

BÁO CÁO

Tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương 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 hóa theo hướng hiện đại

Thực hiện Công văn số 10-CV/BCĐ ngày 19/4/2021, Kế hoạch số 24-KH/BCĐ ngày 20/4/2021 của Ban Chỉ đạo tổng kết thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương 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 hóa theo hướng hiện đại (*sau đây viết tắt là Nghị quyết 19*), Ban Thường vụ Tỉnh ủy Quảng Ngãi báo cáo như sau:

I. Kết quả về quán triệt, tuyên truyền; cụ thể hóa, thể chế hóa thực hiện Nghị quyết 19

1. Công tác quán triệt, tuyên truyền triển khai thực hiện Nghị quyết 19

Sau khi Ban Chấp hành Trung ương khóa XI ban hành Nghị quyết 19, Tỉnh ủy đã ban hành Chương trình hành động số 39-CTr/TU ngày 05/4/2013 để lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thực hiện Nghị quyết 19 trên địa bàn tỉnh (*sau đây viết tắt là Chương trình hành động 39*); ban hành Kế hoạch số 48-KH/TU ngày 10/01/2013 về tổ chức học tập, quán triệt và triển khai thực hiện các nghị quyết, kết luận Hội nghị Trung ương 6 (khóa XI), trong đó có Nghị quyết 19. Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy ban hành Hướng dẫn số 63-HD/BTGTU ngày 16/01/2013 chỉ đạo các cơ quan thông tin đại chúng tuyên truyền sâu rộng Nghị quyết 19 và Chương trình hành động 39; các cấp ủy đảng, chính quyền từ tỉnh đến cơ sở đã cụ thể thành các chương trình, kế hoạch phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương, cơ quan, đơn vị để triển khai thực hiện; đồng thời, tổ chức học tập, quán triệt, tuyên truyền Nghị quyết 19, Chương trình hành động 39 cho cán bộ, đảng viên, các tầng lớp nhân dân.

Ngoài ra, tỉnh đã tổ chức Hội nghị triển khai Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho cán bộ, công chức, lãnh đạo các sở, ban, ngành, các huyện, thị, thành phố, báo cáo viên pháp luật và các cơ quan liên quan; cử 03 lượt báo cáo viên pháp luật tham gia triển khai các văn bản luật về đất đai tại các huyện, thị, thành phố trên địa bàn tỉnh; tổ chức 06 lớp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho đội ngũ báo cáo viên cấp huyện, tuyên truyền viên pháp luật về đất đai; tổ chức 03 lớp tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai kết hợp với tư vấn, trợ giúp pháp lý tại 03 “điểm nóng” xảy ra nhiều vụ

việc khiếu kiện, tranh chấp về đất đai (xã Hành Nhân, Hành Dũng, Hành Thịnh, huyện Nghĩa Hành) cho gần 400 cán bộ, nhân dân tại địa phương. Tổ chức biên soạn, in 9000 tờ gấp pháp luật về đất đai (về đất rừng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai) cấp phát cho cán bộ và Nhân dân tại một số địa bàn trọng điểm về vi phạm pháp luật đất đai.

Qua quán triệt, phổ biến, tuyên truyền, nhận thức, hành động của các cấp ủy đảng, chính quyền, cán bộ, đảng viên và các tầng lớp nhân dân trong tỉnh đã có sự chuyển biến tích cực; đồng thuận với chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp; quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm; chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng từng bước được hoàn thiện, giải quyết cơ bản quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất có đất bị thu hồi; công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất được tăng cường; thủ tục hành chính ngày càng được cải thiện, ổn định, góp phần quan trọng trong việc triển khai và phát huy có hiệu quả nguồn lực đất đai trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Về cụ thể hóa, thể chế hóa thực hiện Nghị quyết 19

Để triển khai thực hiện Nghị quyết 19, Chương trình hành động 19, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành 12 Nghị quyết chuyên đề; Ủy ban tỉnh ban hành 25 Quyết định; các sở, ngành, địa phương ban hành nhiều văn bản để cụ thể hóa, thể chế hóa triển khai Nghị quyết 19 (*chi tiết có Phụ lục 1 kèm theo*).

