

Số: /BC-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 6 năm 2021

DỰ THẢO

**BÁO CÁO
TỔNG KẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013
ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**

I. KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI:

1. Kết quả thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai:

1.1. Về việc thể chế các chủ trương, chính sách của Đảng, các quy định của Hiến pháp:

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 (Hội nghị lần thứ 6) của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (Khóa XI) về “*Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*”, Thành ủy đã ban hành Chỉ thị số 13-CT/TU ngày 11 tháng 3 năm 2013 với nhiều chính sách phù hợp với yêu cầu phát triển Thành phố.

Ngày 30 tháng 3 năm 2015, Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Chỉ thị số 32-CT/TU yêu cầu các cấp ủy, tổ chức Đảng nắm vững yêu cầu, tập trung lãnh đạo, chỉ đạo thi hành Luật Đất đai năm 2013 đạt hiệu quả, thực sự phát huy vai trò nguồn lực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng bền vững.

Trong triển khai thực hiện, Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất Ban thường vụ Thành ủy ban hành Chỉ thị số 17-CT/TU ngày 12 tháng 01 năm 2018 về tăng cường lãnh đạo, nâng cao hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án có thu hồi đất, góp phần ổn định tình hình chính trị - kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố giai đoạn 2018 - 2020. Qua đó, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2018 ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Chỉ thị.

Thực hiện Kết luận số 36-KL/TW ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Bộ Chính trị về việc đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 Khóa XI và Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 18/8/2019 của Chính phủ về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 triển khai thực hiện Nghị quyết số 17/NQ-CP

ngày 18/8/2019 và ban hành Quyết định số 539/QĐ-UBND về phê duyệt Đề án “*Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*”. Hiện nay, Thành phố đang triển khai, đưa Đề án đi vào thực tiễn nhằm hoàn thiện, xây dựng đồng bộ hệ thống quản lý đất đai và quy hoạch, tập trung giải quyết các vấn đề bất cập, hạn chế; tăng hiệu quả sử dụng đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh; trong đó ưu tiên các nhóm giải pháp có tính nền tảng cho các thủ tục pháp lý đất đai; thực hiện kiểm soát quỹ đất công sản, sớm nghiên cứu chính sách tạo quỹ đất để phục vụ phát triển đô thị.

1.2. Về việc ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành.

Trên cơ sở Luật Đất đai 2013, các Nghị định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn liên quan, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành 58 Chỉ thị, Nghị quyết, Quyết định, Kế hoạch, Hướng dẫn để triển khai, chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (*Đính kèm danh mục văn bản*).

Ủy ban nhân dân Thành phố thường xuyên triển khai thực hiện công tác kiểm tra, rà soát văn bản có nội dung liên quan đến lĩnh vực đất đai do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 5965/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 và Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2019. Kết quả rà soát các văn bản quy phạm pháp luật của thành phố, trong đó có lĩnh vực đất đai đã được đăng tải và cập nhật thường xuyên trên trang website công báo của thành phố.

Từ thực tiễn áp dụng pháp luật, Thành phố Hồ Chí Minh đã không ngừng nghiên cứu, có nhiều đề xuất với Trung ương và được Trung ương chấp thuận cụ thể hoá trong các Nghị định của Chính phủ, từ đó đã góp phần đáng kể trong việc giải quyết những vướng mắc phát sinh từ thực tiễn, như: Quy định về giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý, phân cấp cho Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa từ 10ha trở lên phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được cấp có thẩm quyền quyết định,...

Nhìn chung, các văn bản pháp luật về đất đai của Thành phố về cơ bản được ban hành đầy đủ và đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất và khả thi cao, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, góp phần giữ vững ổn định chính trị và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước của một đô thị đặc biệt. Tuy nhiên, công tác ban hành văn bản trong lĩnh vực đất đai của Thành phố tiến độ còn chậm so với yêu cầu (*Đính kèm Phụ lục ____*).

1.3. Về công tác chỉ đạo, hướng dẫn và phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

Ngay khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Chỉ thị số 16/2014/CT-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2014, Quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2014 triển khai thực hiện Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành trên địa bàn Thành phố; đã phân công cụ thể trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc tham mưu, ban hành văn bản các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền được giao; tổ chức thực hiện và thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện tại các Sở, Ban, Ngành, quận, huyện.

Trong công tác chỉ đạo, hướng dẫn, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Chỉ thị số 16/2014/CT-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2014 triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành trên địa bàn Thành phố, đồng thời ban hành Kế hoạch số 2446/KH-UBND ngày 07/5/2015 về phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai trên địa bàn Thành phố.

Trong công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai, Thành phố đã phổ biến pháp luật trực tiếp hơn 1.000 cuộc, với khoảng 200.000 người tham dự, tổ chức nhiều cuộc thi tìm hiểu pháp luật; phát hành nhiều tài liệu, tin bài phát thanh và đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng. Việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai thực hiện dưới nhiều hình thức phong phú, đa dạng, như: Tổ chức các Hội nghị tuyên truyền, mời báo cáo viên¹; trang bị sách, tài liệu tuyên truyền²; trợ giúp pháp lý³; Hội thi tìm hiểu pháp luật, tọa đàm, biểu diễn tiểu phẩm⁴, lồng ghép vào hoạt động chuyên môn⁵...

(¹) Tổ chức các Hội nghị tập trung thông qua mời báo cáo viên của Bộ Tài nguyên và Môi trường phổ biến những điểm mới của pháp Luật Đất đai với tổng số đối tượng tham dự hơn 2.000 người, phát hành 1.000 cuốn Luật Đất đai 2013. Hội đồng Phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật Thành phố tổ chức phổ biến những điểm mới của Luật Đất đai cho gần 500 báo cáo viên pháp luật Thành phố và quận, huyện; giới thiệu 25 báo cáo viên cấp Thành phố tham gia phổ biến pháp luật đất đai. Bên cạnh đó: Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, Đoàn TNCS Hồ Chí Minh Thành phố Hồ Chí Minh, Hội Liên hiệp Phụ nữ, Hội Nông dân, Hội Luật gia, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội doanh nghiệp,... có kế hoạch riêng, trực tiếp tổ chức phổ biến pháp luật đến đội ngũ Hội viên, Đoàn viên và Người dân trên địa bàn Thành phố.

Tổ chức hội nghị tập huấn chuyên đề: Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành cho Báo cáo viên pháp luật Thành phố, quận, huyện, Tuyên truyền viên pháp luật, Hòa giải viên ở cơ sở

(²) Thành phố đã trang bị sách, tài liệu cho tủ sách pháp luật, phát hành tài liệu, tuyên truyền như: Trang bị 10.000 cuốn sách Luật Đất đai 2013, các Nghị định liên quan cho các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể, thành viên Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật, Báo cáo viên pháp luật cấp huyện và tủ sách pháp luật xã, phường, thị trấn.

Các quận, huyện đã biên tập, in ấn 15.000 đề cương tuyên truyền Luật Đất đai 2013, trên 50.000 tờ bướm, trên 5.400 tài liệu tuyên truyền pháp luật khác, cung cấp cho các thành viên Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật, Báo cáo viên pháp luật, Cộng tác viên trợ giúp pháp lý, Tủ sách pháp luật, hòa giải viên cơ sở pháp luật xã, phường, thị trấn để phục vụ công tác phổ biến, giáo dục pháp luật trên địa bàn.

Sở Tư pháp đã phối hợp với Ban Dân tộc Thành phố thực hiện tờ gấp pháp luật về đất đai và biên dịch sang tiếng Hoa để phổ biến đến đồng bào dân tộc thiểu số. Báo pháp luật Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chuyên mục Luật Đất đai 2013 trên Báo pháp luật Thành phố định kỳ, xây dựng các video clip Luật và cuộc sống, tổ chức các chương trình giao lưu trực tuyến về pháp luật đất đai; Thực hiện Chương trình Công dân và Pháp luật trên Đài Truyền hình thành phố. Các sở, ban, ngành, quận, huyện đã phổ biến văn bản quy phạm pháp luật trên trang điện tử, bản tin, niêm yết, phương tiện thông tin đại chúng, tiếp công dân,...

1.4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

1.4.1. Tình hình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai 2013:

Hội đồng nhân dân Thành phố đã thực hiện phê duyệt lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) của Thành phố và được Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2014 phê duyệt. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của 24 quận, huyện, xã, phường, thị trấn trong năm 2014.

Hội đồng nhân dân Thành phố đã thực hiện phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) của Thành phố.

Thực hiện Công văn số 1927/TTg-KTN ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cho thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Thành phố đã rà soát các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của Thành phố, hoàn thiện Báo cáo và lập thủ tục trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

Ngày 22 tháng 02 năm 2017, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 27/TB-BTNMT thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Sở Tư pháp phối hợp với Đài Truyền hình, Đài Tiếng nói nhân dân thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện các chuyên mục: “Công dân và Pháp luật”, “Hộp thư truyền hình” trên Đài Truyền hình thành phố; các chuyên mục “Trả lời thư bạn nghe đài”, “Hỏi đáp pháp luật”, “Câu chuyện pháp luật” trên Đài Tiếng nói nhân dân thành phố,... trong đó chú trọng đến công tác tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật về đất đai, đặc biệt là tuyên truyền về việc xử lý và các chế tài, mức xử phạt vi phạm pháp luật đất đai

(³) Thông qua hình thức trợ giúp pháp lý, các quận, huyện phối hợp với Hội Luật gia, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Thành phố ban hành Kế hoạch trợ giúp pháp lý lưu động và tuyên truyền, tư vấn pháp luật trong lĩnh vực đất đai, xây dựng, dân sự, chính sách người có công, nghĩa vụ quân sự trên địa bàn các xã, phường, thị trấn... Một số quận, huyện còn thành lập Tổ công tác viên trợ giúp pháp lý bố trí tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nhằm kịp thời giải đáp những vướng mắc về pháp luật cho người dân trên địa bàn thuộc địa phương.

(⁴) Các cơ quan, đơn vị cũng chủ động trong tổ chức Hội thi tìm hiểu pháp luật, tọa đàm, biểu diễn tiểu phẩm với hơn 200 cuộc; hội thi tìm hiểu pháp luật với 5.000 thí sinh thuộc nhiều đối tượng khác nhau. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức Hội thi tìm hiểu Luật đất đai năm 2013 cho toàn ngành đất đai Thành phố tham gia; Tổ chức 150 cuộc tọa đàm có nội dung: "Luật đất đai năm 2013 và các quy định hướng dẫn thi hành", “Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định 08/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố”,... với khoảng 7.670 lượt người tham dự; Biểu diễn tiểu phẩm, chiếu phim tuyên truyền pháp luật: tổ chức 150 cuộc với trên 10.500 lượt người dự.

(⁵) Công tác tuyên truyền còn thông qua hình thức lồng ghép vào hoạt động chuyên môn như tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, thanh tra, kiểm tra, đối thoại, xử lý vi phạm hành chính,... Với hơn 1.852 lượt tiếp công dân liên quan đến lĩnh vực đất đai, xử lý hơn 2.455 đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai, ban hành gần 1.000 quyết định xử phạt vi phạm hành chính,... Bên cạnh kịp thời phát hiện những sai phạm và xử lý kịp thời; đề xuất các biện pháp chấn chỉnh đã tuyên truyền pháp luật về đất đai, còn giúp cho người sử dụng đất, tổ chức, doanh nghiệp và công dân hiểu rõ hơn các quy định mới của pháp luật đất đai.

đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) của Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã hoàn thiện hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 06 tháng 07 năm 2017.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP thông qua Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ cuối (2016-2020) của 5 huyện, gồm: Bình Chánh, Cần Giờ, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè.

Trên cơ sở Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất được Chính phủ phê duyệt, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp tục thực hiện công tác lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp Huyện cho các quận, huyện theo đúng quy định làm căn cứ để thực hiện giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

Thực tế quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được duyệt làm căn cứ để giao thuê chuyển mục đích, tuy nhiên tại các khu vực quy hoạch đô thị có quy hoạch dân cư xây dựng mới, dân cư phát triển hoặc hỗn hợp lại hạn chế cho người dân chuyển mục đích sử dụng đất.

- Công tác thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các quận, huyện được Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt theo đúng quy định, làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tình hình lấy ý kiến Nhân dân, giải trình, tiếp thu ý kiến Nhân dân khi lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Về việc lấy ý kiến đóng góp của Nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố, của Sở Tài nguyên và Môi trường, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp Huyện. Ngoài ra, về lấy ý kiến đóng góp của Nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện còn được thực hiện thông qua hình thức niêm yết công khai và tổ chức Hội nghị trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Nội dung lấy ý kiến Nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xác định gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất của các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thực tế, trong quá trình lấy ý kiến Nhân dân về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, người dân chưa quan tâm nhiều đến quy hoạch sử dụng đất để góp ý; đa số đóng góp quan tâm đến từng vị trí cụ thể của một thửa đất của người dân bị ảnh hưởng đến dự án, có bị thu hồi đất hay không, mà ít quan tâm đến khu vực quy hoạch sẽ tác động phát triển kinh tế xã hội và lợi ích của cộng đồng tại khu

vực.

1.4.2. Đánh giá tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đúng quy định và kịp thời đã tạo thuận lợi lớn trong việc định hướng, bố trí sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực, các địa phương, đáp ứng được yêu cầu trong việc phát triển kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn Thành phố. Thông qua công tác lập, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ý thức chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp và người sử dụng đất được nâng lên. Sự tham gia của Nhân dân trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, hạn chế được những tiêu cực trong công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định tình hình chính trị - xã hội của Thành phố.

Việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn Thành phố phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của Thành phố. Các quy hoạch ngành, lĩnh vực cơ bản đồng bộ, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, qua đó đã đáp ứng được quỹ đất để thực hiện các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trên địa bàn Thành phố.

Tuy nhiên, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch một số ngành vẫn còn một số nội dung chưa đồng bộ, nguyên nhân là do việc lập quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các ngành ở những thời điểm khác nhau và chưa có sự phối hợp đồng bộ thống nhất giữa các cơ quan sở ngành, giữa nội bộ các phòng ban cấp huyện, mặc dù trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất, cơ quan chủ trì đã phối hợp chặt chẽ với các ngành và địa phương liên quan để rà soát và xác định nhu cầu sử dụng đất cụ thể của từng đơn vị.

Sau khi quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt thì trong quá trình triển khai thực hiện các ngành phát sinh nhu cầu và điều chỉnh quy hoạch của từng ngành. Ngoài ra, một số ngành hàng năm đều có những điều chỉnh bổ sung (điều chỉnh cục bộ) dẫn đến chưa có trong quy hoạch sử dụng đất, trong khi theo quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2013 thì quy hoạch sử dụng đất chỉ được điều chỉnh theo thời kỳ (5 năm một lần).

1.4.3. Tình hình kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Hàng năm, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện làm cơ sở để báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn Thành phố.

Qua đó, Ủy ban nhân dân thành phố đã hủy bỏ 108 dự án (không thuộc trường hợp Hội đồng nhân dân thành phố thông qua thu hồi đất có trong kế

hoạch sử dụng đất nhưng quá 3 năm không thực hiện, sử dụng đất lúa) và trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua hủy bỏ 61 dự án thu hồi đất và chuyển mục đích đất trồng lúa đã được Hội đồng nhân dân thành phố quyết nghị trước đây.

Số lượng dự án, công trình đến nay chưa triển khai thực hiện chủ yếu là các công trình cải tạo, chỉnh trang nông thôn, các công trình hạ tầng như giao thông, thủy lợi.

Nguyên nhân là các địa phương cân đối lại nguồn vốn, tập trung một số điểm, chưa vận động xã hội hóa được. Mặt khác, trong quá trình triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn nên phải thay đổi địa điểm khác.

Các dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt đa số là các dự án có quy mô lớn, đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục thu hồi đất, tổ chức bồi thường; các thủ tục đầu tư dự án để được giao đất hoặc thuê đất. Việc thực hiện các thủ tục này đối với các dự án sử dụng đất với quy mô lớn rất phức tạp và mất nhiều thời gian.

Để việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đạt kết quả cao hơn, Ủy ban nhân dân Thành phố tiếp tục chỉ đạo tăng cường công tác công tác giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất góp phần phát hiện, kiến nghị, xử lý các tồn tại, vi phạm pháp luật về đất đai tại các địa phương, khắc phục các vi phạm trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc các ngành, các cấp tập trung thực hiện các dự án cần thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

Tình hình biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2020 (*theo Phụ lục đính kèm*).

1.4.4. Đánh giá:

- Những mặt làm được:

+ Công tác lập, điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 được thực hiện kịp thời, đúng quy định và được Chính phủ phê duyệt. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đúng quy định và kịp thời đã tạo thuận lợi lớn trong việc định hướng, bố trí sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực, các địa phương, đáp ứng được yêu cầu trong việc phát triển kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn Thành phố.

+ Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã thực sự trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai: công tác quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng đi vào thực chất; việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tuân thủ các nguyên tắc, căn cứ, trình tự, nội dung mà pháp luật đất đai quy định; việc giao đất, cho thuê đất, cho phép

chuyên mục đích sử dụng đất đã bám sát và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giảm dần việc sử dụng đất tự phát góp phần tăng nguồn thu tài chính từ đất đai. Ngoài ra, việc công khai minh bạch thông tin quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của các Dự án cũng giảm thiểu các trường hợp lập dự án “ma” nhằm lừa đảo chiếm đoạt tiền của người dân; đồng thời góp phần đảm bảo an ninh trật tự xã hội.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố là cơ sở quan trọng trong việc định hướng, bố trí sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực, các địa phương, đáp ứng được yêu cầu trong việc phát triển kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn thành phố.

+ Thông qua công tác tác lập, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì nhận thức về vị trí, vai trò và ý thức chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của chính quyền và người sử dụng đất được nâng lên. Sự tham gia của người dân trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã từng bước phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, hạn chế được những tiêu cực trong công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định tình hình chính trị - xã hội.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần phát triển ổn định thị trường bất động sản, khai thác tốt hơn nguồn lực đất đai, làm cho việc sử dụng đất đai ngày càng tiết kiệm và đạt được hiệu quả cao. Nguồn thu từ đất trở thành nguồn lực quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đóng góp đáng kể vào tăng trưởng kinh tế và tăng thu ngân sách.

+ Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở để triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai, tạo việc làm, tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho Nhân dân; góp phần quan trọng trong việc bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, khoanh nuôi phục hồi tái sinh rừng. Từ đó, đáp ứng được yêu cầu cân bằng hệ sinh thái và bảo vệ môi trường, giảm nhẹ thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu; phần lớn diện tích đất chưa sử dụng của Thành phố được đưa vào sử dụng đã tránh được lãng phí nguồn tài nguyên đất đai.

- Những tồn tại, vướng mắc:

+ Các Quy hoạch đô thị, Quy hoạch nông thôn mới chưa thật sự đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

+ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, nhiều dự án kéo dài đến nay vẫn chưa kết thúc, dẫn đến tiến độ dự án chậm, vốn đầu tư tăng; Các dự án có sử dụng vốn ngân sách để bồi thường, đầu tư xây dựng được bố trí vốn chậm, hạn chế.

+ Việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh còn chậm, thường vào khoảng năm thứ 3 của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 5 năm. Do vậy, thời gian để triển khai thực hiện gặp nhiều khó khăn, hạn chế.

+ Việc đảm bảo kinh phí cho công tác lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều khó khăn; chưa có hướng dẫn cụ thể về các nội dung chi, thẩm quyền thực hiện thu (nếu có) - chi kinh phí thẩm định (kinh phí thẩm định lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện).

1.5. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến nay:

1.5.1. Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

Tình hình giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở phù hợp quy hoạch kế hoạch sử dụng đất được duyệt. Theo đó, việc giao đất cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chủ yếu từ nguồn tài sản công đã được sắp xếp lại xử lý theo dự án được phê duyệt cho bán đấu giá; Từ nguồn thu hồi nhà đất có nguồn gốc của Nhà nước góp vốn trong các liên doanh đã hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn. Do đó, việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá bị hạn chế nguồn quỹ đất sạch.

- Việc giao đất cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất chưa được thực hiện nhiều, mặc dù công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quan tâm thực hiện nghiêm túc.

- Đối với giao đất cho thuê đất không thông qua đấu giá tại Thành phố Hồ Chí Minh chủ yếu từ việc Nhà nước thực hiện thu hồi đất và tổ chức bồi thường giải tỏa để giao đất thực hiện các dự án đầu tư công xây dựng các công trình công ích công cộng của các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp tổ chức cá nhân có sẵn quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, đất ở gặp khó khăn khi các quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và quy hoạch nông thôn chưa tích hợp.

- Giao đất, thuê đất còn được thực hiện từ việc công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, cơ sở tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng đang sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp, nông nghiệp, làm đất ở, làm đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng. Các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được triển khai thực hiện cấp đại trà theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố và Kế hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc theo nhu cầu hoàn thiện pháp lý sử dụng đất của người sử dụng đã góp phần giúp công tác quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh dần hoàn chỉnh pháp lý hóa quyền sử dụng đất cho người sử dụng, đưa vào khuôn khổ pháp luật và tăng hiệu lực hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai.

- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Trong giai đoạn 2014-2020, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành khoảng 750 quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với tổng diện tích 2.800ha. Có thể thấy, việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ngoài đáp ứng nhu cầu chính đáng, hợp pháp của của doanh nghiệp và người dân còn góp phần cho công tác quản lý đất đai, đáp ứng đô thị hóa, chỉnh trang tạo mỹ quan đô thị, tạo việc làm (các khu công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp), tăng thu ngân sách, đảm bảo vệ sinh môi trường (di dời các cơ sở sản xuất ra ngoài thành),... Tuy nhiên, kết quả này vẫn chưa đạt như kế hoạch sử dụng đất, vẫn còn có nhiều trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

Kết quả giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến nay: *Theo Phụ lục đính kèm*

1.5.2. Đánh giá:

- Những mặt làm được:

+ Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kịp thời triển khai thực hiện phù hợp quy định của Luật Đất đai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất về điều kiện, thủ tục, đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; góp phần phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

+ Luật Đất đai 2013 quy định rõ đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Quy định này đã khắc phục một cách có hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất một cách thiếu chặt chẽ, chưa tính đến năng lực của các chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án gây nên tình trạng sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả như trước đây.

+ Đối với các trường hợp có chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác được thực hiện trên cơ sở có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn góp phần khắc phục và chấn chỉnh việc giao dịch ngầm đất đai; hạn chế việc vi phạm tự chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013 đã khắc phục được sự bất bình đẳng về chế độ sử dụng đất của người sử dụng đất là các nhà đầu tư nước ngoài và các nhà đầu tư trong nước có cùng hình thức, thời hạn đối với các dự án có cùng mục đích sử dụng đất;

Nguồn thu tài chính từ đất đai khi được cho thuê đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng cũng được đa dạng thu 01 lần hoặc thu hàng năm để nhà đầu tư kinh

doanh hạ tầng và nhà đầu tư thuê lại đất có quyền lựa chọn phương thức trả tiền thuê đất để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định.

- Tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân:

+ Pháp luật đất đai có quy định các trường hợp tổ chức là doanh nghiệp đã cổ phần hóa đang sử dụng đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất với hình thức giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo các pháp luật liên quan nội dung dự án. Tuy nhiên, qua các cuộc thanh tra, kiểm tra, điều tra lại thể hiện quan điểm là thuộc trường hợp phải đấu giá mà không được giao, thuê chỉ định. Do đó, đây là bất cập khi quy định của pháp luật không rõ ràng làm cho thiếu nhất quán trong áp dụng pháp luật.

+ Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 có quy định các trường hợp tổ chức là doanh nghiệp đã cổ phần hóa đang sử dụng đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất với hình thức giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo các pháp luật liên quan nội dung dự án. Tuy nhiên, qua các cuộc thanh tra, kiểm tra, điều tra lại thể hiện quan điểm là thuộc trường hợp phải đấu giá mà không được giao, thuê chỉ định. Do đó, đây là bất cập khi áp dụng pháp luật chưa được hiểu nhất quán.

+ Sản xuất nông nghiệp công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp có xây dựng chương trình nhà ở chuỗi dây chuyền sản xuất chưa được quy định là giao đất sản xuất nông nghiệp hay chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn phụ thuộc vào các pháp luật khác như pháp luật về đầu tư, Luật Đấu thầu, pháp luật về nhà ở, Luật Quản lý tài sản công, ... dẫn đến kéo dài, thời gian qua nhiều thủ tục đầu tư mới được giao đất thông qua đấu giá còn hạn chế quỹ đất sạch do chưa có cơ chế tạo nguồn kinh phí để thu hồi đất theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất

+ Chưa khai thác được công tác giao đất cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là do các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đầu tư còn mất nhiều thời gian và qua nhiều bước trình tự thủ tục.

+ Các dự án đầu tư công còn chậm trong công tác bồi thường giải tỏa thu hồi đất dẫn đến chậm được giao đất thực hiện dự án do tiến độ giải ngân chậm

+ Việc gia hạn thời hạn thuê đất đang vướng mắc chưa quy định cụ thể về trình tự thủ tục, thời gian nộp đề nghị gia hạn; trường hợp nguồn gốc đất nào không cho gia hạn.

+ Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch kế hoạch của các doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa không thuộc đối tượng sắp xếp lại xử lý

tài sản công, chưa nhất quán quan điểm của các cơ quan thanh, kiểm tra, điều tra so với quy định pháp luật đất đai.

+ Các dự án giao đất thuê đất nhưng chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất khi chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thống nhất xử lý triệt để do bất cập mâu thuẫn giữa pháp luật Nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật đất đai

+ Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích lớn tại các khu vực quy hoạch sử dụng đất ở, nhưng quy hoạch đô thị là dân cư phát triển, dân cư xây dựng mới, hỗn hợp còn vướng mắc do pháp luật đất đai quy định chưa cụ thể về định lượng. Cách xác định thu tiền sử dụng đất đối với dự án xây nhà ở chung cư trong quyết định giao đất chưa được pháp luật đất đai quy định rõ ràng.

+ Pháp luật đất đai chưa quy định cụ thể đối với việc sử dụng đất của các trường hợp đang sử dụng đất là tổ chức mà khu đất không phù hợp quy hoạch nhưng chưa có kế hoạch thu hồi đất hoặc tổ chức chưa di dời, dẫn đến lúng túng trong việc quản lý đất đai, kéo theo việc thu tiền thuê đất theo đơn giá không chính thức.

+ Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng cơ sở tôn giáo, chưa được pháp luật quy định lập quy hoạch sử dụng đất đối với loại đất tôn giáo tín ngưỡng nên gặp vướng mắc, không có cơ sở giải quyết khi cơ sở tôn giáo lập hồ sơ sử dụng đất.

1.5.4. Về việc giao đất, cho thuê đất, tỷ lệ lấp đầy trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao; các dự án xây dựng công trình căn hộ kết hợp lưu trú (Condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), trang trại kết hợp lưu trú (Farmstay), nhà kết hợp lưu trú (Homestay)...; các công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích tôn giáo, tín ngưỡng.

a) Tình hình sử dụng đất tại các khu chế xuất, khu công nghiệp:

Theo định hướng quy hoạch đến năm 2020, Thành phố Hồ Chí Minh có 23 khu chế xuất, khu công nghiệp với tổng diện tích là 5.921,15 ha. Đến nay, 19 khu chế xuất, khu công nghiệp có quyết định thành lập nằm trên địa bàn thành phố Thủ Đức và 8 quận, huyện với tổng diện tích 4.546 ha/5.921,15 ha, chiếm 77% quy mô diện tích quy hoạch dự kiến dành cho các khu chế xuất, khu công nghiệp tính đến năm 2020; trong đó 17 khu chế xuất, khu công nghiệp đã đi vào hoạt động (gồm 3 khu chế xuất và 14 khu công nghiệp). Diện tích đất xây dựng xí nghiệp, công nghiệp đã cho thuê đạt 1.830,17 ha/2.539 ha đất xây dựng xí nghiệp, công nghiệp, tỷ lệ lấp đầy đạt 72%.

Các khu công nghiệp đã có Quyết định thành lập nhưng chưa hoàn thiện pháp lý đầu tư, sử dụng đất: Khu công nghiệp Phong Phú, Lê Minh Xuân 2, Lê Minh Xuân mở rộng, Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Vĩnh Lộc mở rộng.

Các khu công nghiệp có trong Danh mục Quy hoạch khu công nghiệp Thành phố nhưng chưa được thành lập, gồm: khu công nghiệp Vĩnh Lộc 3, Hiệp Phước giai đoạn 3, Bàu Đưng, Xuân Thới Thượng và Phước Hiệp.

Đến nay, các Khu chế xuất, khu công nghiệp thu hút 1.652 dự án đầu tư còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư đăng ký 11,49 tỷ USD. Trong đó, dự án có vốn đầu tư nước ngoài là 556 dự án, vốn đầu tư đăng ký 6,63 tỷ USD; dự án có vốn đầu tư trong nước là 1.096 dự án, vốn đầu tư đăng ký 85.472,17 tỷ đồng (tương đương 4,86 tỷ USD). Các khu chế xuất, khu công nghiệp thu hút hơn 276.000 lao động làm việc tại khu chế xuất, khu công nghiệp. Kim ngạch xuất khẩu năm 2020 đạt 7.000 triệu USD, chiếm 17,34% tổng kim ngạch xuất khẩu của Thành phố, tốc độ tăng kim ngạch xuất khẩu đạt 3%.

Trong thực tế, việc quản lý, sử dụng đất tại các khu chế xuất, khu công nghiệp còn nhiều khó khăn, vướng mắc như: giá cho thuê đất; nộp tiền thuê đất cho Nhà nước; thủ tục miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu chế xuất, khu công nghiệp (diện tích đất cây xanh, giao thông, công viên...); lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; về quyền của các nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; Thu hồi đất trường hợp không đưa đất, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; về đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp,...

b) Công tác quản lý và sử dụng đất đai, giao đất, cho thuê đất tại Khu công nghệ cao Thành phố được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo quy định, công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất.

Khu Công nghệ cao có tổng diện tích đất tự nhiên 913,16ha. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã duyệt quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000. Đến nay, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao đã giao lại đất, cho thuê đất cho 127 dự án với tổng diện tích khoảng 524,27ha trên khoảng 590,34ha đất thương phẩm có thể giao lại đất, cho thuê đất trong Khu Công nghệ cao, chiếm tỷ lệ 88,81% và nếu so với tổng diện tích toàn Khu Công nghệ cao 913,16ha thì diện tích đất giao và cho thuê chiếm khoảng 57,41%.

c) Đối với các dự án xây dựng công trình căn hộ kết hợp lưu trú (Condotel); Văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), trang trại kết hợp lưu trú (Farmstay), nhà kết hợp lưu trú (Homestay): Tại Thành phố Hồ Chí Minh chưa giao đất, cho thuê đất đối với các loại hình dự án này và các văn bản pháp

luật về đất đai hiện hành cũng chưa có hướng dẫn xử lý cụ thể để triển khai thực hiện.

d) Việc giao đất, cho thuê đất các công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích tôn giáo, tín ngưỡng:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có khoảng 18 tôn giáo hoạt động. Ủy ban nhân dân Thành phố đã triển khai các kế hoạch thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất theo hướng công nhận quyền sử dụng đất - hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất. Việc giao đất để xây dựng mới cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng không thực hiện trường hợp nào do pháp luật đất đai chưa quy định.

Theo Luật đất Đai 2013 đến nay, Thành phố đã cấp 351 Quyết định, với 367 khu đất, tổng diện tích là 111,72ha.

1.6. Về thu hồi đất:

Công tác thu hồi đất được triển khai thực hiện đảm bảo các quy định theo Điều 61, 62, 64, 65 và xử lý thu hồi các khu đất thuộc đối tượng sắp xếp theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

Theo báo cáo của các quận, huyện và Thành phố Thủ Đức đã thu hồi đất theo Điều 61, 62 là khoảng 275 dự án, với diện tích khoảng 1.700ha, trong đó đất nông nghiệp khoảng 750ha, đất phi nông nghiệp khoảng 850ha và chưa sử dụng khoảng 100ha. Thu hồi đất theo Điều 64, 65 là 80 khu, tổng diện tích 470,1149ha; đồng thời cũng đã thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai 05 khu đất với diện tích 61.018,2 m²; thu hồi theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP là 124 khu, tổng diện tích 66,4422ha.

Đối với việc thu hồi đất dọc theo 02 bên tuyến đường theo Điều 39, 40 Luật Đất đai 2013 không quy định cụ thể, rõ ràng đối với việc thu hồi đất dọc theo 2 bên tuyến đường như Luật Quy hoạch đô thị 2009. Tại khoản 3, Điều 62 của Luật Đất đai 2013 quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm một số trường hợp. Nếu thu hồi đất dọc 02 bên tuyến đường quy hoạch không nằm trong các trường hợp quy định này thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nhà nước không được thu hồi). Do đó, việc thu hồi đất để dự án xây dựng đường và thu hồi đất dọc 02 bên tuyến đường để thực hiện dự án sẽ không đồng bộ, không tiến hành đồng thời (do sẽ triển khai thực hiện dự án khi đã chọn được nhà đầu tư) sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án xây dựng tuyến đường. Đồng thời, ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế của khu vực đó.

1.7. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1.7.1. Đánh giá tình hình lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Cơ sở pháp lý trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố; Sau đó, đã ban hành Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 9 tháng 8 năm 2018 thay thế Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2015. Ngày 18 tháng 3 năm 2020, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều được ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018.

- Nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, rút ngắn thời gian thực hiện và kéo giảm tình trạng khiếu nại, khiếu kiện của người dân; đồng thời đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng một số dự án mang tính chiến lược phát triển cho Thành phố, Ban thường vụ Thành ủy ban hành Chỉ thị số 17-CT/TU ngày 12 tháng 01 năm 2018 về tăng cường lãnh đạo, nâng cao hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án có thu hồi đất, góp phần ổn định tình hình chính trị - kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố giai đoạn 2018 - 2020. Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2018 ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Chỉ thị số 17-CT/TU.

