

## **BÁO CÁO**

### **Về tình hình, kết quả sử dụng đất của các dự án đầu tư trên địa bàn huyện giai đoạn 2016 - 2021**

Kính gửi: Đoàn Giám sát HĐND tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện Thông báo số 32/TB-ĐGS ngày 26/5/2022 của Đoàn Giám sát Thường trực HĐND tỉnh về đề cương giám sát việc thực hiện tình hình, kết quả sử dụng đất của các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016 - 2021. UBND huyện Trà Bông báo cáo tình hình sử dụng đất các công trình, dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách trên địa huyện được UBND tỉnh cho thuê đất giai đoạn 2016 - 2021, với các nội dung cụ thể như sau:

#### **I. VIỆC TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN GIAI ĐOẠN 2016 - 2021**

##### **1. Nhiệm vụ, quyền hạn của UBND huyện trong công tác giao đất, cho thuê đất và quản lý sử dụng đất của các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách trên địa bàn**

- Nhiệm vụ, quyền hạn của UBND huyện đối với: Dự án UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất:

+ Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và UBND các xã có dự án phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư dự án trong quá trình triển khai thực hiện.

+ Ban hành các văn bản chỉ đạo trong quá trình thực hiện các dự án.

+ Ban hành các văn bản gửi cơ quan cấp trên làm cơ sở để UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Nhiệm vụ, quyền hạn của UBND huyện đối với dự án (của nhà đầu tư là cá nhân, hộ kinh doanh) do UBND huyện giao đất, cho thuê đất: Chưa có.

##### **2. Kết quả tổ chức triển khai thực hiện thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của UBND huyện trong công tác giao đất, cho thuê đất và quản lý sử dụng đất của các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách**

Trên cơ sở nhiệm vụ, quyền hạn của UBND huyện được quy định cụ thể theo luật hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành luật. UBND huyện đã chỉ đạo và tham mưu triển khai thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất và quản lý sử dụng đất đối với 08 dự án đúng theo quy định.

#### **II. TÌNH HÌNH, KẾT QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN GIAI ĐOẠN 2016-2021**

**1. Tổng quan về tình hình cấp chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (GCNĐKĐT) các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách trong Cụm CN: Không có.**

**2. Tổng quan về kết quả giao đất, cho thuê đất.**

2.1. Đối với Cụm công nghiệp:

a) Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh cho các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách nhà nước ngoài Cụm công nghiệp giai đoạn 2016-2021: Tổng số dự án giao đất, cho thuê là 02 dự án/ 38.151,5 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án có cấp chủ trương đầu tư, cấp GCNĐKĐT giai đoạn 2016-2021: Tổng số dự án đã giao đất, cho thuê đất là 02 dự án/ 38.151,5 m<sup>2</sup>.

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án có cấp chủ trương đầu tư (chấp thuận đầu tư), cấp GCNĐKĐT trước năm 2016: Không có.

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án khác không có cấp chủ trương đầu tư, cấp GCNĐKĐT(ngoài hai trường hợp trên): Không có.

*(có phụ lục 01 kèm theo)*

2.2. Đối với dự án ngoài Cụm công nghiệp:

a) Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh cho các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách nhà nước ngoài Cụm công nghiệp giai đoạn 2016-2021: Tổng số dự án giao đất, cho thuê là 05 dự án/169.226,0 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án có cấp chủ trương đầu tư, cấp GCNĐKĐT giai đoạn 2016-2021: Tổng số dự án đã giao đất, cho thuê là 05 dự án/169.226,0 m<sup>2</sup>.

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án có cấp chủ trương đầu tư (chấp thuận đầu tư), cấp GCNĐKĐT trước năm 2016: Không có.

- Giao đất, cho thuê đất cho các dự án khác không có cấp chủ trương đầu tư, cấp GCNĐKĐT(ngoài hai trường hợp trên): Không có.

*(Có phụ lục 02 kèm theo)*

b) Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất của UBND huyện đối với cá nhân, hộ kinh doanh thực hiện dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách nhà nước ngoài Cụm công nghiệp giai đoạn 2016-2022: Tổng số dự án giao đất, cho thuê là 01 dự án/46.641 m<sup>2</sup>.

**3. Tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất**

a) Kết quả thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Những dự án này Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

b) Trình tự thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư các dự án trên địa bàn huyện thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

c) Đánh giá về trình tự thủ tục thực hiện giao đất, cho thuê đất các dự án của UBND huyện đối với cá nhân, hộ kinh doanh thực hiện dự án đầu tư ngoài ngân sách: Không có

d) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan: Các dự án khi đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện khi tiến hành thực hiện đều phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan.

đ) Việc lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Số dự án đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 04 dự án.