II. Kết quả thực hiện các định hướng tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính, pháp luật về đất đai

1. Về quy hoạch sử dụng đất

1.1. Về tổ chức thực hiện quy hoạch

- Về Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh: Đã hoàn thành Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) tỉnh Quảng Ngãi (*đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 75/NQ-CP ngày 13/6/2013*). Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 (*có hiệu lực ngày 01/7/2014*), tỉnh đã lập điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Ngãi đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 45/2016/NQ-HĐND ngày 14/12/2016; tỉnh hoàn thiện theo kết quả Thông báo thẩm định số 21/TB-BTNMT ngày 15/02/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 143/NQ-CP ngày 14/11/2018 về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Ngãi (*có Phụ lục 2 kèm theo*).

- Về Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: Tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của 14/14 huyện, thành phố; phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối giai đoạn 2016 – 2020; phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của 14 huyện, thành phố; hàng năm

tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của 14/14 huyện, thành phố (nay còn 13 huyện, thị xã, thành phố Quảng Ngãi do sáp nhập huyện Tây Trà vào huyện Trà Bồng).

- Về Quy hoạch sử dụng đất cấp xã: Theo quy định Luật Đất đai năm 2013 không lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã; tuy nhiên, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã, theo đó khi lập và thẩm định quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã xác định cụ thể các loại đất được phân bổ, diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp xã, đảm bảo công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất đến cấp xã theo quy định.

Nhìn chung, việc lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, các huyện, thị, thành phố phù hợp với quy hoạch ngành, lĩnh vực; quy hoạch sử dụng đất cấp xã được tích hợp vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới đến năm 2020. Việc thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất cơ bản phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho phát triển đô thị, nông thôn, phát triển công nghiệp, dịch vụ; việc chuyển mục đích sử dụng các loại đất (đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng) được thực hiện tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác được phê duyệt; cơ cấu sử dụng đất có sự chuyển dịch theo hướng tăng giá trị sử dụng đối với đất sản xuất hàng hóa; việc thanh tra, kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được các cấp chính quyền quan tâm thực hiện thường xuyên, công tác quản lý, sử dụng đất ngày càng chặt chẽ hơn.

1.2. Công tác quản lý đất lúa

BẢNG SO SÁNH CHỈ TIÊU THỰC HIỆN ĐẤT LÚA ĐẾN NĂM 2020 TỈNH QUẢNG NGÃI

Đơn vị tính: ha

Stt	Tên huyện, thành phố	Diện tích đất lúa năm 2016		Theo Nghị quyết số 143/NQ-CP ngày 14/11/2018 (Diện tích đất lúa đến năm 2020)		Theo phương án Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020 cấp huyện		Chỉ tiêu đất lúa theo phương án điều chỉnh so với NQ số 143	
		Đất trồng lúa (LUA)	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC)	Đất trồng lúa (LUA)	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC)	Đất trồng lúa (LUA)	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC)	Đất trồng lúa (LUA)	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC)
1	2	3	4	5	6	7	8	(9)=(7)-(5)	(10)=(8)-(6)
1	Thành phố Quảng Ngãi	2.890,98	2.663,72	2.577,00	2.355,00	2.372,00	2.148,00	-205,00	-207,00
2	Huyện Bình Sơn	7.095,63	5.419,17	3.994,00	2.938,00	6.648,51	5.069,91	2.654,51	2.131,91
3	Huyện Sơn Tịnh	4.785,07	4.191,17	4.354,00	3.783,00	4.313,07	3.742,64	-40,93	-40,36
4	Huyện Nghĩa Thuận	4.190,53	4.123,94	3.911,00	3.844,00	3.875,24	3.808,65	-35,76	-35,35

5	Huyện Mộ Đức	5.447,17	5.394,35	5.058,00	5.055,00	5.413,58	5.360,76	355,58	305,76
6	Thị xã Đức Phổ	6.084,83	5.926,15	5.381,00	5.293,00	5.365,00	5.277,00	-16,00	-16,00
7	Huyện Nghĩa Hành	3.589,24	3.415,68	3.368,00	3.195,00	3.569,02	3.396,32	201,02	201,32
8	Huyện Huyện Ba Tơ	3.908,63	3.626,43	4.030,00	3.473,00	3.845,60	3.589,34	-184,40	116,34
9	Huyện Minh Long	1.080,47	1.043,89	1.064,00	978,00	1.067,05	1.030,76	3,05	52,76
10	Huyện Sơn Hà	3.248,84	2.817,70	3.426,00	2.812,00	3.272,54	2.812,21	-153,46	0,21
11	Huyện Sơn Tây	819,05	717,99	944,00	693,00	804,39	704,03	-139,61	11,03
12	Huyện Trà Trà	434,85	285,95	572,00	273,00	572,00	291,80	0,00	18,80
13	Huyện Trà Bồng	1.013,71	834,97	1.122,00	807,00	985,75	807,00	-136,25	0,00
14	Huyện Lý Sơn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tổng	44.589,00	40.461,11	39.800,00	35.500,00	42.103,75	38.038,42		