- Trên cơ sở đề xuất của Thành phố, ngày 09 tháng 3 năm 2020, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 27/NQ-CP về việc cho phép áp dụng thí điểm cơ chế, quy trình đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng dự án có thu hồi đất trên địa bàn Thành phố. Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2021 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố năm 2021.

b) Tình hình lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2018, theo đó phân loại Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là dự án đầu tư công “đặc thù”, không thuộc loại dự án có cấu phần xây dựng và dự án không có cấu phần xây dựng; giao Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhóm B, C, thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhóm A.

Căn cứ Điều 69 Luật Đất đai 2013 và Quyết định số 4712/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 được hướng dẫn bởi Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 về thời điểm ban hành các quyết định có liên quan để triển khai dự án tại Điều 69 là cùng một ngày và Điều 74 là cùng thời điểm nên việc xử lý vấn đề trên cần phải bảo đảm về mặt pháp lý và sự đồng thuận của người dân trong quá trình niêm yết dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên quá trình triển khai gặp một số khó khăn nhất định, nhất là đối với một số dự án có nhiều hộ dân bị thu hồi đất.

c) Việc lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Thực hiện Pháp lệnh số 34/2007/PL-UBTVQH ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thực hiện dân chủ ở xã, phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân cấp xã trên địa bàn Thành phố đã triển khai thực hiện nghiêm các nội dung công khai các thủ tục liên quan đến quy hoạch, dự án, ranh thu hồi đất, niêm yết dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức lấy ý kiến người dân về giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định bằng nhiều hình thức phong phú, thiết thực, phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương. Việc lãnh đạo tiếp công dân, tạo điều kiện để người dân đối thoại trực tiếp, lắng nghe những khó khăn của người dân thuộc dự án, đã góp phần giảm thiểu việc khiếu nại, khiếu kiện đông người như trước đây.

1.7.2. Đánh giá:

- Những mặt tích cực:

+ Thành phố Hồ Chí Minh đã thực chủ động kiến nghị, đề xuất và triển khai hiện nhiều nội dung chính sách nhằm giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, về cơ chế, chính sách để thực hiện các chương trình đột phá của thành phố như: Chương trình giảm ngập nước, Chương trình giảm ùn tắc giao thông, Chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị, nhiều dự án giao thông mang tính quyết định chiến lược của Thành phố được thực hiện đã góp phần thay đổi rõ nét bộ mặt giao thông của Thành phố trong những năm qua.... đồng thời, giải quyết các chính sách hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi nghề và tạo việc làm đảm bảo chỗ ở, giúp ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất bị thu hồi.

+ Thường xuyên triển khai, quán triệt, tập huấn các quy định mới của pháp luật về bồi thường, trực tiếp có văn bản hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc cho Ủy ban nhân dân các quận - huyện và tăng cường hoạt động của Ban Chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc; tham mưu xử lý về chính sách phù hợp với tình hình thực tế của

thành phố để tạo điều kiện tốt nhất cho tổ chức, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất tạo được sự đồng thuận cao trong Nhân dân, góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án trọng điểm, cấp bách, phức tạp, giảm thiểu việc khiếu nại, khiếu kiện đông người trên địa bàn thành phố. Thành phố cũng đã chủ động phát hiện những mâu thuẫn, những nội dung của quy định pháp luật không còn phù hợp với tình hình thực tế để đề xuất Trung ương sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Vương mắc, tồn tại, hạn chế:

+ Theo quy định tại Khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai 2013 thì đối với các dự án đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, đối với các dự án đã phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013. Thêm vào đó, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thường xuyên điều chỉnh, bổ sung theo hướng cơ lợi hơn cho người dân nhưng không áp dụng cho các dự án đã phê duyệt phương án theo chính sách trước đó nên rất khó khăn trong việc tuyên truyền, vận động người dân đồng thuận để bàn giao mặt bằng, dễ dẫn đến phát sinh khiếu nại, khởi kiện vụ án hành chính về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Tục tể tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhiều khu vực do kéo dài thời gian thực hiện quy hoạch hoặc dự án chậm triển khai nên có khá nhiều trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp hoặc lấn chiếm đất có nguồn gốc lấn chiếm sông, kênh, rạch hoặc lấn, chiếm đất do cơ quan nhà nước quản lý và xây dựng không phép để làm nhà ở thì không được bồi thường, chỉ được hỗ trợ nhưng mức hỗ trợ còn thấp (30%-40%) không đủ để tự lo nơi ở mới hoặc đủ tiền thanh toán giá trị nhà, đất tái định cư. Do đó, chính quyền các cấp phải tăng cường vận động người dân hoặc phải áp dụng biện pháp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đối với các hộ không chấp hành, dẫn đến một số dự án chưa hoàn thành bàn giao mặt bằng theo tiến độ.

+ Giá bồi thường cho người bị thu hồi đất chưa tiếp cận với giá thị trường nên nhiều trường hợp người bị thu hồi đất không đồng thuận, dẫn đến khiếu kiện kéo dài.

1.8. Đăng ký đất đai, đo đạc, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai:

1.8.1. Tình hình đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai

a) Tình hình đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính:

- Công tác lập bản đồ, hồ sơ địa chính: Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích tự nhiên là 209.539,4ha với 22 đơn vị hành chính cấp huyện, gồm 16 quận, 05 huyện và 01 thành phố (Thủ Đức); 312 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 58 xã, 249 phường và 05 thị trấn.

Nền bản đồ của thành phố được sử dụng nhiều tài liệu khác nhau như bản đồ lập theo Chỉ thị 299/TTg (lập những năm 1980), bản đồ lập theo Chỉ thị 02/CT-UB (lập những năm 1990) và bản đồ địa chính chính quy số hệ tọa độ VN2000 (gọi tắt là bản đồ địa chính số). Bản đồ địa chính số (tỷ lệ 1/200, 1/500, 1/1000, 1/2000 và 1/5000) được đo vẽ theo kế hoạch và thực hiện từ năm 1997 đến năm 2007 đã được đưa vào sử dụng tại 312/312 phường xã thị trấn trên toàn địa bàn thành phố. Tổng diện tích đã đo vẽ bản đồ địa chính là 207.422,1 ha, đạt 98,98% tổng diện tích tự nhiên (*Phụ lục 03.8*).

Bản đồ địa chính số hiện nay được quản lý, lưu trữ tại cả 3 cấp (Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, Thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn). Trong quá trình phát triển của thành phố, hiện nay bản đồ địa chính đã biến động nhiều, tỷ lệ trung bình trên 50%, hình thành các khu đô thị, khu dân cư mới,...

Hồ sơ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính cấp xã; việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính đảm bảo thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp và có cập nhật sổ địa chính thông qua phần mềm Vilis và cung cấp bản sao Giấy chứng nhận, sổ mục kê đất đai (dạng file excel) cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

Hiện nay, Thành phố đang triển khai dự án “Đo đạc chỉnh lý biến động bản đồ địa chính và xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai” nhằm cập nhật chỉnh lý hoàn thiện hệ thống bản đồ địa chính lồng ghép kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính hiện đang quản lý vận hành khai thác của thành phố.

- Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thành phố thực hiện định kỳ 05 năm một lần trên cơ sở kết quả công tác kiểm kê đất đai theo đúng quy định của Luật Đất đai.

- Công tác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập theo kết quả của công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Cụ thể, đã lập bản đồ quy hoạch của thành phố, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện và bản đồ quy hoạch của 179 phường, xã.

- Công tác lập bản đồ địa giới hành chính đang thực hiện Kế hoạch rà soát, hiệu chỉnh và lập hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính các cấp theo hệ tọa độ quốc gia VN-2000 (giai đoạn 1: cấp phường - xã - thị trấn) và triển khai Kế hoạch thực hiện Dự án “*Hoàn thiện, hiện đại hóa hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính và*

xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính tại thành phố Hồ Chí Minh”. Hiện nay, đang trong giai đoạn triển khai và tổ chức rà soát, hiệp thương ranh địa giới hành chính với các tỉnh lân cận (kể cả trên biển).

b) Tình hình xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai

- Công tác xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý đất đai thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện từ năm 2009. Dữ liệu này bước đầu bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ về dữ liệu địa chính, nâng cao chất lượng hiệu quả phục vụ trực tiếp quản lý nhà nước về đất đai, hoàn thiện tổ chức bộ máy và tăng cường đào tạo năng lực cán bộ tại các quận huyện nhằm hướng tới một hệ thống quản lý đất đai hiệu quả và minh bạch mang tính lịch sử và là hệ thống đa mục tiêu, dễ khai thác sử dụng và được cập nhật thường xuyên phục vụ cho quản lý vĩ mô và giám sát hoạt động quản lý của ngành, cho phép cung cấp truy cập thông tin về đất đai đến mọi đối tượng trong xã hội.

- Về quản lý, vận hành khai thác cơ sở dữ liệu đất đai: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố là đầu mối và chịu trách nhiệm về quản lý, cập nhật, khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính. Hệ thống cơ sở dữ liệu đã liên kết với hệ thống chính quyền điện tử thành phố cung cấp tình trạng xử lý hồ sơ cho cá nhân và tổ chức. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Thông tin Truyền thông tập hợp khối cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ công tác tra cứu thông tin trực tuyến cho các đơn vị thông qua đại chỉ email công vụ của thành phố.

1.8.2. Tình hình thực hiện quy định đăng ký đất đai bắt buộc theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai:

Thực hiện Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24 tháng 8 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai thực hiện Kế hoạch cấp Giấy chứng nhận trên toàn quốc, Thành phố đã cơ bản hoàn thành công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận. Tính đến tháng 12 năm 2020, toàn thành phố đã cấp được 1.562.200 Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân (đạt tỷ lệ 98,13%) và 1.514.290 Giấy chứng nhận cho tổ chức (đạt tỷ lệ 92,35%).

Sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, để đảm bảo đăng ký đất đai bắt buộc theo quy định tại Điều 95, Thành phố tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc, nhắc nhở các quận, huyện, phường, xã tổ chức việc kê khai đăng ký bằng nhiều hình thức, phương pháp. Tuy nhiên, việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận chủ yếu thực hiện theo yêu cầu của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp. Đến nay còn nhiều trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và trường hợp không đăng ký cấp giấy chứng nhận theo Kế hoạch, do không có nhu cầu hoặc còn lo ngại về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, hồ sơ có vướng mắc về pháp lý,...

1.8.3. Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân: Từ 2014 cho đến năm 2020, tổng số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân khoảng 184.021 hồ sơ, chủ yếu cấp theo yêu cầu.

Khi thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp, việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo Khoản 1, Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường đã gặp nhiều khó khăn. Với số lượng giao dịch mỗi ngày khoảng từ 250 đến 400 hồ sơ, quy trình giải quyết hồ sơ phải luân chuyển qua 03 cấp thực hiện (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận-huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường), thẩm quyền ký Giấy chứng nhận còn lại một đầu mối, dẫn đến tình trạng hồ sơ quá tải và giải quyết trễ hạn.

Trước tình hình đó, Thành phố có nhiều giải pháp khắc phục như: vận động người dân thực hiện cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận; thực hiện ghép các thủ tục khi giải quyết hồ sơ và đặc biệt là giải pháp ủy quyền. Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định Quyết định 36/2017/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2017 cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký cấp Giấy chứng nhận giảm bớt một cấp (*còn 02 cấp*). UBND Thành phố ban hành Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung Quyết định 36/2017/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2017, trong đó tiếp tục cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được phép ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được ký Giấy chứng nhận (*còn 1 cấp*), đồng thời cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được sử dụng con dấu thứ hai trong việc thực hiện nhiệm vụ này để giảm tải việc đóng dấu Giấy chứng nhận tạo điều kiện cho việc thực hiện ủy quyền hiệu quả hơn. Việc ủy quyền này, cơ bản giải quyết việc cấp giấy chứng nhận cho người dân.

- Đối với tổ chức, doanh nghiệp: Giai đoạn từ năm 2015 đến 2020, tổng số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho tổ chức, doanh nghiệp khoảng 179.465 giấy. Ủy ban nhân dân Thành phố đã ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận.

- Cấp Giấy chứng nhận đối với các dự án nhà ở: Từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực đến nay, Thành phố đã cấp 80.234 Giấy chứng nhận cho 345 dự án nhà ở. Hiện nay việc cấp Giấy chứng nhận cho các dự án nhà ở đang được Thành phố tiếp tục rà soát và đề ra các giải pháp tháo gỡ vướng mắc nhằm giải quyết nhu cầu chính đáng của người dân, doanh nghiệp.

1.8.4. Đánh giá:

a) Đối với công tác đo đạc, lập bản đồ:

- Bản đồ địa chính được khai thác sử dụng, phát huy có hiệu quả, phục vụ tốt cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đáp ứng kịp thời cho công tác kê khai lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất cũng như chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hồ sơ địa chính được xây dựng trên cơ sở dữ liệu số, đảm bảo việc thực hiện cấp giấy chứng nhận phải đồng thời với việc lập và cập nhật sổ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính đối với các thửa đất có biến động, khắc phục dần việc lập hồ sơ địa chính dạng giấy, đồng bộ hóa cơ sở quản lý dữ liệu đất đai.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đã được xây dựng đúng thời hạn theo quy định trên cơ sở kết quả của công tác kiểm kê đất đai đã giúp cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện trong từng kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và theo dõi những biến động đất đai.

- Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đúng hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường và đã xây dựng hệ thống 322 mảnh bản đồ điều tra kết quả kiểm kê đất đai. Hệ thống bản đồ này được cập nhật biến động về đối tượng quản lý sử dụng đất, mục đích sử dụng đất hàng năm.

- Đối với công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thành phố triển khai trong giai đoạn chưa có một mô hình chuẩn nên vừa triển khai vừa xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, do đó tiến độ công tác thực hiện bị chậm so với kế hoạch. Tuy nhiên, sản phẩm đáp ứng theo đúng quy định, phục vụ tốt nhu cầu công tác. Trong quá trình quản lý vận hành khai thác sử dụng, cập nhật hệ thống cơ sở dữ liệu do nhiều nguyên nhân khách quan nên việc scan (chụp) hồ sơ gốc và hồ sơ biến động chưa được thực hiện đồng loạt ở các quận, huyện. Hiện nay, việc cập nhật các biến động về không gian chỉ được thực hiện trên phần mềm chuyên ngành, chưa chuyển kết quả biến động vào cơ sở dữ liệu địa chính để quản lý không gian và thuộc tính thống nhất trên cùng một hệ thống.

- Về phần mềm ứng dụng cho công tác quản lý khai thác cập nhật cơ sở dữ liệu (Vilis) hiện đang tồn tại một số bất cập về nền tảng công nghệ, hệ quản trị cơ sở dữ liệu, cấu trúc cơ sở dữ liệu chưa theo chuẩn dữ liệu quy định tại Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28 tháng 12 năm 2015 quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai. Các công cụ truy xuất thông tin báo cáo chuyên ngành, báo cáo quy trình xử lý phục vụ công tác quản lý điều hành còn có một số hạn chế.

- Về cơ sở dữ liệu được xây dựng theo mô hình phân tán gồm 25 khối dữ liệu địa chính theo quận, huyện và thông qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố. Hệ thống trang thiết bị phần cứng, hạ tầng mạng sử dụng còn hạn chế, việc sao lưu cũng như dự báo dung lượng lưu trữ dữ liệu, đường truyền gặp nhiều khó khăn nhất định.

b) Đối với công tác đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức. Kết quả đạt được đã đáp ứng nhu cầu chính đáng, hợp pháp của người dân, doanh nghiệp; góp phần tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố, đảm bảo việc thực hiện các giao dịch về đất đai, là một trong những nguồn vốn tái đầu tư góp phần phát triển kinh tế thành phố.

Tuy nhiên, việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận vẫn còn một số nguyên nhân: đa số các hồ sơ chưa được cấp giấy cho hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc pháp lý phức tạp hoặc đang bị tranh chấp; đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức ngoài việc thực hiện Luật Đất đai còn chịu sự điều chỉnh của các ngành luật khác; đối với việc cấp Giấy chứng nhận cho các dự án nhà ở, do quá trình thực hiện dự án trải qua nhiều bước, nhiều giai đoạn với sự chi phối, áp dụng thực hiện nhiều quy định pháp luật có liên quan, chủ đầu tư một số dự án phát triển nhà ở có vi phạm ở một hoặc một số quy định của các pháp luật có liên quan chưa thống nhất.

1.9. Về tài chính đất đai, giá đất.

1.9.1. Tình hình ban hành bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương; việc xử lý giá đất giáp ranh giữa các địa phương; việc xác định giá đất cụ thể; việc kiện toàn cơ quan định giá đất của nhà nước, phát triển của hệ thống tư vấn định giá tư nhân.

a) Về công tác xây dựng Bảng giá đất:

Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2015-2021. Trong quá trình áp dụng, có một số tuyến đường, đoạn đường mới được đặt tên nên Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 30/2017/QĐUBND ngày 22 tháng 7 năm 2017 cập nhật, bổ sung giá đất các tuyến đường mới.

