*); một số trường hợp tự ý mua bán, đổi chác nhưng đã qua nhiều đời chủ sử dụng mà người trực tiếp đổi chác, mua bán đã bỏ đi khỏi địa phương hoặc không còn trách nhiệm đối với diện tích đất nêu trên nên không thể giải quyết theo thủ tục hành chính thông thường.

+ Chủ sử dụng đất đã được cấp GCN gồm nhiều thửa đất với nhiều mục đích sử dụng khác nhau nhưng nay đã tự ý hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, vì vậy hiện trạng đo đạc chỉ còn một thửa đất, một mục đích sử dụng. Trường hợp khác, chủ sử dụng đất tự ý tách một thửa đất thành nhiều thửa, nay đã có ranh giới rõ ràng thông qua chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất và đã xây dựng công trình kiên cố trên đất. Các trường hợp này xảy ra tương đối phổ biến trên địa bàn huyện.

+ Một số trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm. Các trường hợp này hầu hết đã chuyển mục đích từ khoảng năm 2010 trở về trước, một số trường hợp thửa đất đã chuyển nhượng qua nhiều đời chủ sử dụng mà người trực tiếp thay đổi mục đích không còn là chủ sử dụng hiện tại. Hiện trạng đất đều là cây lâu năm như cà phê, tiêu, cao su... tuy nhiên theo bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì diện tích nêu trên đã thể hiện theo hiện trạng tuy nhiên trong biểu chú chuyển đất đai của Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì không thể hiện nên cũng không thể cấp đổi theo hiện trạng dẫn đến việc quản lý đất đai không đảm bảo quy định (*GCNQSD đất 1 mục đích, hiện trạng một mục đích*);

+ Người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ trước ngày 01/01/2008 và đã sử dụng ổn định từ đó tới nay nhưng hiện nay không cung cấp được giấy tờ về việc chuyển nhượng (*do làm thất lạc, chuyển nhượng không lập văn bản*); hoặc trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp GCN nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định,...

c. Đề xuất một số giải pháp để tháo gỡ riêng cho việc cấp đổi GCNQSD đất theo dự án:

Hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản hướng dẫn chi tiết về lập thủ tục thu hồi, cấp đổi GCNQSD đất (*Công văn số 3333/STNMT-ĐKTK, ngày 30/12/2021; Công văn số 1482/STNMT-ĐKTK, ngày 27/6/2022; Công văn số 1022/STNMT-ĐKTK, ngày 27/4/2023*). Các văn bản hướng dẫn nêu trên cơ bản đã giải quyết được một số tồn tại vướng mắc nếu thực hiện theo thủ tục hành chính thông thường nhưng việc thực hiện vẫn phải bóc tách từng loại thủ tục dẫn đến mất rất nhiều thời gian, chi phí, người dân phải đi lại rất nhiều lần...(ví dụ: Cấp đổi + tách , hợp thửa + đăng ký biến động về thông tin như CCCD, địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất...+ gia hạn thời hạn sử dụng đất...)

Từ những khó khăn, vướng mắc nêu trên, để dự án xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu và quản lý đất đai trên địa bàn huyện Krông Nông đạt được kế hoạch đề ra, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Nông đề xuất một số giải pháp để tháo gỡ một số khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án như sau:

(1). **Về việc tiếp nhận hồ sơ:** Đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét đồng ý cho chủ trương tiếp nhận sổ sơ cấp giấy cho người dân (*cấp đổi, cấp lần đầu*) đối với dự án Cơ sở dữ liệu theo hướng một giấy tiếp nhận cho nhiều trường hợp để giảm thiểu thời gian, chi phí, thuận tiện trong công tác tiếp nhận, xử lý hồ sơ.

(2). **Cho chủ trương áp dụng thí điểm việc thực hiện cấp đổi GCNQSD đất cho người dân theo hướng sau:**

+ Cho phép thực hiện đồng thời một số thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai như: Cấp đổi + tách, hợp thửa + đăng ký biến động về thông tin như CCCD, địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất...+ gia hạn thời hạn sử dụng đất... thuộc thẩm quyền của cùng Văn phòng đăng ký đất đai hoặc các thủ tục thuộc thẩm quyền của UBND huyện... theo quy định tại Điểm 5, Khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính Phủ.