- Số lượng dự án, diện tích đã được giao đất, cho thuê đất nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Không có.

e) Công tác quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất của dự án sau khi được giao đất, cho thuê đất: Trên cơ sở Quyết định cho thuê đất đã được UBND tỉnh ban hành đối với từng dự án, UBND huyện đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND các xã bị ảnh hưởng của từng dự án tiến hành bàn giao ranh, mốc giới để làm cơ sở cho công tác quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất của chủ đầu tư được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

g) Công tác phối hợp trong việc giao đất, cho thuê đất, quản lý sử dụng đất của các dự án đầu tư ngoài ngân sách nhà nước giai đoạn 2016 - 2021

Công tác phối hợp trong việc giao đất, cho thuê đất, quản lý sử dụng đất của các dự án đầu tư ngoài ngân sách nhà nước giai đoạn 2016 - 2021 với các sở, ban ngành và chính quyền địa phương có sự phối hợp tốt.

h) Công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và việc thực hiện các kết luận, kiến nghị sau thanh tra, kiểm tra, kiểm toán liên quan đến giao đất, cho thuê đất và quản lý sử dụng đất các dự án đầu tư ngoài ngân sách: Chưa có.

#### **4. Kết quả sử dụng đất của các dự án đầu tư ngoài ngân sách nhà nước giai đoạn 2016 - 2021:**

a) Kết quả thực hiện các dự án đã giao lại đất, cho thuê đất trong giai đoạn 2016-2021:

- Số dự án đã hoàn thành (toàn bộ dự án) và đi vào hoạt động: 08 dự án
- Số dự án đã hoàn thành nhưng chưa đi vào hoạt động: Không có.
- Số dự án có đầu tư và đi vào hoạt động một hoặc một số hạng mục nhưng chưa hoàn thành toàn bộ dự án: Không có.
- Số dự án đang triển khai nhưng chưa đi vào hoạt động: Không có.
- Số dự án đã giao đất, cho thuê đất nhưng chưa triển khai: Không có.

b) Các dự án chậm tiến độ theo quy định của Luật Đất đai: Không có.

c) Về thực hiện nguyên tắc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, hộ kinh doanh được giao đất, cho thuê đất.

Sau khi được giao đất, cho thuê đất các chủ đầu tư dự án sử dụng đất đúng mục đích sử dụng; sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh; thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

### **III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ**

#### **1. Ưu điểm:**

- Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành luật được ban hành cơ bản đồng bộ.

- Làm cơ sở kịp thời tháo gỡ các vướng mắc khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý về lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện nói riêng và tỉnh nói chung.

- Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất được triển khai thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, bảo đảm thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

#### **2. Tồn tại, hạn chế:**

Tuy nhiên, qua hơn 8 năm tổ chức và thi hành thì Luật Đất đai 2013 vẫn cho thấy còn tồn tại một số bất cập, đặc biệt là vấn đề giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh, cụ thể:

- Việc xác định giá đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Điều 108 Luật Đất đai 2013, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, Điều 3 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định những căn cứ để Nhà nước xác định giá tiền giao đất, cho thuê đất. Để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nên số tiền thu từ đất không lớn.

- Giá đất của Nhà nước thường thiếu sự tương thích với giá thị trường, thậm chí là thấp hơn nhiều so với giá thị trường, vì thế khi thu hồi đất, công tác giải phóng mặt bằng kéo dài khó khăn do người bị thu hồi đất không chấp nhận giá bồi thường.

- Bên cạnh đó, nhiều dự án được giao đất nhưng việc xác định giá đất bị kéo dài, làm chậm trễ việc triển khai thực hiện dự án, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm giảm hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

#### **3. Nguyên nhân**

##### **a) Nguyên nhân khách quan:**

Hệ thống pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo, không đồng bộ và thống nhất, dẫn tới không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn cho tổ chức thực hiện; có một số nội dung quy định biểu hiện chưa phù hợp với thực tiễn triển khai; có một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

Bên cạnh đó, việc Quốc hội thông qua Luật Quy hoạch, Luật Lâm nghiệp, Luật Thủy sản cũng đặt ra yêu cầu phải rà soát, hoàn thiện Luật Đất đai để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

b) Nguyên nhân chủ quan:

Công tác xây dựng và quản lý hồ sơ đất đai còn nhiều bất cập chưa đáp ứng nhu cầu (chưa xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai, chưa có bản đồ địa chính khép kín, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn sai sót, hiện trạng thửa đất không đúng với thực tế,...).

Công chức thực hiện nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai nói chung, mà nhất là công tác bồi thường chưa được tập huấn chuyên sâu về nghiệp vụ và kiêm nhiệm nên ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng công việc.

#### **IV. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT**

Vấn đề về xác định giá đất, về nguyên tắc, giá đất phải phù hợp với giá thị trường, phải tính toán đầy đủ các yếu tố tác động đến giá đất của dự án. Đồng thời, phải có chế tài xử phạt các tổ chức, cá nhân vi phạm trong định giá đất.

Qua đó, việc sửa đổi và bổ sung Luật Đất đai năm 2013 cần phải nghiên cứu, quy định rõ ràng về hình thức giao đất thuê đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn ưu đãi đầu tư để vừa có thể thu hút các nhà đầu tư cũng như hạn chế tình trạng thất thoát kinh phí cho nhà nước.

UBND huyện Trà Bồng báo cáo các nội dung như trên, để Đoàn giám sát Thường trực HĐND tỉnh theo dõi tổng hợp./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Ban KT-NS HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH;
- VPH: PVP (TNMT), CV(TNMT);
- Lưu: VT, TN.

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

**Trần Văn Sương**