Giai đoạn năm 2020-2024, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020, thay thế Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Có thể khẳng định, Bảng giá đất đã ban hành đúng trình tự, quy định của Luật Đất đai; sát với Khung giá đất do Chính phủ ban hành; được xây dựng với sự đóng góp ý kiến và thống nhất cao của các đối tượng có liên quan, đảm bảo sự công khai, dân chủ và được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua. Trong thực tiễn áp dụng, Bảng giá đất đã đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển và đảm bảo phù hợp trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp.

b) Về hệ số điều chỉnh giá đất:

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm như: Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015; Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2016; Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2017; Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2018; Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2019; Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020.

Theo đó, các trường hợp quy định tại các Điều a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thì Cục Thuế Thành phố xác định nghĩa vụ tài chính và các khoản thu liên quan đến đất đai cho ngân sách Thành phố.

c) Xử lý giá đất giáp ranh:

- Về giáp ranh địa giới hành chính các tỉnh lân cận: Năm 2014, khi triển khai xây dựng Bảng giá đất theo Luật Đất đai, các sở, ngành của Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức họp với các sở, ngành của 02 tỉnh lân cận là Đồng Nai và Long An để cân đối, điều chỉnh giá đất của những tuyến đường giao thông đi qua 02 tỉnh giáp ranh theo tiêu chí không chênh lệch quá 30% giữa 02 địa phương theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

Tuy nhiên, do tiêu thức phân vùng, phân loại, phân vị trí đất để xác định giá đất tại các tỉnh không giống nhau và có sự khác biệt về hạ tầng giao thông, các công trình công cộng, do đó, giá đất thị trường tại khu vực giáp ranh, nằm ngoài các tuyến đường giữa các tỉnh là không giống nhau.

- Về giáp ranh trên cùng địa bàn Thành phố: Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành liên quan cùng Ủy ban nhân dân các quận, huyện nơi có các tuyến đường giao thông đi qua, từ đó cân đối điều chỉnh giá đất các tuyến giao nhau theo nguyên tắc mức chênh lệch không quá 30%.

d) Về giá đất cụ thể:

- Về giá đất để tính bồi thường: Từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến nay, Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt 574 quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Nhằm rút ngắn thời gian bàn giao mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư công, Ủy ban nhân dân Thành phố đã kiến nghị Chính phủ cho phép áp dụng thí điểm cơ chế, quy trình đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và đã được Chính phủ chấp thuận ban hành Nghị Quyết số 27/NQ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2020. Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5

năm 2021 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố.

- Về giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính: Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt 261 quyết định về phương án giá đất theo giá thị trường, làm căn cứ xác định các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai, với tổng số tiền thu nộp ngân sách là 177.484 tỷ đồng.

d) Về kiện toàn cơ quan định giá đất: Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố và Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức việc xác định giá đất, gửi Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố có ý kiến thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

e). Về phát triển hệ thống định giá tư nhân: Căn cứ Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 6 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá và thẩm định giá, hàng năm Bộ Tài chính đều có Thông báo Danh sách các doanh nghiệp thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề.

Hiện nay, cả nước có 330 doanh nghiệp hoạt động thẩm định về giá, trong đó có khoảng 200 doanh nghiệp có trụ sở và Chi nhánh hoạt động trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, có khoảng 18 đơn vị có kỹ năng tốt trong thực hiện tư vấn giá đất cụ thể.

1.9.2. Tình hình rà soát, sắp xếp nhà, đất có nguồn gốc tài sản nhà nước; việc quản lý, sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; việc khai thác quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng (dự án BT, BOT, BTO, PPP,...).

a) Tình hình rà soát, sắp xếp nhà, đất có nguồn gốc tài sản Nhà nước:

Ủy ban nhân dân Thành phố giao Thường trực Ban chỉ đạo 167 thực hiện kiểm kê, rà soát của các cơ quan, đơn vị đối với quỹ nhà, đất thuộc phạm vi điều chỉnh Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ và kiểm tra, rà soát, đối chiếu phương án tổng thể sắp xếp, xử lý của các cơ quan, đơn vị.

Tính đến ngày 31/9/2020 có 97 đơn vị thực hiện kê khai, sắp xếp lại, xử lý nhà, đất với tổng số 12.949 địa chỉ nhà, đất. Trong đó, đã kê khai: 10.683 địa chỉ nhà, đất, chưa kê khai: 2.266 địa chỉ.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt 93/97 phương án tổng thể sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước của các cơ quan, đơn vị (gồm 49 sở, ban ngành, 24 Tổng Công ty, Công ty và 24 Ủy ban nhân dân quận - huyện). Còn lại 04/97 phương án của 04 cơ quan, đơn vị đang rà soát báo cáo và kê khai phương án tổng thể sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định.

Ngoài ra, đối với công tác sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do các cơ quan, đơn vị thuộc Trung ương quản lý, sử dụng đã được Bộ Tài chính phê duyệt phương án là 2.007 địa chỉ nhà, đất.

b) Việc quản lý, sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

Theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Công ty cổ phần không thực hiện sắp xếp, xử lý nhà, đất, mà thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Đến năm 2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP quy định Công ty cổ phần và Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP nêu trên; các Công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ từ 50% vốn điều lệ trở xuống, việc quản lý, sử dụng nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật có liên quan.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Kế hoạch số 1985/KH-UBND ngày 28/5/2020 về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố năm 2020. Theo đó, các Tổng Công ty, Công ty nhà nước thuộc thành phố thực hiện rà soát thông tin quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trên cơ sở đó đề xuất phương án xử lý đối với các cơ sở nhà, đất đảm bảo theo một trong các hình thức quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017.

c) Việc khai thác quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng (dự án BT, BOT, BTO, PPP...):

Từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết Hợp đồng theo hình thức BT đối với 09 dự án, với tổng vốn đầu tư là 30.471 tỷ đồng, trong đó, chủ yếu là các dự án thuộc lĩnh vực giao thông vận tải.

Tổ công tác về đầu tư Thành phố đang thực hiện rà soát pháp lý các dự án tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT. Sau khi có kết quả rà soát, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ thực hiện thanh toán cho Nhà đầu tư bằng quỹ đất đối với các dự án phù hợp theo quy định của pháp luật.

Đối với các Dự án áp dụng loại hợp đồng BT chưa được phê duyệt chủ trương đầu tư thì dừng thực hiện kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020 và dừng triển khai dự án mới áp dụng loại Hợp đồng BT theo quy định tại Khoản 5, 6 Điều 101 Luật số 64/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020 về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

1.9.3. Tình hình thành lập và kết quả hoạt động của Quỹ phát triển đất, Tổ chức phát triển quỹ đất.

a) Quỹ Phát triển đất Thành phố Hồ Chí Minh:

Quỹ Phát triển đất được thành lập theo Quyết định số 5861/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 và Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 03/02/2015 của Ủy ban

nhân dân Thành phố (sửa đổi Khoản 3, Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 5861/QĐ-UBND ngày 28/10/2013). Quỹ chính thức đi vào hoạt động từ ngày 02/07/2015; là tổ chức tài chính nhà nước, hoạt động theo mô hình độc lập; thực hiện cơ chế tài chính như đơn vị sự nghiệp công lập.

Quỹ có chức năng nhận vốn từ nguồn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất và huy động các nguồn khác theo quy định để ứng vốn và chi hỗ trợ trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tạo quỹ đất và phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Từ khi thành lập đến nay, Quỹ triển khai thực hiện và đạt kết quả cơ bản như: Việc ứng vốn cho các chủ đầu tư để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư công sử dụng vốn ngân sách thành phố chưa được bố trí kế hoạch vốn hoặc đã được bố trí kế hoạch vốn nhưng chưa đủ; qua đó chủ đầu tư kịp thời chi trả các hộ dân, tổ chức bị ảnh hưởng, tránh phát sinh lỗi phạt, đẩy nhanh tiến độ, sớm hoàn thành dự án, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

Bên cạnh đó, Quỹ đã tiếp nhận, thẩm định 28 dự án, giải ngân cho 09 dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng với tổng số tiền là 285 tỷ đồng và 01 dự án để mua quỹ nhà phục vụ bố trí tái định cư với tổng số tiền là 1.256 tỷ đồng.

Quỹ phát triển đất đã hỗ trợ kịp thời nguồn vốn cho chủ đầu tư dự án khi ngân sách chưa bố trí đủ vốn để chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng góp phần hạn chế tình trạng khiếu nại, khiếu kiện; Công tác ứng vốn tạo quỹ đất và đầu tư, phát triển quỹ đất để đấu giá đã đóng góp đáng kể vào việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Quỹ phát triển đất, tăng thêm nguồn thu cho ngân sách, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tuy nhiên, Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước nhưng cơ chế tài chính áp dụng theo cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập, dẫn đến một số cách hiểu và thực hiện không thống nhất, gây khó khăn trong quá trình hoạt động. Bên cạnh đó, nguyên tắc hoạt động của Quỹ là phải bảo toàn nguồn vốn, các khoản ứng vốn phải được thu hồi đầy đủ, đúng hạn. Trên thực tế, việc hoàn trả cho Quỹ phải chờ thực hiện các thủ tục để ngân sách bố trí kế hoạch vốn, điều này hạn chế phần nào hiệu quả trong việc xoay vòng nguồn vốn của Quỹ, tăng thêm nguồn thu cho ngân sách.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất được thành lập vào ngày 03 tháng 7 năm 2003 theo Quyết định số 110/2003/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với tên gọi là “Trung tâm Thu hồi và Khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư” và được đổi tên thành Trung tâm Phát triển quỹ đất theo Quyết định số

94/2006/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trung tâm là đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo một phần chi thường xuyên; nguồn kinh phí hoạt động chủ yếu do ngân sách Thành phố cấp, một phần từ thu hoạt động sự nghiệp.

Thành phố Hồ Chí Minh chưa thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất quận, huyện trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố.

- Từ khi thành lập, Trung tâm đã triển khai thực hiện có hiệu quả chức năng, nhiệm vụ được giao. Trung tâm xử lý thu hồi, quản lý, đề xuất phương án và lập thủ tục đấu giá: 80 khu, tổng diện tích 470,1149ha trong đó: Đã chuyển giao cho các đơn vị theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố: 19 khu đất, tổng diện tích 50,4479ha; Đã thu hồi đang quản lý: 40 khu đất, tổng diện tích 354,2605ha; Đang xử lý thu hồi: 21 khu đất, tổng diện tích 65,4065ha.

Trung tâm xử lý thu hồi các khu đất thuộc đối tượng sắp xếp theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP là: 124 khu, tổng diện tích 66,4422ha, cụ thể: Đã chuyển giao cho các đơn vị theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố: 18 khu tổng diện tích 5,7129ha; Đã thu hồi đang quản lý: 85 khu tổng diện tích 52,3494ha; Đang xử lý thu hồi: 21 khu tổng diện tích 8,3799ha.

Bên cạnh đó, Trung tâm đã tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và công trình trên đất là 17 địa chỉ nhà đất với tổng diện tích 14,78ha, thu về cho ngân sách Thành phố là 4.116.948.000.000 đồng.

Trung tâm Phát triển Quỹ đất đã phát huy chức năng, nhiệm vụ được giao. Qua thực hiện công tác thu hồi đất, quản lý, đề xuất phương án và lập thủ tục đấu giá nhiều khu đất, chuyển giao cho các đơn vị theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, xử lý thu hồi các khu đất thuộc đối tượng sắp xếp theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, đấu giá quyền sử dụng đất,... đã góp phần cho công tác quản lý, khai thác đất đai có hiệu quả, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Trung tâm Phát triển Quỹ đất có khó khăn trong việc ứng vốn, cấp vốn từ ngân sách nhà nước. Việc vay vốn, vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về hình thức vay vốn từ các tổ chức tín dụng; chưa xác định cơ chế trong việc liên doanh, liên kết để thực hiện.

1.9.4. Kết quả tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Luật Đấu giá tài sản được ban hành trong năm 2016, từ đó công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cũng được tháo gỡ nhiều khó khăn, vướng mắc. Trên cơ sở sắp xếp xử lý tài sản công và thu hồi các khu đất vi phạm theo Luật đất đai, Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức đấu giá 432 khu đất, với 43,48ha, tổng số tiền là 7.763,365 tỷ đồng.

1.9.5. Nguồn thu từ đất đai:

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, nguồn thu từ đất đai giai đoạn 2014 - 2020 là 177.484 tỷ đồng⁶. Trong đó, tiền sử dụng đất: 98.314 tỷ đồng; Tiền thuê đất: 29.863 tỷ đồng; Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 2.061 tỷ đồng; Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: 21.063 tỷ đồng; Phí, lệ phí: 26.180 tỷ đồng.

1.9.6. Đánh giá:

Sự tăng trưởng của Thành phố trong những năm qua có sự đóng góp quan trọng từ nguồn nghĩa vụ tài chính đất đai, số thu từ ngân sách với các khoản thu từ đất đai giai đoạn năm 2014-2020 bình quân đạt 25.355 tỷ đồng/năm, đặc biệt nguồn thu ngân sách từ đất kể từ năm 2015 đến nay (thực hiện theo Luật Đất đai 2013), tăng khá cao so với nguồn thu ngân sách từ đất kể từ năm 2014 trở về trước đây (tăng trên 100%); Tổng số thu liên quan đến đất đai chiếm từ 5-7% tổng thu ngân sách địa phương.

a) Về bảng giá đất cơ bản đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý và tạo nguồn thu cho ngân sách. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số tồn tại, bất cập, đó là:

- Theo quy định, Bảng giá đất cấp tỉnh được xây dựng và ban hành áp dụng trong 5 năm; Bảng giá phải đảm bảo trong khung giá đất do Chính phủ quy định. Tuy nhiên, khung giá các loại đất tại đô thị loại đặc biệt thuộc vùng Đông Nam bộ được quy định tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ khá thấp so với giá đất được giao dịch trên thị trường (chiếm khoảng 20%), hàng năm có ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, nhưng hệ số này cũng chưa thể điều chỉnh được giá đất theo thực tế, gây khó khăn cho công tác định giá đất cụ thể.

- Giá đất giáp ranh với các tỉnh lân cận mặc dù đã có sự thống nhất về mức giá nhưng thực tế mới chỉ xử lý được một phần về chênh lệch mức giá đất tại các vị trí khu vực giáp ranh. Nguyên nhân là do tiêu thức phân vùng, phân loại, phân vị trí đất để xác định giá đất tại các tỉnh không giống nhau và có sự khác biệt về hạ tầng giao thông, công trình công cộng làm giá đất thị trường tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh có sự chênh lệch khá lớn.

b) Về giá đất cụ thể: Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa được nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất. Tuy nhiên, trong thực tiễn thi hành, công tác xác định giá đất cụ thể đã gặp những khó khăn, vướng mắc như về pháp lý đất đai (từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013 chưa có quy định chuyển tiếp rõ ràng), đa số giải quyết sự vụ mang tính đặt thù, phải xin ý kiến các Bộ ngành trung ương, làm cho công tác xác định giá cụ thể chậm tiến độ.

⁶ Năm 2014: 10.972 tỷ đồng; Năm 2015: 23.277 tỷ đồng; Năm 2016: 26.113 tỷ đồng; Năm 2017: 34.808 tỷ đồng; Năm 2018: 30.449; Năm 2019: 30.199 tỷ đồng; Năm 2020: 21.665 tỷ đồng

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có nhiều kiến nghị, đồng thời các sở, ngành liên quan cũng có nhiều văn bản xin ý kiến gửi đến, các Bộ, ngành trung ương nhằm tháo gỡ vướng mắc, trong giải quyết hồ sơ giá đất cụ thể. Qua ý kiến hướng dẫn của các cơ quan để áp dụng giải quyết ách tắc khá nhiều trường hợp, song cũng còn rất nhiều hồ sơ do vướng quy định giữa pháp luật đất đai với các quy định của ngành luật khác như Luật Giá, Luật Đầu tư, Luật Quản lý sử dụng tài sản công,... cần phải có sửa đổi, bổ sung mới có thể giải quyết các trường hợp vướng mắc trong xác định giá đất cụ thể.

Những khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất chủ yếu tập trung vào 02 nhóm vấn đề sau:

- Về pháp lý đất đai: Đây là vấn đề then chốt và quyết định trong việc xác định giá đất, có thể đơn cử các trường hợp sau:

+ Đất có nguồn gốc của doanh nghiệp nhà nước thuê trực tiếp của Nhà nước, sau đó doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa và xin giao đất, cho thuê đất để làm dự án theo đúng quy hoạch. Đối với các hồ sơ xác định giá đất thuộc diện nêu trên phải rà soát pháp lý theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

+ Đa số dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đang được xem xét xác định giá đất cụ thể, hoặc đã được xác định giá đất cụ thể nhưng phải tạm ngừng để rà soát lại về pháp lý đối với các dự án có diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nằm xen kẽ trong dự án. Việc này Thành phố đã có nhiều văn bản kiến nghị để tháo gỡ. Tuy nhiên, những khó khăn, vướng mắc nêu trên kéo dài nhiều năm cho đến ngày 18 tháng 12 năm 2020 Chính phủ mới có Nghị định số 148/2020/NĐ-CP để hướng dẫn.