+ Thời gian thực hiện dự án: Theo Quyết định số 2186/QĐ-UBND, ngày 09/12/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh Thiết kế kỹ thuật - dự toán xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai huyện Krông Nô thì thời hạn hoàn thành dự án cơ sở dữ liệu địa chính huyện Krông Nô là ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, căn cứ tình hình triển khai thực hiện dự án, UBND huyện Krông Nô nhận thấy thời hạn thực hiện dự án đến ngày 31/12/2023 là khó có thể thực hiện được.

Do đó, UBND huyện Krông Nô kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và môi trường căn cứ tình hình triển khai thực hiện dự án trên địa bàn huyện cũng như những khó khăn vướng mắc chung trên toàn tỉnh để xem xét cho chủ trương gia hạn thêm thời gian thực hiện đối với dự án xây dựng cơ sở dữ liệu huyện Krông Nô đảm bảo tiến độ chung của tỉnh.

2. Về công tác quản lý đất đai

a. Về công tác cấp mới, cấp đổi GCNQSD đất:

Về việc cấp GCNQSD đất lần đầu đối với trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy và có vi phạm về pháp luật đất đai:

* Trên địa bàn huyện còn một số trường hợp người dân sử dụng đất để làm nhà ở và có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, tặng cho sau ngày 01/7/2004, trên đất đã xây dựng nhà ở trước năm 2014 (*hầu hết trong giai đoạn từ năm 2000-2010*) quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm đề nghị cấp giấy thì thửa đất được quy hoạch là đất ở và đất nông nghiệp; đất đã bàn giao về địa phương và đủ điều kiện cấp giấy.

Tuy nhiên, đối chiếu theo quy định tại điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và tham khảo cơ quan đơn vị chuyên môn cấp trên thì giữa các cơ quan đơn vị chưa thống nhất quan điểm về việc cấp GCNQSD đất lần đầu cho người dân với mục đích đất ở hay mục đích đất nông nghiệp xong mới lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nên dẫn đến việc cấp giấy không đúng hiện trạng sử dụng đất, khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Đề xuất:

Căn cứ theo quy định tại điều 99, 101, Luật đất đai; điều 19, điều 20, khoản 3, 5, điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và mục b, điểm 1, khoản 1; khoản 18, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ quy định thì trường hợp Người đang sử dụng đất ổn định, không có tranh

chấp, có vi phạm về đất đai (*tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép*) mà thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

* Đối với trường hợp người dân đã có quyết định giao đất của UBND huyện năm 1997 trong đó có 400m² đất ở và đất trồng cây lâu năm, tuy nhiên hộ gia đình chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính (*trên đất chưa có nhà ở*), đến nay gia đình có nhu cầu nộp tiền sử dụng đất để được cấp GCNQSDĐ nhưng vị trí thửa đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn không quy hoạch đất ở. Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét ban hành văn bản hướng dẫn xử lý đối với trường hợp nêu trên.

b. Về công tác chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 35, Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất của huyện, UBND huyện đã lấy ý đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các xã, tuy nhiên quá trình thực hiện do các hộ chưa xác định cụ thể vị trí nên chưa có cơ sở cập nhật lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (*đất chuồng trại, đất sản xuất kinh doanh,...*), theo đó, trong quy hoạch sử dụng đất của huyện, UBND huyện đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng xã theo quy định trên. Một số công trình, dự án đã xác định vị trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất nhưng quá trình triển khai thực hiện có điều chỉnh về vị trí, ranh giới nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu.

Đề xuất: Đề nghị xem xét các trường hợp trên cho phép cập nhật vào bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm để triển khai thực hiện (*nằm trong chỉ tiêu phân bổ đến từng xã đã được phê duyệt trong quy hoạch*) để tạo điều kiện thuận lợi, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân.

- Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất do tình hình biến động về giá cả thị trường nông sản và tình hình thực tế của địa phương dẫn đến một số hộ dân tự chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ đất CLN sang HNK, đất HNK sang CLN,...nhưng khi lập Quy hoạch thửa đất chỉ xác định là đất trồng cây lâu năm hoặc đất trồng cây hàng năm. Do đó khi người dân thực hiện thủ tục đăng ký biến động Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận là không phù hợp nên không chấp thuận. Đề nghị xem xét hướng dẫn cụ thể hơn để thuận lợi cho công dân.