1.3. Công tác quản lý đất lâm nghiệp

- Về quy hoạch sử dụng đất lâm nghiệp đến năm 2020 tỉnh Quảng Ngãi: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) tỉnh Quảng Ngãi được Chính phủ phê duyệt¹ thì tổng diện tích đất quy hoạch cho lâm nghiệp đến năm 2020 là 296.060ha; trong đó: Diện tích quy hoạch đất rừng phòng hộ: 130.450ha; diện tích quy hoạch đất rừng sản xuất: 165.610ha. Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Ngãi² được Chính phủ phê duyệt thì tổng diện tích đất quy hoạch cho lâm nghiệp đến năm 2020 là 285.274ha; trong đó: Diện tích quy hoạch đất rừng phòng hộ: 126.184ha; diện tích quy hoạch đất rừng sản xuất: 159.090ha.

- Về quy hoạch 03 loại rừng tỉnh Quảng Ngãi: Theo Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì tổng diện tích đất quy hoạch cho lâm nghiệp là 285.274 ha; trong đó diện tích quy hoạch rừng phòng hộ: 126.184 ha, diện tích quy hoạch rừng sản xuất: 159.090 ha. Như vậy, diện tích quy hoạch đất lâm nghiệp và diện tích quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt thống nhất về diện tích và ranh giới đảm bảo phục vụ tốt cho công tác quản lý đất lâm nghiệp.

Tỉnh đã rà soát, chuyển đổi đất, rừng phòng hộ ít xung yếu sang quy hoạch rừng sản xuất và điều chỉnh bổ sung quy hoạch 03 loại rừng tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025, định hướng đến năm 2030³. Sau rà soát, chuyển đổi, diện tích quy hoạch 03 loại rừng, đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh có tổng diện tích đất lâm nghiệp là 285.185,41 ha; trong đó: (1) Diện tích quy hoạch rừng đặc dụng: 20.301,86 ha; (2) Diện tích quy hoạch rừng phòng hộ: 107.924,91 ha; (3) Diện tích quy hoạch rừng sản xuất: 156.958,64 ha.

¹ Tại Nghị quyết số 75/NQ-CP ngày 13/6/2013 của Chính phủ.

² Tại Nghị quyết số 143/NQ-CP ngày 14/11/2018 của Chính phủ.

³ Tại Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND tỉnh.

1.4. Kết quả xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch sử dụng đất tại địa phương

- Hằng năm, tỉnh có văn bản chỉ đạo xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra cho toàn ngành, trong đó có nội dung trọng tâm là thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai. Tỉnh đã tổ chức thực hiện 27 cuộc thanh tra, kiểm tra có nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai tại 105 đơn vị, trong đó lồng ghép nội dung thanh tra, kiểm tra về việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các dự án. Qua thanh tra đã phát hiện 89 đơn vị có vi phạm⁴, với tổng số tiền 1.392 triệu đồng và 570,8ha đất; đã kiến nghị thu hồi nộp ngân sách nhà nước 1.392 triệu đồng và 454,7ha đất, kiến nghị xử lý khác 116,1ha, thực hiện nhiều biện pháp khắc phục, chấn chỉnh.

- Đối với cấp huyện: Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và hồ sơ pháp lý về quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xác lập hồ sơ và quyết định xử lý vi phạm hành chính, cưỡng chế các hộ gia đình, cá nhân vi phạm quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật các vi phạm như: Chiếm đất quy hoạch sân vận động xã Ba Vì, chiếm đất trồng rừng sản xuất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ba Tô, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ba Tơ; kết quả đã thực hiện biện pháp cưỡng chế, khắc phục, trả lại đất cho Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ba Tô 11,5ha, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ba Tơ 35,7ha và UBND xã Ba Vì 0,32ha.