- Vướng mắc về mặt kỹ thuật:

+ Giá đất chuyển nhượng ghi tại các Hợp đồng chuyển nhượng được lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai là có tính pháp lý nhưng lại không có giá trị sử dụng vì nhiều trường hợp không đúng với thực tế; các thông tin về phương án kinh doanh của các đơn vị rất khó thu thập được, thiếu tính pháp lý, không phù hợp với thực tế kinh doanh, thiếu độ tin cậy; suất đầu tư hạ tầng theo quy định pháp luật khác biệt với suất đầu tư hạ tầng các dự án đưa ra; các loại đất như: Đất khu, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh; đất y tế; đất giáo dục, đất hoạt động du lịch; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất sản xuất nông nghiệp; đất khai thác khoáng sản... thực tế không có chuyển nhượng trên thị trường.

+ Các hồ sơ có quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003 đều gặp khó khăn vướng mắc trong việc thu thập thông tin thị trường.

c) Về đấu giá quyền sử dụng đất: Trong quá trình triển khai lập thủ tục đấu giá cũng gặp một số khó khăn, vướng mắc:

- Về bổ sung các trường hợp đấu giá khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với loại đất giáo dục và đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh:

Ủy ban nhân dân Thành phố lập thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với một số khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (đất đã được giải phóng mặt bằng), trong đó có một số khu đất có chức năng quy hoạch là đất giáo dục, mục đích công cộng có mục đích kinh doanh. Tuy nhiên, theo Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai chỉ quy định các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất không bao gồm hai loại đất trên.

- Về việc hủy kết quả trúng đấu giá trong trường hợp không nộp đủ tiền trúng đấu giá: Hiện nay, các quy định liên quan chưa quy định thời hạn không nộp đủ tiền trúng đấu giá để hủy kết quả đấu giá.

- Việc đấu giá đất công có trong dự án: Trường hợp dự án đầu tư có một phần diện tích đất công, do đó phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118, 119 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, chưa có cơ chế xử lý khi có đơn vị khác trúng đấu giá nhưng không phải chủ đầu tư dự án.

- Đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải thẩm định điều kiện năng lực của cá nhân tổ chức đấu giá. Việc xác định năng lực tài chính (tổng mức đầu tư) là chưa phù hợp đối với trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất do người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước khi tham gia đấu giá, việc xác định tổng mức đầu tư dự án được thực hiện sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất do đó để xác định số vốn nhà đầu tư sở hữu để thẩm định điều kiện năng lực là chưa phù hợp.

d) Về phát triển hệ thống định giá tư nhân:

Hiện tại, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tồn đọng rất nhiều hồ sơ do không chọn được đơn vị tư vấn giá đất. Các đơn vị tư vấn ít tham gia công tác tư vấn giá đất thường do việc tìm kiếm thông tin thị trường phù hợp làm căn cứ đầu vào xây dựng phương án giá đất rất khó khăn; chi phí tư vấn xây dựng theo Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 về ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nước phục vụ công tác định giá đất rất thấp.

1.10. Về chế độ sử dụng các loại đất

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2017, diện tích tự nhiên của thành phố Hồ Chí Minh là 209.529,4 ha, được phân thành 3 nhóm đất chính. Nhóm đất nông nghiệp có diện tích 114.580,0 ha, chiếm: 54,68%; Nhóm đất phi nông

nghiệp có diện tích 94.031,9 ha, chiếm: 44,88%; Nhóm đất chưa sử dụng có diện tích 927,4 ha, chiếm: 0,44%.

Tiếp tục phát huy các mặt đã được được trong quá trình thực hiện Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố, đồng thời khắc phục những tồn tại, ngày 05 tháng 12 năm 2017 Hội đồng nhân dân Thành phố có Nghị quyết số 21/NQ-HĐND về công tác quản lý quy hoạch đô thị và giải quyết các dự án chậm triển khai trên địa bàn Thành phố. Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ động phối hợp với các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân các quận - huyện tổ chức thực hiện rà soát.

1.11. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất:

1.11.1. Tình hình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Trên cơ sở chế định quyền của người sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013, Thành phố đã tạo điều kiện để người sử dụng đất phát huy tối đa các quyền của mình thông qua các công cụ như: công cụ hành chính (ban hành các trình tự thủ tục hành chính, thực hiện phân cấp, ủy quyền); tin học hóa nền hành chính (thực hiện liên thông); thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện theo quy định;...

Các quy định về nghĩa vụ của người sử dụng đất cũng được Thành phố thực hiện bằng giải pháp như: tăng cường công tác tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành pháp luật về đất đai cho người sử dụng đất; có sự hướng dẫn và sự quản lý chặt chẽ, thống nhất của chính quyền các cấp trong việc triển khai thực hiện pháp luật đất đai và thực hiện xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm. Việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật đất đai tại Thành phố được phần lớn người sử dụng đất chấp hành và đảm bảo thực hiện.

1.11.2. Việc thực hiện các quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Thành phố Hồ Chí Minh là một đô thị đặc biệt, là trung tâm kinh tế của cả nước nên nhu cầu thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai rất lớn, bao gồm cả thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản. Với hơn ba triệu Giấy chứng nhận đã được cấp là tiền đề cơ bản để người sử dụng đất thực hiện các quyền.

Luật Đất đai 2013 quy định đăng ký bắt buộc khi người sử dụng đất thực hiện các quyền, các giao dịch liên quan đến đất đai phải được đăng ký và giao dịch chỉ được xem là hoàn thành vào thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký, nhằm thống nhất đầu mối trong giải quyết hồ sơ Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những địa phương thành lập hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp sớm nhất. Bên cạnh đó, việc phát triển hoạt động công chứng và thừa phát lại

cũng góp phần tạo điều kiện để việc thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai ngày một thuận lợi và phát triển hơn.

1.11.3. Kết quả thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất:

Từ khi thành lập hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai một cấp đến nay, tổng số lượng thực hiện các giao dịch liên quan đất đai luôn dao động không ngừng:

- Đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân: Đăng ký biến động đất đai 1.802.038 trường hợp, đăng ký giao dịch đảm bảo 1.422.063 trường hợp.

- Đối với hồ sơ tổ chức, doanh nghiệp: Đăng ký biến động đất đai 111.184 trường hợp, đăng ký giao dịch đảm bảo 53.857 trường hợp (*Phụ lục 3*)

1.11.4. Nhận xét, đánh giá trong quá trình thực hiện các quy định về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất.

Thực tế cho thấy, lượng giao dịch liên quan đến đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh rất cao, gây áp lực rất lớn cho cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, bằng những giải pháp kịp thời, Thành phố đã khắc phục những khó khăn trong thực hiện nhiệm vụ, đáp ứng cơ bản các yêu cầu chính đáng của người sử dụng đất trong thực hiện các quyền. Bên cạnh đó, chính sự thông thoáng khi thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai dẫn đến các vi phạm trong lĩnh vực này ngày một tăng, do đó để khắc phục tình trạng này cần có sự phối hợp trong công tác quản lý của các ngành, các cấp.

Để việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất nói riêng và các giao dịch liên quan đến đất đai nói chung có hiệu quả thì tính công khai, minh bạch là một yêu cầu bắt buộc, tuy nhiên trong thực tế vẫn còn một số tồn tại như sau: Hiện nay, trang thiết bị của Văn phòng Đăng ký đất đai chưa đủ đáp ứng so với tình hình thực tế và cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn thiện, chưa thống nhất; các quy định liên quan đến đăng ký quyền sử dụng đất còn nhiều bất cập, vướng mắc chưa được tháo gỡ (quy định về điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa; hạn mức sử dụng đất nông nghiệp; Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai thuộc tài sản chung vợ chồng; việc thực hiện các quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc cổ phần hóa;...); các quy định về giá trị pháp lý văn bản điện tử liên quan đất đai chưa đầy đủ và rõ ràng, gây khó khăn rất lớn trong việc ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết hồ sơ;...

1.12. Thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

a) Tình hình xây dựng, rà soát, sửa đổi, bổ sung và công bố thủ tục hành chính về đất đai:

Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng, rà soát để điều chỉnh, bổ sung các quy trình, quy định, các thủ tục hành chính có liên quan đến người dân và doanh nghiệp thuộc thẩm quyền.

Qua đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã *công bố* 67 thủ tục; đang xem xét công bố 34 thủ tục đất đai cấp xã; ký ban hành Quyết định phê duyệt 67/67 quy trình nội bộ giải quyết TTHC lĩnh vực đất đai; 18 quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực giao dịch bảo đảm.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2017 về ban hành Quy định phối hợp giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; Cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố. Nhằm phù hợp tình hình thực tiễn, ngày 29/4/2021 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định 08/2021/QĐ-UBND điều chỉnh, sửa đổi bổ sung một số Điều của Quy định, trong đó có ủy quyền cho Giám đốc 22 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố ký cấp và hủy giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

Việc rà soát thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền quản lý được thực hiện hàng năm; có kế hoạch kiểm soát, công khai các thủ tục hành chính thông qua nhiều hình thức như niêm yết, công khai trên trang thông tin điện tử.

b) Tình hình cải cách thủ tục hành chính về đất đai.

Nhằm phục vụ tốt hơn quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của người sử dụng đất, Thành phố đã chỉ đạo các sở, ngành, quận, huyện tập trung nghiên cứu triển khai các giải pháp, nhất là giải pháp cải cách hành chính.

Thực tế, Thành phố đã triển khai thực hiện nhiều mô hình, giải pháp hữu ích, mang lại hiệu quả thiết thực, như rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ; ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết hồ sơ; triển khai đồng bộ mô hình liên thông thuế điện tử giữa cơ quan Tài nguyên Môi trường với cơ quan thuế,...

- Triển khai phần mềm một cửa điện tử quản lý hồ sơ đất đai (tại địa chỉ motcuadatdai.tphcm.gov.vn) từ ngày 01/10/2016. Theo đó, việc tiếp nhận, luân chuyển, hoàn trả, thống kê, báo cáo hồ sơ đất đai được triển khai trên phần mềm. Hiện nay, phần mềm được triển khai tại Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ tại Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức. Hệ thống một cửa điện tử quản lý hồ sơ đất đai đã xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai thống nhất, tập trung toàn Thành phố.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai đồng bộ mô hình liên thông thuế điện tử giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường (Văn phòng Đăng ký đất đai) với cơ quan thuế. Mô hình này người dân chỉ liên hệ nộp, thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhận kết quả tại một nơi; giảm thời gian, chi phí; rút ngắn quy trình; giảm nhân sự thực hiện hồ sơ giấy; thông tin chính xác, đảm bảo tính công khai, minh bạch,...

- Phần mềm HCM.Lis đã được Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thí điểm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 và Quận 12, đáp ứng được các yêu cầu trong công tác quản lý, cập nhật, khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính, chia sẻ thông tin đất đai cho các ngành có liên quan; Khắc phục được những hạn chế và kế thừa phần mềm ViLIS trước đây, phù hợp với cấu trúc dữ liệu theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường,... ứng dụng, khai thác các tiện ích cho người quản lý và người sử dụng.

- Tập trung thực hiện ủy quyền trong ký cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình và cá nhân. Việc này, đã rút ngắn được thời gian xem xét, giải quyết cấp giấy chứng nhận, tiết kiệm được nhiều thời gian, chi phí trong việc luân chuyển hồ sơ,...

- Các quận, huyện đã chủ động triển khai nhiều mô hình, giải pháp cải cách thủ tục hành chính gắn với thực tiễn tại từng đơn vị như: Nhấn tin báo kết quả tiến độ hồ sơ, mời liên hệ giải quyết hồ sơ cho người dân (thay vì chờ ngày theo phiếu hẹn), cho người dân nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại phường,...

c) Những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

- Mặc dù Thành phố đã có nhiều nỗ lực trong thực hiện thủ tục hành chính, tuy nhiên lĩnh vực đất đai vẫn còn tình trạng hồ sơ trễ hạn, do nhiều nguyên nhân. Trong đó, nguyên nhân khách quan là số lượng hồ sơ quá lớn, một số thủ tục hành chính còn chậm công bố, một số quy định phối hợp chưa phù hợp dẫn đến thời gian luân chuyển hồ sơ kéo dài; việc ứng dụng công nghệ thông tin chưa đồng bộ nên việc áp dụng quy trình một cửa đất đai vẫn chưa phát huy hết hiệu quả. Với lượng hồ sơ trễ hạn nhiều dẫn đến việc thực hiện Thư xin lỗi còn chưa kịp thời và công tác xử lý phản ánh, kiến nghị vẫn còn hạn chế.

- Việc rà soát, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai chưa thực hiện được đáng kể; các văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực đất đai được điều chỉnh, bổ sung khá nhiều.

- Công tác ứng dụng công nghệ thông tin chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn; việc đầu tư các hạng mục, dự án công nghệ thông tin còn chậm; nhiều quy định, chính sách mới trong lĩnh vực cải cách hành chính của Trung ương có hiệu lực dẫn đến việc áp dụng giải pháp ứng dụng công nghệ thông tin đối với một số phần mềm chức năng không còn phù hợp.

1.13. Về công tác giám sát, theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai:

1.13.1. Tình hình tổ chức thực hiện:

a) Công tác thanh tra, kiểm tra:

Hàng năm, các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, như: Thanh tra thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân

quận, huyện đều phối hợp rà soát, ban hành và thực hiện kế hoạch thanh tra, kiểm tra, đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cũng có nhiều văn bản chỉ đạo thực hiện các đoàn thanh tra, kiểm tra đột xuất đối với các tổ chức cá nhân có dấu hiệu vi phạm pháp luật đất đai.

Công tác thanh, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai ngày càng được tăng cường và đi vào chiều sâu. Tuy nhiên, so với yêu cầu thực tế đặt ra vẫn chưa thực sự đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai, do biên chế cán bộ làm công tác Thanh tra hiện nay còn thiếu, chưa tương xứng với tình hình và tính chất của đô thị đặc biệt.

Toàn thành phố đã thực hiện hơn 700 cuộc thanh tra, kiểm tra; trong đó: Thanh tra thành phố tiến hành 46 cuộc thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai; Thanh tra của các quận, huyện đã tiến hành 104 cuộc; Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành 51 cuộc thanh tra và gần 500 cuộc kiểm tra chuyên ngành về quản lý sử dụng đất.

Bên cạnh đó, Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường hàng năm đều ban hành các kế hoạch thanh tra và thực hiện thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh theo kế hoạch hoặc đột xuất, trong đó tập trung vào các dự án, công trình trọng điểm, như công tác cổ phần hóa, giao thuê đất tại các dự án.

b) Công tác tiếp công dân, xử lý đơn thư, giải quyết khiếu nại, tố cáo:

Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích tự nhiên lớn, mật độ dân cư cao, đất đai có nguồn gốc đa dạng, phức tạp và luôn biến động, do đó khối lượng đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, tranh chấp liên quan đến đất đai rất lớn, phức tạp và kéo dài. Qua thống kê, số lượng đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, tranh chấp liên quan đến đất đai chiếm khoảng 75% tổng số khiếu nại, kiến nghị trong hoạt động quản lý kinh tế - xã hội. Các vụ việc kiến nghị, khiếu nại, tố cáo chủ yếu tập trung vào lĩnh vực thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo tốt cho công tác tiếp công dân, Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm trong công tác quản lý nhà nước và đã tập trung chỉ đạo giải quyết, đã tổ chức hình thành bộ máy tiếp công dân, bố trí địa điểm tiếp công dân, sắp xếp kế hoạch tiếp công dân định kỳ, thường xuyên và đột xuất, bảo đảm công khai, dân chủ, kịp thời theo quy định pháp luật; đồng thời cũng đã chỉ đạo sở ngành, Ủy ban nhân dân quận, huyện bố trí địa điểm, thành lập bộ phận tiếp công dân, xây dựng quy định, quy chế tiếp, quy chế phối hợp giải quyết phản ánh, kiến nghị của công dân. Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố, Lãnh đạo sở ngành, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã thị trấn luôn đảm bảo việc trực tiếp tiếp công dân tại Trụ sở tiếp công dân theo quy định của Luật Tiếp công dân. Số lượng đơn thư và

đơn thuộc thẩm quyền gửi đến các cấp chính quyền có chiều hướng giảm, tình hình khiếu nại đông người được kiểm soát, không để phát sinh các vụ phức tạp làm ảnh hưởng đến an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội trên địa bàn Thành phố. Nội dung khiếu nại vẫn tập trung vào lĩnh vực bồi thường, thu hồi đất, tái định cư tại các dự án, khiếu nại về xử phạt vi phạm hành chính về đất đai...

Toàn thành phố đã thực hiện hơn 147.000 lượt tiếp công dân, trong đó: Tiếp thường xuyên hơn 128.000 lượt; lãnh đạo tiếp hơn 19.000 lượt.