Theo quy định đối với thửa đất nông nghiệp khi chuyển mục đích **phải tách thửa và vị trí chuyển mục đích phải tiếp giáp đường giao thông**. Tuy nhiên đặc thù trên địa bàn huyện Krông Nô đa phần là nông thôn, nhà ở thường kết hợp vườn trồng cây lâu năm hoặc hàng năm, các tuyến đường chưa được đầu tư bài bản, Các hộ dân xây nhà đều trừ một khoảng trống để làm sân phơi hoặc phòng trừ mở rộng đường không làm ảnh hưởng đến nhà xây kiên cố. Do đó, quy định bắt buộc khi chuyển mục đích phải tách thửa và vị trí chuyển mục đích phải tiếp giáp đường giao thông dẫn đến rất nhiều khó khăn cho công tác quản lý cũng như việc sử dụng đất của người dân (*Chuyển mục đích tiếp giáp đường giao thông và đủ cả diện tích xây dựng nhà thì số tiền chuyển mục đích tương*

đôi lớn, một số gia đình không đủ điều kiện để vừa CMD vừa xây nhà; một số trường hợp xây sai vị trí CMD dẫn đến phải xử phạt buộc CMD nếu phù hợp quy hoạch haowcj tháo dỡ)

Đề xuất: Đối với trường hợp chuyển mục đích do thực hiện biện pháp buộc khắc phục hậu quả của cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét từng trường hợp nếu không đủ điều kiện để tách thửa thì cho phép xác nhận để đảm bảo việc thực hiện quyết định hành chính và thực tế sử dụng của người dân.

II. Công tác xác định giá đất cụ thể:

1. Xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trường hợp khu đất đấu giá có giá trị dưới 10 tỷ đồng (giá theo Bảng giá đất) thì giá đất cụ thể để đấu giá **do cơ quan tài chính xác định** (bằng Giá đất tại Bảng giá x hệ số K hàng năm). Trường hợp khu đất đấu giá có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp khu đất đấu giá có giá trị trên 10 tỷ đồng (giá theo Bảng giá đất) thì giá đất cụ thể để đấu giá **do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định**, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng để tổ chức thẩm định.

Theo quy định tại Điều 1 Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông quy định:

“Điều 1. Ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Gia Nghĩa (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện):

1. Quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân.”

Thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND tỉnh, trong quá trình triển khai thực hiện cơ quan chuyên môn của huyện còn lúng túng khi xác định thẩm quyền, chức năng nhiệm vụ của từng đơn vị (*phòng Tài chính hay phòng Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng TĐ*) tham mưu UBND huyện xác định giá định đất cụ thể để phê duyệt làm cơ sở tổ chức **đấu giá đất**.

Đối với vướng mắc trên, nhằm đảm bảo tiến độ đấu giá đất nhằm thu ngân sách hiện nay UBND huyện giao **Hội đồng thẩm định giá đất của huyện** thẩm định để thực hiện.

Đề xuất:

Đề nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo các Sở ngành chuyên môn hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với một số nội dung cụ thể như sau:

- Đối với khu đất đấu giá có giá trị trên 10 tỷ đồng (giá theo Bảng giá đất):

+ Về cơ quan thực hiện: Đề nghị có văn chỉ đạo xác định cụ thể cơ quan chuyên môn cấp huyện là Phòng TC-KH xác định (bằng Giá đất tại Bảng giá x hệ số K hàng năm) theo nguyên tắc ủy quyền ngành dọc.

+ Xem xét hướng dẫn trường hợp khu đất đấu giá có lợi thế, khả năng sinh lợi phải thực hiện điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm thì cơ quan có thẩm quyền quyết định tăng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo Quyết định 679 là ủy quyền cho UBND cấp huyện hay thực hiện trình UBND tỉnh quyết định. Đồng thời hướng dẫn các bước triển khai thực hiện. **(Đã có hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thông báo số 269 ngày 20/10/2023 tuy nhiên vẫn còn chung chung chưa cụ thể, đề nghị Sở Tài nguyên và Sở Tài chính phối hợp thống nhất có văn bản hướng dẫn hoặc ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh)**

- Đối với trường hợp khu đất đấu giá có giá trị trên 10 tỷ đồng

+ Đối với trường hợp khu đất đấu giá có giá trị trên 10 tỷ đồng (giá theo Bảng giá đất) thì giá đất cụ thể để đấu giá thực hiện theo trình tự tại Quyết định 1696/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND huyện: giao **phòng TN&MT xác định**, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất huyện Krông Nô thẩm định, UBND huyện phê duyệt theo bảng giá đất x hệ số K đối với trường hợp không điều chỉnh hệ số K.

+ Trường hợp giá khởi điểm để đấu giá cao hơn so với giá theo bảng giá x hệ số K thì vẫn do UBND huyện quyết định hay phải thực hiện trình UBND tỉnh điều chỉnh hệ số K.

2. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

a. Kinh phí thực hiện định giá đất:

Hiện nay, UBND huyện đang chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp các đơn vị liên quan để lập dự toán chi phí xác định giá đất cụ thể các công trình gửi Sở Tài chính thẩm định theo Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, chưa có hướng dẫn về việc lập dự toán tổng thể các công trình trong danh mục Nghị quyết 64 (24 công trình) để trình bố trí kinh phí thực hiện hay là dự toán từng công trình riêng theo tiến độ thực hiện của dự án.

Theo đó, đề nghị Sở Tài Chính, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Quyết định số 882/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn huyện Krông Nô, là lập dự toán tổng thể các công trình trong danh mục Nghị quyết 64 (24 công trình) để trình bố trí kinh phí thực hiện hay là dự toán từng công trình riêng theo tiến độ thực hiện của dự án.

b.. Sử dụng kinh phí để thuê đơn vị thẩm định giá:

- Đối với các dự án đầu tư công: Hiện nay một số dự án đầu tư công đã được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch định giá đất. Tuy nhiên, các dự án được phê duyệt do nhiều cấp (cấp xã, huyện, tỉnh,...) là chủ đầu tư. Theo đó, nguồn kinh phí để bố trí sử dụng thuê đơn vị định giá đất cụ thể do đơn vị nào bố trí?

- Đối với các dự án ngoài ngân sách: Nguồn kinh phí để bố trí sử dụng thuê đơn vị thẩm định giá do UBND tỉnh bố trí hay do Chủ đầu tư bố trí *(Hiện nay, một số công trình, dự án ngoài ngân sách chủ đầu tư có đề xuất tự bỏ kinh phí để thực hiện hợp đồng thuê đơn vị định giá đất để thực hiện tư vấn xác định giá đất. Tuy nhiên, do chưa có hướng dẫn cụ thể việc sử dụng kinh*

phí để thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất đối với các dự án ngoài ngân sách, do đó UBND huyện chưa có cơ sở hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện).

Đề xuất: Đề nghị Sở Tài Chính, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hướng dẫn thống nhất thực hiện Quyết định số 882/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn huyện Krông Nô, là lập dự toán tổng thể các công trình trong danh mục Nghị quyết 64 (24 công trình) để trình bố trí kinh phí thực hiện hay là dự toán từng công trình riêng theo tiến độ thực hiện của dự án; đơn vị thẩm định nhiệm vụ dự toán và đơn vị bố trí kinh phí thực hiện (Tỉnh, huyện, xã, doanh nghiệp).

III. Công tác lập kế hoạch sử dụng đất, đăng ký danh mục thu hồi đất

1. Tình hình triển khai:

a. Về công tác lập KHSDD năm 2024:

Về công tác chỉ đạo triển khai: Để chủ động tổng hợp hồ sơ, nhu cầu sử dụng đất lập kế hoạch sử dụng đất năm 2024, ngày 07/8/2023 UBND huyện Krông Nô đã ban hành nhiều văn bản như: Công văn số 1509/UBND-VP ngày 26/7/2023, Công văn số 1586/UBND-TNMT ngày 07/8/2023, Công văn số 1762/UBND-VP ngày 29/8/2023, Công văn số 1849/UBND-TNMT ngày 08/9/2023 và Công văn số 2045/UBND-VP ngày 05/10/2023 để triển khai. Qua theo dõi kết quả triển khai thực hiện, UBND huyện Krông Nô báo cáo như sau:

- Do việc phân bổ kinh phí, lập dự toán còn khó khăn nên việc tổ chức đấu thầu thực hiện công tác lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện còn chậm.

- Về công tác chỉ đạo triển khai: Từ ngày 19/10/2023 đơn vị tư vấn đã tiến hành rà soát, đánh giá kết quả thực hiện năm 2023 và trên hồ sơ, nhu cầu sử dụng đất của các đơn vị đăng ký để xây dựng kế hoạch, phương án sử dụng đất: Theo đó, UBND huyện dự kiến sẽ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định Kế hoạch sử dụng đất 2024 của huyện trong khoảng thời gian từ ngày 05-15/11/2023 và tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để trình Hội đồng nhân dân huyện tại kỳ họp cuối năm 2023 để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 1322/TB-VPUBND ngày 18/10/2023.

b. Về đăng ký danh mục thu hồi đất năm 2024

- Về công tác triển khai thực hiện: Trong quá trình chỉ đạo lập KHSDD năm 2024, UBND huyện đã yêu cầu các cơ quan, đơn vị đăng ký danh mục công trình cần thu đất. Theo đó, về cơ bản đến nay các đơn vị có nhu cầu đã thực hiện đăng ký về UBND huyện để tổng hợp.