1.5. Việc ban hành và tổ chức thực hiện cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, xã hội để khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển

- Đối với các vùng trung du, miền núi: Thực hiện Nghị quyết số 19, Luật Đất đai 2013, Chương trình hành động 39, có quy định việc giao đất cho các nhà đầu tư thực hiện không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; khi áp dụng các quy định này thì các huyện miền núi thuộc tỉnh Quảng Ngãi được hưởng chính sách nêu trên. Tuy nhiên, chính sách đất đai đã được nói rộng nhưng nhà đầu tư ít quan tâm, vì đầu tư vùng kinh tế - xã hội khó khăn, thu hồi vốn chậm nên việc phát đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, xã hội tại các vùng trung du, miền núi của Quảng Ngãi còn hạn chế.

- Đối với vùng ven biển trên địa bàn tỉnh được nhiều nhà đầu tư quan tâm do có nhiều tiềm năng trong phát triển công nghiệp, du lịch, tạo điều kiện cho nhà đầu tư để phát triển đầu tư xây dựng hạ tầng, dịch vụ phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và định hướng của tỉnh. Đến nay, tỉnh đã thu hút các dự án quan trọng như các dự án trong Khu kinh tế Dung Quất như: các dự án

⁴ Vi phạm chủ yếu là: Giao đất, cấp đất sai đối tượng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai; chuyển nhượng, cho thuê không đúng quy định; đất thuộc quỹ đất công ích nhưng Ủy ban nhân dân cấp xã cho tổ chức, cá nhân mượn, thuê trái pháp luật; sử dụng đất không đúng mục đích; lấn chiếm đất và một số vi phạm khác...

cảng biển, hạ tầng khu đô thị Vạn Tường, dự án công nghiệp nặng Doosan Vina, Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất, tuyến đường Dung Quất – Sa Huỳnh, dự án Khu du lịch Mỹ Khê, Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Dừa, Khu du lịch Sa Huỳnh, Cảng Bến Đình, Khách sạn Mường Thanh, Khách sạn Đảo Ngọc...

1.6. Kết quả thực hiện di dời các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người ra khỏi trung tâm thành phố để khai thác, sử dụng đất có hiệu quả theo quy định, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông

Trong thời gian qua, tỉnh đã quan tâm chỉ đạo các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát các cơ sở sản xuất kinh doanh, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người để đưa ra khỏi trung tâm thành phố, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông. Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát một số dự án trong địa bàn thành phố Quảng Ngãi nhận thấy: Đối với cơ sở sản xuất trong Khu công nghiệp Quảng Phú, Cụm công nghiệp Tịnh Ấn Tây xử lý môi trường chưa triệt để, nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, về việc này tỉnh chỉ đạo các cơ quan có liên quan xây dựng giải pháp về môi trường có tính chất ổn định lâu dài; trường hợp cần thiết thì xây dựng phương án di dời ra khỏi thành phố nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường trong thành phố Quảng Ngãi; đối với Công ty may 28 (nằm ngoài Khu công nghiệp, cụm công nghiệp các ngành) có số lượng công nhân lớn, ảnh hưởng đến giao thông khu vực, tỉnh đã định hướng đưa ra ngoài thành phố và có báo cáo gửi Bộ Quốc phòng nhưng Bộ Quốc phòng chưa đồng thuận. Đối với vị trí đất sân bay thuộc phường Quảng Phú, Bộ Quốc phòng đã thống nhất chủ trương giao lại cho tỉnh khai thác quỹ đất để phát triển kinh tế; tuy nhiên, việc tìm kiếm quỹ đất tương ứng để thay thế sân bay cũ vẫn chưa thống nhất được vị trí thuận lợi, trong thời gian đến tỉnh tiếp tục chỉ đạo các cơ quan chức năng chủ trì phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh lựa chọn vị trí phù hợp để “hoán đổi” xây dựng phương án sử dụng đất tại sân bay (cũ) có hiệu quả theo quy định pháp luật; các đơn vị sự nghiệp tập trung khác chưa cần thiết phải di dời ra khỏi thành phố, trường hợp có di dời vẫn còn vướng mắc xử lý tài sản công theo Luật Tài sản công nên chưa phát huy khai thác, sử dụng đất có hiệu quả đối với các vị trí đất của các đơn vị sự nghiệp.

2. Về giao đất, cho thuê đất

2.1. Về công tác giao đất, thuê đất

Trong thời gian qua, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh được thực hiện phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm đúng các quy định pháp luật về đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Đến nay, tỉnh cho thuê đất với các tổ chức 958,1 ha với 262 dự án; giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức là 323,61 ha, 54 dự án; đã chuyển 3.760,75 ha với 901 dự án⁵.