Tiếp nhận, phân loại và xử lý đơn thư khiếu nại, tố cáo: Toàn thành phố đã tiếp nhận và xử lý khoảng 85.300 đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai, trong đó đơn thư thuộc thẩm quyền giải quyết khoảng 65.200 đơn; không thuộc thẩm quyền giải quyết khoảng 20.100 đơn.

Kết quả giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền: Toàn thành phố đã tiếp nhận và xử lý khoảng 65.200 đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền. Trong đó đã giải quyết đạt khoảng 58.700 đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, đạt hơn 90%.

d) Công tác xử phạt vi phạm hành chính, thu hồi đất do vi phạm

Thông qua công tác thanh tra, kiểm tra và thông tin từ công dân, thành phố đã chỉ đạo thực hiện nghiêm, đảm bảo nguyên tắc mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật đất đai và luật xử lý vi phạm hành chính.

- Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Thành phố đã ban hành gần 1.000 quyết định, thu ngân sách số tiền hơn 100 tỷ đồng, bao gồm tiền xử phạt vi phạm hành chính và tiền thu lợi bất chính. Vi phạm pháp luật đất đai chủ yếu do chậm đăng ký biến động đất đai, chậm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án pháp triển nhà ở, cho thuê đất, cho thuê lại không đúng quy định, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai: Thành phố đã quyết định thu hồi 05 khu đất với diện tích 61.018,2 m² đất của các tổ chức do vi phạm pháp luật đất đai. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 là rất hạn chế, vì đối với trường hợp này phải thực hiện xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của của Luật Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019, trường hợp người vi phạm không chấp hành mới ban hành quyết định thu hồi đất.

1.13.2. Đánh giá:

- Qua công tác thanh tra đã kịp thời phát hiện những sai phạm và xử lý kịp thời, đúng hành vi, đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, áp dụng đúng hình thức xử lý và đảm bảo về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm hành; đề xuất các biện pháp

chấn chỉnh công tác quản lý về tài nguyên và môi trường; tuyên truyền pháp luật về đất đai, giúp cho người sử dụng đất, tổ chức, doanh nghiệp và công dân hiểu rõ hơn các quy định mới của pháp luật đất đai; đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp, góp phần vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội.

Bên cạnh đó, đã phát hiện một số vụ việc vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai, cụ thể như chưa đảm bảo chặt chẽ về trình tự thủ tục, thời gian trong giải quyết thủ tục đất đai; hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, tình trạng chuyển nhượng nhà, đất không thông qua công chứng vẫn còn diễn ra, đặc biệt có là tình trạng mua, bán thông qua vi bằng,... Qua đó, đã kịp thời kết luận, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấn chỉnh hạn chế, thiếu sót, kịp thời xử lý vi phạm, xử phạt thu ngân sách số tiền vi phạm, thu lợi bất hợp pháp và thu hồi đất đai bị lấn, chiếm.

- Công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp liên quan đến đất đai luôn được thành phố quan tâm, xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong công tác quản lý nhà nước và đã tập trung chỉ đạo giải quyết một cách thực chất, có hiệu quả.

1.14. Tổ chức cơ quan quản lý đất đai.

1.14.1. Thực trạng:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường: Cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường được kiện toàn theo Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28 tháng 8 năm 2014 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ. Theo đó, gồm 13 tổ chức hành chính (11 phòng chuyên môn, 02 đơn vị) và 09 đơn vị sự nghiệp.

Do đặc điểm và tính chất quản lý tại Thành phố mà tổ chức, bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được kiện toàn có một số điểm khác so với quy định tại Thông tư Liên tịch số 50, cụ thể: Chưa thành lập Chi cục Quản lý đất đai mà thành lập 3 phòng chuyên môn nhằm tham mưu quản lý nhà nước về đất đai gồm: Phòng Kinh tế đất; Phòng Quản lý đất và Phòng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố theo mô hình một cấp được thành lập. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố gồm 07 Phòng chuyên môn, nghiệp vụ và 22 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các quận, huyện, Thành phố Thủ Đức.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất: Do điều kiện đặc thù nên Thành phố Hồ Chí Minh chưa chuyển Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành Tổ chức phát triển quỹ đất. Thành phố đã trình Thủ tướng Chính phủ xin ý kiến thực hiện thí điểm tổ chức lại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện thành Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo tinh thần Nghị quyết số 19-NQ/TW của BCH Trung ương.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 7221/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 21 tháng 12 năm 2020 lấy ý kiến của các Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp về dự thảo Đề án.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, quận, huyện: Thành phố Hồ Chí Minh có 22 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, Thành phố Thủ Đức là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện được tổ chức và hoạt động theo quy định tại Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV.

c). Cấp xã: Đến nay, tại 312 phường, xã, thị trấn đều được bố trí đầy đủ công chức địa chính – xây dựng – môi trường giúp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường tại địa phương.

1.14.2. Kết quả đạt được:

- Nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 18/2015/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2015 Quy định về tiêu chuẩn công chức phường, xã, thị trấn trên địa bàn Thành phố và Quyết định số 1219/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2016 ban hành Kế hoạch triển khai đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức xã thuộc giai đoạn 2016 – 2020, trong đó có đội ngũ công chức địa chính cấp xã.

- Việc kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại Thành phố trong thời gian qua đã giúp cho việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được chặt chẽ, hiệu quả hơn, dịch vụ công về đất đai cung cấp cho người dân ngày càng chất lượng, giảm thiểu tối đa số lượng hồ sơ chậm trễ.

1.14.3. Khó khăn:

- Việc thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện trên cơ sở tổ chức lại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, huyện đến nay vẫn chưa được phê duyệt đã ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố.

- Chồng chéo chức năng, nhiệm vụ giữa các cơ quan: Tại khoản 5, Điều 5 Thông tư Liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV quy định *Phòng Tài nguyên và Môi trường* thực hiện nhiệm vụ theo dõi biến động về đất đai; thực hiện việc lập, quản lý, cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai cấp huyện. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì nhiệm vụ này lại do *Văn phòng đăng ký đất đai* thực hiện.

2. Đánh giá chung về những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân.

2.1. Những mặt đã làm được:

- Thành ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân Thành phố đã kịp thời ban hành các văn bản chỉ đạo, triển khai, điều hành, tổ chức thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn Thành phố; tập trung triển khai có hiệu quả công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai với nhiều hình thức đa dạng, thiết thực, góp phần nâng cao ý thức, tư duy nghiên cứu trong đội ngũ cán bộ, công chức của ngành; ý thức chấp hành pháp luật đất đai của các đối tượng quản lý, sử dụng đất; đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp, ổn định và đúng pháp luật.

- Việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất các cấp trên địa bàn thành phố được thực hiện theo giai đoạn, đúng quy trình, quy định; Công tác thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được thực hiện đảm bảo, làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được triển khai thực hiện phù hợp quy định của Luật Đất đai, đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

- Công tác thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và xử lý thu hồi các khu đất thuộc đối tượng sắp xếp theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo quy định.

- Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố đã phát huy tính chủ động trong việc đề xuất ban hành nhiều chủ trương chính sách liên quan, trong đó có cơ chế, quy trình đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng dự án có thu hồi đất. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thường xuyên điều chỉnh, bổ sung theo hướng cơ lợi hơn cho người dân. Thành phố đã thực hiện nhiều chương trình đột phá chủ yếu giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, về cơ chế, chính sách để thực hiện các chương trình đột phá của thành phố.

- Công tác đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai được triển khai thực hiện đảm bảo. Trong đó, bản đồ địa chính đã hoàn thành trên phạm vi toàn thành phố và được khai thác sử dụng, phát huy có hiệu quả; Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đã được xây dựng đúng thời hạn theo quy định giai đoạn 05 năm; Bản đồ địa hình đang khẩn trương hoàn thiện. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã thực hiện hoàn thành, sản phẩm đáp ứng theo đúng qui định hiện hành.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thành phố đã có nhiều nỗ lực trong triển khai thực hiện, có nhiều giải pháp chủ động, qua đó đã giải quyết được số lượng hồ sơ lớn, cơ bản đáp ứng yêu cầu của người dân và doanh nghiệp trong thực hiện các đăng ký, giao dịch về đất đai, là một trong những nguồn vốn tái đầu tư góp phần phát triển kinh tế thành phố.

- Các nội dung về tài chính đất đai, giá đất được Thành phố triển khai đảm bảo các quy định như việc xây dựng ban hành bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; việc xử lý giá đất giáp ranh giữa các địa phương; việc xác định giá đất cụ thể,... Thành phố cũng thực hiện kiện toàn cơ quan định giá đất của nhà nước, tạo điều kiện cho hoạt động của hệ thống tư vấn định giá tư nhân,... Qua đó, nguồn nghĩa vụ tài chính đất đai khá cao, tổng số thu liên quan đến đất đai chiếm từ 5-7% tổng thu ngân sách địa phương.

- Công tác cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai: Thành phố đã tập trung xây dựng, rà soát, sửa đổi, bổ sung và công bố thủ tục hành chính về đất đai theo quy định. Qua đó, đã có nhiều mô hình, giải pháp hiệu quả như rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ; ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết hồ sơ; triển khai đồng bộ mô hình liên thông thuế điện tử giữa cơ quan Tài nguyên Môi trường với cơ quan thuế,... Đặc biệt là tập trung thực hiện ủy quyền trong ký cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình và cá nhân, đã rút ngắn được thời gian xem xét, giải quyết cấp giấy chứng nhận, tiết kiệm được nhiều thời gian, chi phí trong việc luân chuyển hồ sơ,...

- Thành phố triển khai thực hiện tốt công tác tiếp nhận, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Công tác này được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy định, qua đó số vụ việc khiếu nại phức tạp, kéo dài và đông người đã được giải quyết tương đối tốt.

- Việc kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại Thành phố trong thời gian qua đã giúp cho việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được chặt chẽ, hiệu quả hơn, dịch vụ công về đất đai cung cấp cho người dân ngày càng chất lượng, giảm thiểu tối đa số lượng hồ sơ chậm trễ. Thành phố đã ban hành nhiều chủ trương chăm lo, đào tạo bồi dưỡng cho đội ngũ các bộ công chức của ngành tài nguyên và môi trường.

2.2. Những tồn tại, hạn chế

- Hiện nay các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai nhà ở, đầu tư, xây dựng liên tục sửa đổi nhưng lại xung đột và không nhất quán dẫn đến vướng mắc khó khăn trong việc thực thi pháp luật của cơ quan nhà nước đối với các thủ tục đầu tư, xây dựng, sử dụng đất; Đồng thời là nguyên nhân gây ách tắc các thủ tục đầu tư của các dự án bất động sản hiện nay. Một số nội dung được Luật Đất đai năm 2013 giao cho Chính phủ hướng dẫn nhưng đến nay chưa được ban hành, nhất là việc quản lý đối với các công trình ngầm và các công trình trên cao (như công trình nhà ở - văn phòng, cao ốc ở trên, phía dưới là đường giao thông, tầng hầm) hiện nay chưa có hướng dẫn, quy định cụ thể cách thức thể hiện.

- Việc lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mặc dù từng bước được đẩy nhanh tiến độ nhưng vẫn còn chậm so với quy định; công tác quản lý quy hoạch kế hoạch sử dụng đất sau khi được duyệt

còn hạn chế, công tác kiểm tra chưa thường xuyên, vẫn còn trường hợp dự án chậm tiến độ.

- Công tác quản lý đất do nhà nước trực tiếp quản lý còn chưa chặt chẽ, còn nhiều thiếu sót, thậm chí sai phạm gây ra thiệt hại cho nhà nước và các chủ thể có liên quan.

- Kết quả giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất vẫn chưa đạt kế hoạch sử dụng đất; sau khi được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích vẫn còn có nhiều trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất; một số hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được giải quyết chậm. Công tác giao đất, cho thuê đất tại các Khu chế xuất, Khu công nghiệp còn nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến: giá cho thuê đất; nộp tiền thuê đất cho nhà nước; hình thức trả tiền thuê đất; thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư,...

- Công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư còn chậm trễ, gây bức xúc khiếu kiện của người bị thu hồi đất, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và tiến độ giải ngân. Việc thu hồi đất để xây dựng đường và thu hồi đất dọc hai bên tuyến đường để thực hiện dự án chưa đồng bộ, không tiến hành đồng thời do các quy định chưa thống nhất, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án xây dựng tuyến đường. Đồng thời, ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế xã hội của khu vực đó.

- Mô hình tổ chức Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng quận - huyện không có trong quy định pháp luật và phải áp dụng cơ chế tự chủ tài chính nên không đảm bảo sự ổn định và chất lượng đội ngũ công chức, viên chức, người lao động thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Công tác đo đạc bản đồ triển khai thực hiện đảm bảo quy định, tuy nhiên tiến độ triển khai còn chậm như công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính. Bên cạnh đó, cơ sở dữ liệu đất đai hiện nay việc cập nhật các biến động về không gian chỉ được thực hiện trên phần mềm chuyên ngành mà chưa chuyển kết quả biến động bản đồ cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chính để quản lý không gian và thuộc tính thống nhất trên cùng một hệ thống.

- Việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận vẫn chưa đạt được 100% do một số nguyên nhân như: hồ sơ có nguồn gốc pháp lý hiện rất phức tạp hoặc đang bị tranh chấp; việc cấp Giấy chứng nhận cho các dự án nhà ở trải qua nhiều bước, nhiều giai đoạn với sự chi phối, áp dụng thực hiện nhiều quy định pháp luật liên quan, chủ đầu tư một số dự án vi phạm một hoặc một số quy định về thủ tục đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về tài chính tín dụng,... dẫn đến việc chậm cấp Giấy chứng nhận cho người mua. Bên cạnh đó, người dân, doanh nghiệp còn phàn nàn về tiến độ giải quyết hồ sơ còn chậm, về khâu hướng dẫn thủ tục chưa rõ ràng, chưa hết trách nhiệm,...

- Việc triển khai xác định giá đất cụ thể còn rất nhiều vướng mắc về pháp lý đất đai từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013 chưa có quy định chuyển tiếp rõ ràng, làm cho công tác xác định giá đất cụ thể gặp nhiều khó khăn, đa số giải quyết sự vụ mang tính đặt thù, phải xin ý kiến các Bộ ngành trung ương, làm cho công tác xác định giá cụ thể chậm tiến độ.

Bên cạnh đó, việc điều tra, khảo sát giá đất thị trường gặp khó khăn, độ tin cậy của thông tin giá đất điều tra làm căn cứ để xác định giá đất chưa cao; chưa lập bản đồ giá đất, chưa xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất cũng như dữ liệu về các giao dịch nhà đất thành công để làm cơ sở cho việc xây dựng chỉ số thị trường bất động sản.

- Mặc dù Thành phố đã có nhiều nỗ lực trong thực hiện thủ tục hành chính, tuy nhiên lĩnh vực đất đai vẫn còn tình trạng hồ sơ trễ hạn, một phần do số lượng hồ sơ quá lớn, một số thủ tục hành chính còn chậm công bố, một số quy định phối hợp chưa phù hợp dẫn đến thời gian luân chuyển hồ sơ kéo dài; việc ứng dụng công nghệ thông tin chưa đồng bộ nên việc áp dụng quy trình một cửa đất đai vẫn chưa phát huy hết hiệu quả. Các văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực đất đai được điều chỉnh, bổ sung khá nhiều,... dẫn đến phải thực hiện rà soát, điều chỉnh các thủ tục hành chính thường xuyên.

- Công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật đất đai ngày một nhiều. Tuy nhiên, lực lượng làm công tác thanh tra tài nguyên môi trường còn ít so với khối lượng công việc của ngành; việc giải quyết phải trải qua nhiều giai đoạn nên thời hạn xử lý đơn và thời hạn giải quyết đơn khiếu nại trong lĩnh vực đất đai chưa đúng thời hạn quy định; khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đất đai còn chiếm tỷ trọng lớn, số vụ việc khiếu nại đông người chưa được giải quyết dứt điểm,...

- Đối với tổ chức bộ máy của ngành còn tồn tại một số vấn đề như: Việc thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện trên cơ sở tổ chức lại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, huyện đến nay vẫn chưa được phê duyệt, đã ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố; một số nhiệm vụ quy định còn chồng chéo giữa các cơ quan.

II. TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG

Chính sách, pháp luật đất đai, nhất là Luật Đất đai năm 2013 đã tạo nên nhiều đổi mới quan trọng, trong đó trọng tâm là hoàn chỉnh các công cụ pháp lý, quy hoạch, tài chính và hành chính nhằm bảo đảm phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trong quá trình tổ chức thực hiện, chính sách pháp luật về đất đai có tác động trực tiếp tới hầu hết mọi hoạt động

kinh tế-xã hội, văn hóa, môi trường, cũng như cuộc sống của các cộng đồng dân cư, từng hộ gia đình và mỗi người dân.

1. Những tác động tích cực:

- Chính sách pháp luật đất đai là hành lang pháp lý, có tác động rất lớn đối với kinh tế, xã hội, đối với phát triển nông nghiệp, nông thôn, phát triển kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ, đối với phát triển thị trường bất động sản.

- Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án đã có tác động tích cực đến đời sống của người dân, chủ yếu là các dự án phục vụ lợi ích công cộng như: mở rộng đường giao thông, công trình chống sạt lở, cải tạo kênh, rạch,... Thông qua việc thực hiện các dự án mà chất lượng sống của người dân được cải thiện về mặt môi trường, giao thông đi lại thuận tiện, thông suốt.

- Chính sách tài chính đất đai nói chung và chính sách về giá đất phù hợp, minh bạch, đảm bảo lợi ích của các chủ thể: Nhà nước - doanh nghiệp - cá nhân sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và đáp ứng được yêu cầu của phát triển kinh tế xã hội. Chính sách tài chính đất đai đã từng bước được thể chế hóa theo nguyên tắc thị trường, minh bạch, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, thu hẹp sự phân biệt giữa các tổ chức trong nước và tổ chức ngoài nước.

- Chính sách khai thác nguồn lực từ đất đai bao gồm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến sử dụng đất; góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa,... tăng qua các năm. Bên cạnh đó, chính sách và đổi mới về giá đất đã góp phần tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách, từng bước thực hiện quản lý nhà nước về đất đai bằng biện pháp kinh tế. Các đơn vị tư vấn định giá đất được hình thành và hoạt động ngày càng chuyên nghiệp.

- Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng đã có chuyển biến rõ rệt, bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho người có đất thu hồi. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là công tác gắn liền với quá trình giải phóng mặt bằng, thu hồi đất nhằm tạo ra nhiều mặt bằng sạch, bàn giao đúng về tiến độ, đủ về diện tích cho các nhà đầu tư để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần khắc phục tình trạng ùn tắc giao thông.

- Chính sách đất đai cũng tác động rất lớn đến thị trường bất động sản nói chung và thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, từng bước đi vào nề nếp và ổn định; Chính sách đất đai công khai, minh bạch; công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã giảm tối đa các khâu trung gian, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp, đã góp phần thu hút đầu tư rất lớn.

- Tác động đến các vấn đề xã hội: Thông qua việc phân bổ, sử dụng đất đã tạo được nhiều việc làm, ổn định đời sống cho người dân thông qua chuyển dịch

cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, chuyển quỹ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất đã góp phần ổn định đời sống cho người dân, thông qua chính sách hỗ trợ đào tạo chuyển đổi ngành nghề, giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

Việc đo đạc, lập bản đồ hoàn chỉnh, nhất là bản đồ địa chính và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã góp phần cho công tác quản lý đất đai hiệu quả, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất, hạn chế việc tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

- Về lĩnh vực bảo vệ môi trường, công tác lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã tạo quỹ đất hợp lý cho xử lý rác, xây dựng các nhà máy, các bãi chôn lấp, các điểm trung chuyển rác thải, đất dành cho các Khu công nghiệp bố trí cho các cơ sở gây ô nhiễm môi trường di dời,... đặc biệt là các dự án chống ngập, ứng phó biến đổi khí hậu; đất dành cho khu vực nông thôn mới; cơ chế chính sách và giải pháp khuyến khích người dân bảo vệ rừng, trồng rừng, phòng chống giảm nhẹ thiên tai và biến đổi khí hậu.

2. Những hạn chế:

- Thực tế cho thấy, sự thiếu nhất quán trong hệ thống pháp luật đất đai và giữa Luật Đất đai với các Luật có liên quan như Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đã có tác động trực tiếp tới việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, đã có tác động trực tiếp theo hướng tiêu cực tới quá trình xem xét, thẩm định và phê duyệt các dự án đầu tư.

- Hệ thống quy hoạch sử dụng đất bị chia cắt: có quy hoạch sử dụng đất của cả nước, **không còn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được coi như một quy hoạch có yếu tố kỹ thuật nhưng chưa có quy định cụ thể, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh được coi như quy hoạch ngành. Việc này, ảnh hưởng đến tính thống nhất trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

- Trong công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư: Khi áp dụng những văn bản dưới luật vào thực tiễn thì vẫn còn bất cập, chưa đồng bộ, nhiều quy định mới thay thế chưa phù hợp, chưa kịp thời theo tình hình thực tế của địa phương. Còn trường hợp người dân không đồng thuận trong việc thu hồi đất với lý do: không đồng ý với đơn giá bồi thường; một số trường hợp giải tỏa toàn phần được bố trí tái định cư tại một nơi khác, dẫn đến cuộc sống thay đổi do mất vị thế kinh doanh tại nơi có đất thu hồi.

- Các quy định của pháp luật hiện hành chủ yếu tập trung vào các biện pháp hành chính chưa gắn với các chế tài về tài chính và thuế để xử lý; hệ thống thuế

về đất đai chưa hiệu quả, nguồn thu từ thuế còn ở mức thấp so với mặt bằng chung, chưa trở thành công cụ hữu hiệu để buộc người được giao đất, cho thuê đất đưa đất vào sử dụng, chưa khắc phục được tình trạng đầu cơ, không sử dụng, hoang hóa đất đai.

- Văn bản quy phạm pháp luật đất đai trong lĩnh vực vốn đầu tư công, đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, còn chồng chéo và còn một số phạm vi chưa điều chỉnh đến, chưa cụ thể nên khó khăn trong việc hiểu và áp dụng luật.

- Nguồn lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế xã hội; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp như: đất đã giao cho các khu công nghiệp, đất giao cho các nông, lâm trường quốc doanh...; tham nhũng, tiêu cực trong quá trình thực hiện chính sách đất đai vẫn còn tồn tại; thị trường bất động sản phát triển không ổn định, giao dịch “ngầm” còn khá phổ biến; tình hình khiếu nại, tố cáo về quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền và tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị cần sớm thực hiện tổng kết, rà soát lại toàn bộ Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành và các luật khác có liên quan để sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện những quy định còn chồng chéo, bất cập, không phù hợp với thực tiễn để góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai; đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

1. Đề xuất, kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số Điều cụ thể của Luật Đất đai năm 2013:

1.1. Đề xuất sửa đổi Điều 1 về giải thích từ ngữ: *giá đất và giá trị quyền sử dụng đất*, cụ thể:

- Khoản 19, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích*”; sửa thành: “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (quy định) hoặc quyết định*”.

- Khoản 20, Điều 3, Luật Đất đai 2013 quy định: “*Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định*”; sửa thành “*Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất được biểu hiện dưới hình thức đơn vị và tổng giá trị*”.

1.2. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 quy định về người sử dụng đất:

- Sửa đổi, bổ sung khoản 6:

Tại Khoản 6, Điều 5 quy định: “Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:....

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;”

Hiện nay, Luật Nhà ở đã cho phép cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam có thể mua nhà trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh, được sở hữu nhà trong thời hạn tối đa không quá 50 năm và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam, trong đó có quyền sử dụng đất ở.

Do đó, đề xuất sửa đổi, bổ sung **Khoản 6** như sau:

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch và cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam;

Đối với cá nhân nước ngoài sử dụng đất thuê có thời hạn theo quy định tại Điều 126 Luật Đất đai”.

Trường hợp bổ sung người sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài” theo đề xuất nêu trên thì cần phải bổ sung vào Điều 56 về cho thuê đất, Điều 105 về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Điều 126 về đất sử dụng có thời hạn cho phù hợp, bảo đảm tính đồng bộ.

- Sửa đổi khoản 7:

Khoản 7 quy định: “7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

Luật Đầu tư năm 2020, tại Khoản 17 Điều 3 quy định: “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông*”.

Khoản b Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “*b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài)*”.

Do khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài của các Luật chưa xác định cụ thể vốn nước ngoài chiếm tỷ lệ vốn điều lệ bao nhiêu phần trăm thì được gọi là Doanh nghiệp có vốn nước ngoài và có phân biệt việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nắm giữ vốn điều lệ bằng hình thức trực tiếp, hay hình thức gián tiếp hay không.

Kiến nghị: Cần quy định cụ thể Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là *doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm giữ số phần trăm cổ phần từ bao nhiêu* và có phân biệt việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nắm giữ vốn điều lệ bằng hình thức trực tiếp, hay hình thức gián tiếp hay không.

Ngoài ra, cần sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất cho đồng bộ, thống nhất với các Luật hiện hành như: Bộ luật Dân sự (hộ gia đình), Luật Tín ngưỡng, tôn giáo (cơ sở tôn giáo), Luật Nhà ở (cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Luật Đầu tư (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài).

1.3. Đề xuất bổ sung Khoản 1 Điều 16 quy định về Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất

Hiện nay, Luật Đất đai chưa quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ, dẫn đến thiếu cơ sở pháp luật trong việc xác định căn cứ thu hồi và chính sách giải quyết đối với các hộ dân phải di dời tại nhà đất thu hồi theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP để cơ quan chức năng tổ chức thực hiện.

Do đó, cần bổ sung vào Khoản 1 Điều 16 như sau:

“1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

d) Thu hồi nhà đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do nhà nước quản lý”

Đồng thời, bổ sung vào Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai về các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm: “thu hồi nhà đất do thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà đất do Nhà nước quản lý”.... Việc lập phương án bồi thường hỗ trợ di dời cho các hộ gia đình, cá nhân phải di dời theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1.4. Đề xuất bổ sung vào Khoản 3 Điều 62 về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang có chủ trương thu hồi đất dọc hai bên đường để chỉnh trang đô thị và các dự án công cộng được thu hồi đất rộng hơn diện tích thực hiện dự án hoặc cả khu vực theo quy hoạch để bảo đảm việc chỉnh trang đô thị và phân bổ lại đất đai phù hợp quy hoạch chi tiết và tạo quỹ đất đấu giá nhưng loại đất này không nằm trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 mà phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (*Nhà nước không được thu hồi*).

Ngoài ra, liên quan đến vấn đề này còn được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Quản lý và sử dụng tài sản công năm 2017. Do đó, việc thu hồi đất để dự án xây dựng đường và thu hồi đất dọc 02 bên tuyến đường nếu áp

dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 để thực hiện dự án là chưa đồng bộ, không tiến hành đồng thời (*do sẽ triển khai thực hiện dự án sau khi đã chọn được nhà đầu tư*) sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án xây dựng tuyến đường và việc phát triển kinh tế của khu vực.

Do đó, kiến nghị bổ sung vào Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước được thu hồi đất dọc theo 2 bên tuyến đường theo quy hoạch, cụ thể:

- *Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất..*

- *Nhà nước được thu hồi đất dọc theo 2 bên tuyến đường theo quy hoạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (không bắt buộc phải thuộc các trường hợp theo Khoản 3 Điều 62).*

1.5. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 69 về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

Khoản 3 Điều 69 quy định: “3. *Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:*

a) *Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;”*

Trong thực tế hiện nay có những dự án thu hồi đất lớn, có nhiều hộ gia đình bị ảnh hưởng nên việc quy định ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày là không thể thực hiện được.

Do đó, kiến nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “a) *Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày; trường hợp quy mô dự án lớn (trên 100 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất) thì việc ban hành Quyết định được thực hiện dài hơn nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành quyết định đầu tiên của dự án.*

1.6. Đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Khoản 2 Điều 83 quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

Khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định: “*Hỗ trợ khác*” để các địa phương quyết định thêm các chính sách hỗ trợ khác tùy theo tình hình thực tế. Như vậy, Luật Đất đai không trực tiếp quy định “*chính sách giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)*”, nhưng có thể hiểu là vẫn bao hàm “*chính sách giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)*”. Tuy nhiên, điều này dẫn đến cách hiểu của một

số địa phương là Luật Đất đai không quy định về "chính sách giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)".

Khoản 3 Điều 116 Luật Nhà ở năm 2014 về bố trí nhà ở tái định cư đã quy định "*Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại*".

Đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai nội dung: "*Hỗ trợ chỗ ở tạm thời (tạm cư) đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở*" nhằm để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, các địa phương dễ thực hiện và giải quyết thỏa đáng nhu cầu tạm cư trong thời gian chờ tái định cư của người dân.

1.7. Đề xuất sửa đổi Khoản 1 Điều 103 về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

Tại Khoản 1 Điều 103 có quy định: "*1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở*".

Trong thực tiễn áp dụng nội dung này, Thành phố Hồ Chí Minh gặp nhiều khó khăn trong việc công nhận quyền sử dụng đối với đất ở cũng như việc xét bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần thiết phải sửa đổi quy định trên cho phù hợp, vì:

- Điều kiện tự nhiên của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và các tỉnh đồng bằng phía Nam nói chung có đặc điểm *đất ở và đất nông nghiệp nhiều khi không rõ ràng nên* rất dễ dẫn tới việc cùng nguồn gốc, quá trình, hiện trạng sử dụng đất như nhau nhưng lại có cách giải quyết khác nhau.

- Đất vườn, ao cũng chỉ là một trong nhiều loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp nhưng lại được chọn làm tiêu chí quan trọng để xem xét xác định đất ở là điều phải xem xét lại để đảm bảo tính khoa học cũng như tạo sự phù hợp của luật pháp với thực tiễn.

- Tài liệu địa chính lập qua nhiều thời kỳ sẽ có những thông tin khác nhau nhưng việc sử dụng tài liệu lập vào thời kỳ nào nào để áp dụng cũng là điều gây không ít tranh cãi do không có văn bản nào hướng dẫn. Chưa kể tài liệu địa chính vẫn còn những khiếm khuyết tồn tại ảnh hưởng đến tính xác thực của hồ sơ về đất đai trong việc xác định chính xác từng loại đất.

Do đó, kiến nghị sửa đổi theo hướng *giao việc xác định đất vườn ao lại cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo tập quán, quản lý đất đai, lập bản đồ,.. qua các thời kỳ.*

1.8. Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 108 về thời điểm xác định giá đất:

Tại Khoản 3, Điều 108 quy định: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Điểm b, Khoản 1, Điều 112, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Việc xác định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:...

b) Theo thời hạn sử dụng đất;...”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc xác định giá đất phải đảm bảo thời điểm xác định giá đất và thời hạn sử dụng đất.

Thời gian vừa qua, khi xác định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân Thành phố đã gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xác định thời điểm để xác định giá đất, nguyên nhân là do ngày ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... và thời hạn sử dụng đất chưa xác định cụ thể (như ngày ban hành quyết định là ngày 01 tháng 8 năm 2017, nhưng thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 18 tháng 7 năm 2016 - ngày được lựa chọn là chủ đầu tư), từ đó dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau.

Do đó, đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 108 như sau: “Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất”.

Ngoài ra, đề xuất bổ sung thời điểm xác định giá đất đối với các trường hợp xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất như sau: “Thời điểm xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất”.

1.9. Đề xuất sửa đổi Điều 112 quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất:

Luật Đất đai chưa có sự thống nhất với Luật Giá và các Tiêu chuẩn thẩm định giá nên đề xuất bỏ Điểm d, Điều 112: “Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau” và sửa đổi, bổ sung vào Điều 112 như sau: “Nguyên tắc, phương pháp định giá đất” **sửa thành** “Nguyên tắc, phương pháp thẩm định giá đất”. Đồng thời, các cụm từ “định giá” tại Điều này, đề nghị điều chỉnh thành “thẩm định giá”.

1.10. Đề xuất điều chỉnh Điều 113 về khung giá đất:

Điều 113 quy định: “Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa

hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.”.

Kiến nghị xem xét, điều chỉnh bỏ quy định về khung giá đất tối thiểu, tối đa để các địa phương có cơ sở xây dựng Bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường tránh thất thu thuế nhà đất đối với các trường hợp áp dụng theo Bảng giá. Bên cạnh đó cần phải sửa các quy định liên quan đến mức thu để bảo đảm phù hợp khi giá đất ban hành sát giá thị trường để bảo đảm việc khuyến khích đầu tư và giảm mức thu của người sử dụng đất, bảo đảm hài hòa lợi ích, bảo đảm nguồn thu ngân sách.

Việc bỏ khung giá đất sẽ khắc phục những hệ lụy phát sinh, đồng thời đem lại khá nhiều hiệu quả cho Nhà nước và xã hội:

- Giao dịch nhà, đất sẽ thể hiện giá trị thực sẽ làm tăng tính minh bạch, thuận tiện cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất làm cơ sở rất quan trọng cho công tác xác định giá đất (phục vụ thu ngân sách, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, định giá phục vụ thế chấp, định giá theo yêu cầu của các cơ quan bảo vệ pháp luật...); tạo thuận lợi cho việc xây dựng bảng giá đất, tăng nguồn thu ngân sách nhà nước;

- Hạn chế tối đa tranh chấp, kiện tụng phát sinh do tình trạng “giá trong”, “giá ngoài” khi giao dịch nhà, đất; Tăng tính an toàn trong hoạt động tín dụng khi xác định giá trị quyền sử dụng đất để nhận thế chấp; Đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng đồng thời hạn chế khiếu nại về giá đất bồi thường; Đẩy nhanh tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giúp sớm đưa đất vào khai thác; Nâng cao ý thức của người sử dụng đất (sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả); Hạn chế tối đa tình trạng lợi dụng Bảng giá đất thấp để “lách” luật.