- Hiện nay, UBND huyện đang tiếp tục chỉ đạo các đơn vị có liên quan tiếp tục rà soát để đăng ký danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất trong năm 2024 để tổng hợp và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/11/2023 theo quy định.

2. Khó khăn, vướng mắc

a. Lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2024

- Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 35, Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất của

huyện, UBND huyện đã lấy ý đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các xã, tuy nhiên do các hộ chưa xác định cụ thể vị trí nên chưa có cơ sở cập nhật lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đất chuồng trại, đất sản xuất kinh doanh,...), theo đó, trong quy hoạch sử dụng đất của huyện, UBND huyện đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng xã để làm cơ sở cập nhật vị trí trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện theo chỉ tiêu phân bổ theo quy định trên. Tuy nhiên, theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường thì trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định chỉ tiêu đến từng đơn vị thửa đất theo đó khó khăn cho người dân khi có nhu cầu triển khai thực hiện.

- Một số công trình dạng tuyến (đường giao thông, đường điện, kênh mương,...) đã được cập trên bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện ngoài thực địa phải thực hiện điều chỉnh hướng tuyến, vị trí cho phù hợp với thực tế. Theo đó, trường hợp trên có phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trước khi triển khai thực hiện. Trường hợp phải điều chỉnh gây mất thời gian, không đảm bảo tiến độ thi công, giải ngân vốn đầu tư.

- Việc đăng ký danh mục công trình dự án trong kế hoạch sử dụng đất phải được HĐND tỉnh thông qua. Tuy nhiên, một số công trình đầu tư công của huyện, xã do HĐND thông qua vào kỳ họp vào cuối năm dẫn đến một số công trình dự kiến đăng ký triển khai thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa đủ cơ sở pháp lý để cập nhật vào KHSDD.

- Một số công trình, dự án đã xác định vị trí trong quy hoạch sử dụng đất nhưng quá trình triển khai thực hiện có điều chỉnh về vị trí, ranh giới dự án thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch trước khi triển khai thực hiện gây chậm trễ tiến độ và khó khăn cho nhà đầu tư.

b. Đăng ký danh mục thu hồi đất:

- Quá trình đăng ký danh mục thu hồi đất chỉ mới thực hiện khảo sát hiện trạng chưa đối chiếu với hồ sơ địa chính (do hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện còn lạc hậu, chưa cập nhật trên cơ sở dữ liệu địa chính) dẫn đến khi triển khai thực hiện phát sinh mục đích sử dụng đất sai khác so với mục đích sử dụng đất đã đăng ký thu hồi cần phải điều chỉnh đăng ký bổ sung danh mục chuyển mục đích sử dụng đất làm kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án.

- Một số công trình, dự án trong quá trình rà soát chủ đầu tư đăng ký triển khai thực hiện trong năm trước tuy nhiên do chưa xác định cụ thể nguồn vốn, nguồn kinh phí thực hiện chưa được phê duyệt nên không triển khai thực hiện được theo kế hoạch đã đăng ký.

3. Kiến nghị, đề xuất

- Kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phép UBND huyện cập nhật chi tiết đến từng thửa đất đối với các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất đến từng xã (trên cơ sở nhu cầu của các xã) nhưng chưa xác định vị trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo nhu cầu sử dụng đất cũng như tình hình thực tế của địa phương.

- Đối với các công trình dạng tuyến có điều chỉnh cục bộ 1 số vị trí cho phù hợp thực tế, đề nghị xem xét cho phép cập nhật điều chỉnh hướng tuyến vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm để đảm bảo tiến độ.

- Đối với các công trình, dự án đã xác định vị trí trong quy hoạch sử dụng đất nhưng có sai lệch về ranh giới dự án thì cho phép trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phép UBND huyện cập nhật chi tiết lại ranh giới dự án đến từng thửa đất để tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các công trình, dự án.

- Đối với việc sai lệch mục đích sử dụng đất theo Nghị quyết thu hồi đất và hồ sơ thu hồi đất thực tế: Đề nghị chỉ đạo đơn vị chủ đầu tư chịu trách nhiệm rà soát mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện đăng ký danh mục thu hồi đất.

Trên đây là báo cáo của UBND huyện Krông Nô về các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện. Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo VP;
- Phòng TNMT;
- Lưu VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Đăng Ánh