⁵ Trong đó: chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là 2.725,67ha; từ đất ở là 84,10ha; từ đất thương mại, dịch vụ 13,64ha; từ đất khác là 937,34ha.

- Đối với địa bàn Khu Kinh tế Dung Quất đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt⁶ đến năm 2025 là Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Dung Quất 45.332 ha; trong đó, phần diện tích Khu Kinh tế hiện hữu là 10.300ha, phần diện tích mở rộng khoảng 24.280 ha và khoảng 10.752 ha diện tích mặt biển. Tỉnh đã giao đất cho Ban Quản lý tại KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi với tổng diện tích 2.355,69ha.

- Các khu công nghiệp: Có 03 Khu công nghiệp nằm trong hệ thống các KCN được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, gồm: 02 Khu công nghiệp (KCN Tịnh Phong 140,72ha; KCN Quảng Phú 92,147ha) đang hoạt động hiệu quả và tiếp tục xây dựng hoàn thiện đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và kêu gọi đầu tư; 01 KCN Phổ Phong (diện tích 157,387ha) đang trong giai đoạn thực hiện đầu tư, hiện chưa có nhà đầu tư, tỉnh đang xây dựng chính sách thu hút đầu tư vào KCN này. Ngoài ra, có Khu công nghiệp VSIP Quảng Ngãi do Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi trên địa bàn xã Tịnh Phong, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, với diện tích (giai đoạn 1) 254,5ha.

- Các cụm công nghiệp: Tổng số cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh đã được thành lập và đi vào hoạt động là 19 cụm/384,5 ha; trong đó, đã giao đất xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp với diện tích 143,26 ha (*chiếm 37,26% diện tích các cụm đã đi vào hoạt động*).

2.2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, tỉnh đã lập thủ tục thuê đất hoặc chuyển hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất đối với các tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc sở, ngành sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kể từ ngày 01/7/2014. Đến nay, các đơn vị đã tự chủ về tài chính cơ bản hoàn thành thủ tục thuê đất, tuy nhiên, vẫn còn đơn vị chưa lập thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định. Trong thời gian đến, tỉnh tiếp tục chỉ đạo, kiểm tra, rà soát các đơn vị chưa thực hiện chuyển hình thức giao đất sang thuê đất, đảm bảo quy định Luật Đất đai.

2.3. Công tác giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Tình hình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án trên địa bàn tỉnh rất ít⁷; việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được giao cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tổ chức thực hiện; việc giải phóng mặt bằng tạo “quỹ đất sạch” để đấu giá gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, Trung tâm phát triển quỹ đất của các địa phương đã phát triển quỹ đất theo quy hoạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, giải quyết được nhu cầu đất ở cho nhân dân; bên cạnh đó, quỹ đất do các nhà đầu tư không triển khai thực

⁶ Tại Quyết định số 50/2005/QĐ-TTg ngày 11/3/2005 của Thủ tướng Chính phủ (trước đây là KCN Dung Quất được thành lập tại Quyết định số 207/QĐ-TTg ngày 11/4/1996). Ngày 20/01/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 124/QĐ-TTg về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, từ 10.300 ha lên 45.332 ha.

⁷ Như dự án: Cửa hàng xăng dầu tại Lô đất DN07 thành phố Quảng Ngãi, dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại Vincom Plaza và nhà phố Shophouse Quảng Ngãi.

hiện, chậm triển khai thực hiện có vi phạm pháp luật thì tỉnh chỉ đạo thanh tra, kiểm tra để làm cơ sở thu hồi, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2.4. Việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất

Căn cứ, thực hiện các cơ chế, chính sách của Trung ương⁸, tỉnh đã phê duyệt Đề án thực hiện chính sách hỗ trợ đất ở, đất sản xuất, nước sinh hoạt cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số, nghèo và hộ nghèo ở xã, thôn đặc biệt khó khăn (tại Quyết định số 1260/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh; phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2016 theo chuẩn giai đoạn 2016 - 2020 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi⁹. Kết quả: Các hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số được giao rừng, giao đất lâm nghiệp để sản xuất¹⁰; ngoài ra, trong quá trình bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng theo quy định hiện hành, các hộ được trồng các loại cây nông, lâm nghiệp dưới tán rừng. Hiện nay, tỉnh đang kiểm tra, rà soát, thu hồi đất rừng, đất lâm trường không hiệu quả giao lại cho địa phương quản lý và chỉ đạo lập, thẩm định, phê duyệt phương án giao đất cho nhân dân sản xuất, nhất là ưu tiên cho các hộ gia đình dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất ở sản xuất.