Tuy nhiên, đồng thời với việc này thì nhất thiết phải xây dựng lại mức thu các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai cho phù hợp.

Đồng thời, hướng đến quy định về việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất (không phân biệt trường hợp trên 30 tỷ hay dưới 30 tỷ) và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo tính chặt chẽ và thống nhất trong việc tính toán, xác định giá đất; hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất bảo đảm khách quan, minh bạch, phù hợp với giá trị trường, giá đất được tính đúng, tính đủ các giá trị tăng thêm từ các yếu tố lợi thế trong đó có lợi thế về vị trí địa lý, lợi thế quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư kết cấu hạ tầng.

1.11. Đề xuất sửa đổi Điều 114 về Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất:

Trong quá trình triển khai việc áp dụng Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và định giá đất cụ thể đã phát sinh một số yêu cầu cần xác định giá đất để giải quyết các vụ việc theo yêu cầu của cơ quan Thanh tra, Kiểm toán Nhà nước,

Cơ quan tiến hành tố tụng giải quyết khiếu nại, tố cáo và xác định lại giá trị Quyền sử dụng đất đã đưa vào cổ phần hóa trước đây,... Tuy nhiên, **Khoản 4 Điều 114** Luật Đất đai đã quy định: “*Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: “.....”* thì không có các trường hợp nêu trên. Việc quy định các trường hợp áp dụng vào luật thì cơ quan quản lý đất đai chỉ thực hiện những nhiệm vụ theo quy định nên các vụ việc phát sinh không có cơ sở giải quyết.

Do đó, cần bổ sung đối tượng áp dụng giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai làm căn cứ giải quyết. Cụ thể, kiến nghị bổ sung vào Khoản 4, Điều 114, Luật Đất đai: *Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.*

1.12. Đề nghị bổ sung Khoản 1 Điều 118 quy định các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất:

Thực tế hiện nay trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có một số khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý *đã bồi thường giải phóng mặt bằng*, trong đó có một số khu đất *có chức năng quy hoạch là đất giáo dục, đất công công có mục đích kinh doanh*. Tuy nhiên, theo Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai chỉ quy định các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất không bao gồm hai loại đất trên.

Do đó, đề nghị bổ sung hai loại đất trên vào các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và hướng dẫn về điều kiện, trình tự thực hiện, đối tượng tham gia đấu giá đối với hai loại đất trên.

1.13. Đề xuất bỏ Điều 130 về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp:

Trong thực tế hiện nay việc nhận chuyển nhượng nông nghiệp thường để hình thành các khu đất lớn phục vụ cho việc sản xuất nông nghiệp theo hình thức trang trại. Do đó, cần sửa đổi chính sách đất đai, tạo thuận lợi cho tích tụ, tập trung ruộng đất, mở rộng hạn điền cho sản xuất nông nghiệp quy mô lớn; nghiên cứu sửa đổi quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo hướng chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất nông nghiệp, trong đó bao gồm tài sản hình thành trên đất của các dự án nông nghiệp công nghệ cao, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho doanh nghiệp thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm vay vốn ngân hàng.

Điểm 9 Nghị quyết 30/NQ-CP ngày 07/3/2017 của Chính phủ về các giải pháp trọng tâm thúc đẩy phát triển nông nghiệp công nghệ cao, có nội dung: *“Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tư pháp rà soát, đề xuất sửa đổi chính sách đất đai, tạo thuận lợi cho tích tụ, tập trung ruộng đất, mở rộng hạn điền cho sản xuất nông nghiệp quy mô*

lớn trong quý III năm 2017; nghiên cứu sửa đổi quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hướng dẫn chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất nông nghiệp, trong đó bao gồm tài sản hình thành trên đất của các dự án nông nghiệp công nghệ cao, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho doanh nghiệp thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm vay vốn ngân hàng trong tháng 3 năm 2017”.

Do đó, việc quy định hạn mức trên cần sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ, nhưng cũng có thể nghiên cứu để sử dụng hạn mức nói trên làm hạn mức đánh thuế sử dụng đất nông nghiệp trong quá trình sửa đổi Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp.

1.14. Đề xuất sửa đổi Khoản 3 Điều 203 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:

Kiến nghị sửa đổi Điều 203 Luật Đất đai theo hướng giải quyết tranh chấp đất đai sẽ do Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự (*kể cả trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai*).

Hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ bản thực hiện xong, chỉ còn lại một số lượng nhỏ chưa được cấp giấy do có tranh chấp, vướng mắc về nguồn gốc pháp lý, quy hoạch; đa số các trường hợp tranh chấp sau khi được cơ quan hành chính giải quyết đều khởi kiện ra Tòa án nhân dân do đó hiệu quả về mặt giải quyết của cơ quan hành chính là không cao; mặt khác việc cơ quan hành chính vừa giải quyết tranh chấp đất đai vừa giải quyết cấp chứng nhận sẽ không mang tính khách quan khi giải quyết vụ việc.

2. Đề xuất nghiên cứu bổ sung quy định Luật Đất đai:

2.1. Về thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

2.1.1. Cần quy định thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với khu đất đối ứng cho các công trình, dự án theo hình thức BT, BOT. Pháp luật đất đai hiện hành chỉ có quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không có quy định thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với khu đất đối ứng cho các công trình, dự án theo hình thức BT, BOT,.... Kiến nghị cần có quy định cụ thể đối với trường hợp này.

2.1.2. Việc gia hạn thời hạn thuê đất đang vướng mắc chưa quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, thời gian nộp đề nghị gia hạn; trường hợp nguồn gốc đất nào không cho gia hạn cũng không được quy định rõ ràng.

2.1.3. Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích lớn tại các khu vực quy hoạch sử dụng đất ở, nhưng quy hoạch đô thị là khu dân cư phát triển, khu dân cư xây dựng mới, khu hỗn hợp còn vướng mắc do pháp luật đất đai quy

định chưa cụ thể về định lượng. Cách xác định thu tiền sử dụng đất đối với dự án xây nhà ở chung cư trong quyết định giao đất chưa được pháp luật đất đai quy định rõ ràng.

2.1.4. Luật đất đai năm 2013 chưa quy định cụ thể đối với việc sử dụng đất của các trường hợp đang sử dụng đất là tổ chức mà khu đất không phù hợp quy hoạch nhưng chưa có kế hoạch thu đất hoặc tổ chức chưa di dời, dẫn đến lúng túng trong việc quản lý đất đai kéo theo việc thu tiền thuê đất theo đơn giá không chính thức.

2.1.5. Việc giao đất cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng cơ sở tôn giáo chưa được pháp luật quy định lập quy hoạch sử dụng đất đối với loại đất tôn giáo, tín ngưỡng nên gặp vướng mắc, không có cơ sở giải quyết khi cơ sở tôn giáo lập hồ sơ sử dụng đất.

2.2. Về cấp giấy chứng nhận:

- Tên gọi: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” dễ gây ngộ nhận, nhất là trong trường hợp trên đất có kiến trúc nhưng mục đích sử dụng không phải là nhà ở gắn liền với đất ở. Vì vậy, nên đổi thành “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”, còn việc tài sản trên đất có hay không và được sử dụng vào mục đích gì sẽ được thể hiện cụ thể tại những mục ghi trong giấy chứng nhận.

- Cần quy định sự kế thừa của Luật Đất đai trước, không gia hạn thời hạn trong việc xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với hình thức nhận chuyển nhượng không thông qua công chứng, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (*chuyển nhượng bằng giấy tay*) của hộ gia đình, cá nhân kể từ khi Luật Đất đai mới có hiệu lực.

2.3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Đề nghị có quy định tích hợp quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn và quy hoạch sử dụng đất để đồng bộ thống nhất, làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm với các chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt tạo thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được chuyển mục đích sử dụng đất nếu còn chỉ tiêu trong năm kế hoạch sử dụng đất, mà cá nhân hộ gia đình không phải thực hiện đăng ký kế hoạch sử dụng đất (là loại “giấy phép con” cần phải bỏ).

2.4. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Đối với trường hợp trên 80% người dân đã chấp thuận nhận bồi thường trong các dự án đã được Nhà nước chấp thuận chủ trương thì Nhà nước cần có quy định để chủ đầu tư tiếp tục bồi thường phần đất còn lại để dự án sớm được triển khai. Việc phê duyệt giá bồi thường phù hợp với giá thị trường nhưng doanh nghiệp vẫn phải hỗ trợ thêm cho người sử dụng đất vì trong thực tế trước đó doanh nghiệp đã thỏa thuận với người sử dụng đất có mức giá cao. Do đó,

cần quy định mức hỗ trợ thêm bằng mức bình quân của mức doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng trước đó trừ đi giá bồi thường được duyệt (giá thị trường) và doanh nghiệp sẽ không được khấu trừ phần hỗ trợ thêm này khi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Trong cơ chế về vốn, bồi thường cần phải có cơ chế để giải quyết bài toán phân chia lợi ích giữa Nhà nước với người dân khi thu hồi đất để đảm bảo hài hòa theo các Nghị quyết Trung ương và phải có chính sách bồi thường bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất nhằm bảo đảm về tạo lập chỗ ở mới, sau khi bồi thường xong phải giải quyết hậu bồi thường, tái định cư (*kiểm tra các hộ gia đình sau khi bồi thường có hoàn cảnh khó khăn thực hiện hỗ trợ..*).

2.5. Về tài chính đất đai:

- Cần nghiên cứu để tiến tới bỏ việc thu tiền sử dụng đất để chuyển thành thu thuế bất động sản (*kể cả các dự án đầu tư mới, đánh thuế sản phẩm*) nhằm tránh gánh nặng cho nhà đầu tư phải bỏ tiền ra cùng một lúc trong việc bồi thường, xây dựng và đóng tiền sử dụng đất. Bên cạnh đó, đối với hộ gia đình, cá nhân thì việc thu thuế bất động sản từ căn nhà thứ hai cũng tránh được việc đầu cơ, làm méo mó giá cả thị trường bất động sản.

- Đưa vào Luật quy định cụ thể về định giá đất phục vụ cho công tác bồi thường, thu thuế... Làm tốt công tác này thì sau khi Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng mà giá đất tăng lên do cơ sở hạ tầng mang lại thì Nhà nước sẽ tính một khoản thu khi người sử dụng đất chuyển nhượng bất động sản đó.

- Bổ sung điều khoản phân cấp, giao thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Khi được phân cấp, giao quyền thì đơn vị được quyền phải đảm bảo các thủ tục về thẩm định giá đất theo quy định.

- Cần quy định bổ sung về chế độ quản lý, sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp chỉ được tạm tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng do không phù hợp quy hoạch để được tiếp tục sử dụng dài hạn; hoặc đất Nhà nước trực tiếp quản lý được quy hoạch làm công trình công ích nhưng tạm cho thuê (theo hướng đấu giá với thủ tục rút gọn và việc xác định giá khởi điểm đơn giản theo phương pháp hệ số điều chỉnh) để tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách nhà nước trong thời gian chưa triển khai dự án.

2.6. Về đất do Nhà nước trực tiếp quản lý:

- Cần có chương quy định cụ thể về giải quyết thủ tục về đất đai trong và sau khi có phương án xử lý, sắp xếp nhà đất theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, bao gồm cả quy định nhằm xử lý chuyển tiếp. Trong đó cần khẳng định rõ trách nhiệm kế thừa kết quả xử lý, sắp xếp nhà đất theo pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công khi giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận về

quyền sử dụng đất và các thủ tục khác theo quy định của Luật Đất đai, đồng thời không xem xét đánh giá lại tính phù hợp của kết quả giải quyết trước đây bằng những quy định của pháp luật được ban hành sau đó.

- Việc quản lý, xử lý tài sản công (đất đai) không thống nhất và do các bộ ngành khác nhau tham mưu xử lý, đặc biệt là vấn đề xử lý tài sản, giao tài sản Nhà nước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước – chủ yếu giải quyết tài sản trên đất, trong khi đất đai có giá trị rất lớn thì không được xử lý đồng bộ. Sau khi cổ phần hóa thì doanh nghiệp không có nhiều vốn, do đó việc đầu tư, sử dụng đất không hiệu quả, từ đó dẫn đến việc thay đổi chủ đầu tư hoặc chuyển đổi chủ sở hữu, bán doanh nghiệp trong khi theo pháp luật đất đai thì việc quản lý đất đai không phân biệt nguồn gốc, mà chủ yếu quản lý thông qua việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, nguồn vốn. Do đó, đề nghị trong Luật Đất đai sửa đổi cần thiết phải thể hiện một chương về quản lý, xử lý tài sản công là đất đai.

- Đối với quỹ nhà, đất được Nhà nước giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất và một số đơn vị quản lý, giữ hộ nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc quỹ đất chờ thực hiện quy hoạch cây xanh, giao thông, công trình công cộng, dự án; nhà, đất còn vướng trong việc tranh chấp, di dời các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức; nhà, đất chưa sử dụng để thanh toán hợp đồng BT, chờ đấu giá, chờ xử lý, chờ bàn giao cho cơ quan ban ngành, đơn vị sự nghiệp, lực lượng vũ trang; đất công ích;... đề nghị bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phương án quản lý sử dụng, cho thuê, khai thác quỹ đất ngắn hạn hàng năm (hoặc không quá 5 năm) nhằm mục đích sử dụng hiệu quả; tạo nguồn cho ngân sách; tôn tạo cảnh quan; tránh lãng phí, tránh gây ô nhiễm môi trường, phát sinh tệ nạn...

2.7. Các vấn đề khác:

- **Về thực hiện dự án đầu tư:** Đối với trường hợp các khu vực dự án có đất Nhà nước quản lý (kênh, rạch, đường giao thông, đất chưa sử dụng...) thì vẫn giao cho doanh nghiệp đầu tư. Tuy nhiên, doanh nghiệp phải hoán đổi lại cho Nhà nước diện tích đất ở theo đúng tỷ lệ quy hoạch được duyệt ở khu vực đó. Nhà nước sẽ trả lại chi phí hạ tầng cho doanh nghiệp theo kiểm toán. Đối với trường hợp này, đất Nhà nước có được sẽ mang ra đấu giá. Trường hợp doanh nghiệp đầu tư dự án chung cư, trung tâm thương mại... thì Nhà nước thu tiền sử dụng đất theo quy định về thu tiền sử dụng đất.

- **Điều chỉnh thống nhất điều kiện chuyển nhượng dự án giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai;** bổ sung quy định nhằm tháo gỡ khó khăn đối với các trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận nhận chuyển nhượng được hết diện tích đất để thực hiện dự án; bổ sung vào Luật Đất đai nội dung về việc sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng chuyển giao.

- **Liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản không có công chứng, chứng thực của Tổ chức hành nghề công chứng:** Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án, tài sản gắn liền với đất, mà một bên hoặc các bên là tổ chức kinh doanh bất động sản thì Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định không bắt buộc phải công chứng, trừ trường hợp các bên có yêu cầu; Luật Nhà ở năm 2014 thì quy định Hợp đồng mua bán nhà ở phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư. Do đó, cần phải sự thống nhất về nội dung này.

- Cần bổ sung quy định về quản lý, sử dụng đất lúa chỉ áp dụng đối với trường hợp đất đó thuộc vùng đã được địa phương duyệt quy hoạch là vùng trồng lúa chuyên canh để tránh những thủ tục nhiều khâu, phiền hà, lãng phí và dễ phát sinh tiêu cực khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận ghi mục đích sử dụng là đất để trồng lúa nhưng thực tế đã không trồng lúa từ nhiều năm và không thuộc vùng đã được duyệt quy hoạch để trồng lúa chuyên canh được chuyển mục đích, chuyển đổi cơ cấu để sử dụng đất hiệu quả và tiết kiệm.

- Đề nghị bổ sung lại quy định về “Áp dụng pháp luật” đã được quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai 2003 “1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan” hoặc bổ sung thêm quy định không hồi tố đối với các trường hợp đã thực hiện đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền theo quy định pháp luật đất đai. Vì trong thực tế, quá trình giải quyết các hồ sơ liên quan đến giao đất, chuyển mục đích, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... lại có các quy định bởi Luật khác điều chỉnh.

- Về hiệu lực thi hành của Luật Đất đai: Cần có quy định về thời gian và những nội dung cần chuyển tiếp cụ thể hoặc không xem xét lại các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, xử lý đúng thẩm quyền nhằm bảo đảm việc ổn định trong quản lý, điều hành của cơ quan nhà nước (không hồi tố) và đây cũng là cơ sở để tránh việc khiếu nại kéo dài của người dân và giảm áp lực trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Trên đây là Báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tổng kết thi hành Luật đất Đai năm 2013 và đề xuất sửa đổi bổ sung.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy TP. Hồ Chí Minh;
- Thường trực HĐND TP. Hồ Chí Minh;
- TT UBND TP. HCM: CT, PCT/ĐT;
- Các Sở, Ban, Ngành Thành phố;
- UBND các Quận, Huyện, TP. Thủ Đức;
- Lưu: VT, VPS;

Vtiet\TongKet LDD2013

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Hòa Bình