2.5. Cơ chế, chính sách để bảo đảm sử dụng đất lâm nghiệp có hiệu quả kinh tế, xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái

Trên cơ sở Luật Đất đai, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt¹¹, tỉnh đã phê duyệt: Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Ba Tô¹²; Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty TNHH MTV Nông Lâm nghiệp 24/3 Quảng Ngãi¹³, Cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Nông Lâm nghiệp 24/3 Quảng Ngãi¹⁴.

- Thực trạng quản lý, sử dụng đất lâm nghiệp trong thời gian qua trên địa bàn tỉnh, cần có cơ chế giải quyết đồng bộ nhiều giải pháp từ công tác quy hoạch,

⁸ Như: Quyết định số 2085/QĐ-TTg ngày 31/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt chính sách đặc thù hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2017 - 2020 và Thông tư số 02/2017/TT-UBND ngày 22/5/2017 của Ủy ban Dân tộc về hướng dẫn thực hiện Quyết định số 2085/QĐ-TTg ngày 31/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chính sách đặc thù hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2017 - 2020; Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2016 - 2020; Quyết định số 33/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 về Chính sách hỗ trợ di dân thực hiện định canh, định cư, Quyết định số 1342/QĐ-TTg ngày 25/8/2009 về Phê duyệt kế hoạch định canh, định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số du canh, du cư đến năm 2012 và Quyết định số 33/2013/QĐ-TTg ngày 04/6/2013 về việc tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ di dân thực hiện định canh, định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số đến năm 2015.

⁹ Tại Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 13/1/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi.

¹⁰ Về cơ chế, chính sách bảo vệ và phát triển rừng, gắn với chính sách giảm nghèo nhanh, bền vững và hỗ trợ đồng bào dân tộc thiểu số giai đoạn 2015-2020 (được hỗ trợ tiền khoán bảo vệ rừng).

¹¹ Tại Công văn số 1790/TTg-DMDN ngày 09/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

¹² Tại Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 21/01/2016 của UBND tỉnh.

¹³ Tại Quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 15/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh.

¹⁴ Tại Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh.

quản lý quy hoạch, công tác quản lý đất đai, cơ chế chính sách,... và việc giải quyết phải từ nhiều phía, bao gồm cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương, cơ quan chức năng, các đơn vị, công ty lâm nghiệp và người dân địa phương trong quản lý, sử dụng đất lâm nghiệp. Trong đó, cần tạo ra được cơ chế quản lý mới và hình thức tổ chức sản xuất phù hợp để thúc đẩy ứng dụng nhanh và có hiệu quả khoa học công nghệ vào sản xuất lâm nghiệp nhằm sử dụng đất lâm nghiệp có hiệu quả kinh tế - xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái.

2.6. Kết quả rà soát, xử lý những trường hợp đất đã giao cho các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức đoàn thể nhưng không sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích, trái pháp luật; kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước để chuyển sang mục đích phát triển kinh tế

- Các cơ quan, đơn vị được Nhà nước giao quản lý các vị trí đất công, tài sản công (như các điểm trường học, trụ sở UBND cấp xã...) có nơi còn buông lỏng quản lý, nguy cơ lãng phí đất công, tài sản công. Do vậy, tỉnh đã ban hành Chỉ thị tăng cường quản lý đất công, đất công ích và các loại đất nhà nước giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, sử dụng (Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 19/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh); tổ chức thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công tại 6 huyện và thành phố Quảng Ngãi; giao các địa phương, đơn vị liên quan thu hồi để giao cho các cơ quan chức năng xây dựng phương án đấu giá theo đúng quy định. Đối với các vị trí đất thuộc cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức đoàn thể không sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích, trái pháp luật được thu hồi, xử lý tài sản công, sắp xếp lại trụ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất thì lập thủ tục đấu giá theo quy định.

- 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:

Thực hiện Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, tỉnh đã chỉ đạo xây dựng phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp. Tuy nhiên, các cơ sở nhà đất của các cơ quan, đơn vị trực thuộc các sở, ngành (Sở Y tế, Giáo dục và Đào tạo...) nằm rải rác ở nhiều địa điểm khác nhau, phân tán, không tập trung nên dẫn đến khó khăn trong việc quản lý, sử dụng tài sản công đối với đơn vị chủ quản; nhiều đơn vị có tài sản là nhà, đất đã xuống cấp, hư hỏng cần phải cải tạo, sửa chữa nhưng chưa có kinh phí để thực hiện; diện tích nhà làm việc, trụ sở làm việc cơ quan, đơn vị không đảm bảo theo tiêu chuẩn, định mức quy định tại Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27/12/2017 của Chính phủ.

- Việc quản lý, sắp xếp, sử dụng đất sau cổ phần hóa của doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND tỉnh Quảng Ngãi quản lý giai đoạn 2015 – 2020¹⁵: Gồm gồm 03 Doanh nghiệp (Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp 24/3 Quảng Ngãi, Công ty TNHH MTV Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi – QISC, Trung

¹⁵ gồm 03 Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp 24/3 Quảng Ngãi; Công ty TNHH MTV Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi – QISC; Trung tâm Tư vấn nông nghiệp và PTNT Quảng Ngãi.

tâm Tư vấn nông nghiệp và PTNT Quảng Ngãi), với 21 vị trí và diện tích 984,22ha. Việc khai thác quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng đang vướng mắc khi triển khai thực hiện, một số dự án gặp khó khăn khi triển khai thực hiện và phải dừng thực hiện do quy định về quản lý đất công, tài sản công.

2.7. Việc xây dựng và ban hành các quy định cụ thể điều kiện của địa phương để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội

- Theo quy định của pháp luật đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở thì Trung ương không giao địa phương quy định về điều kiện để giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; đồng thời, việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư thông qua Luật Đầu tư và Luật Nhà ở nhưng điều kiện quy định của các Luật này có sự chồng chéo, chưa thống nhất dẫn đến quyết định chủ trương đầu tư dễ bị trái pháp luật.

- Hiện nay, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ có giao cho địa phương quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập (đất công) thì thực hiện đấu giá; không hình thành dự án độc lập thì được giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Nội dung này, UBND tỉnh đã giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư dự thảo quy định trên địa bàn tỉnh và trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt trước ngày 30/6/2021 (Công văn số 2139/UBND-NNTN ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

2.8. Kết quả xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng

Qua các cuộc thanh tra, kiểm tra một số nội dung vi phạm pháp luật về đất đai từ năm 2015 đến năm 2020¹⁶, tỉnh đã chỉ đạo các sở, ngành, địa phương có liên quan khắc phục các vi phạm pháp luật về đất đai, tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Qua thanh tra, kiểm tra đã kiến nghị thu hồi 3.836ha của các tổ chức sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, chậm đưa đất vào sử dụng giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá và giao cho địa phương để giao đất cho nhân dân. Riêng, đối với nội dung xử lý trường hợp đầu cơ đất chưa được quy định nên khi xác định đầu cơ đất mà không đưa vào sử dụng thì xử lý theo trường hợp thu hồi đất do không đưa vào sử dụng.

2.9. Việc thực hiện quy định không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, giá trị đã đầu tư vào đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, các cơ quan chức năng đang tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định tại Điều 64, Luật Đất đai năm 2013 như: “Sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng đối tượng, để bị lấn, chiếm, không thực hiện

¹⁶ Tại Kết luận thanh tra số 05/KL-UBND ngày 7/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công sản tại 06 huyện và thành phố, tỉnh Quảng Ngãi; Kết luận thanh tra số 02/KL-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công sản; Kết luận thanh tra số 04/KL-UBND ngày 7/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về chấp hành pháp luật đối với các dự án xã hội hóa.

nghĩa vụ tài chính và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành, không sử dụng đất trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi bàn giao đất trên thực địa, chủ đầu tư phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì được gia hạn sử dụng 24 tháng; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất (*trừ trường hợp do bất khả kháng*)”.

2.10. Việc phối hợp giao đất, cho thuê đất, quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân có yếu tố nước ngoài

Trước khi UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến các sở, ngành và địa phương có liên quan hoặc tổ chức họp thẩm định về điều kiện, nhu cầu sử dụng đất và tổ chức thẩm định thông qua hình thức kiểm tra tại thực địa theo quy định của pháp luật; đối với các dự án giao đất, cho thuê đất trong khu chức năng khu kinh tế Dung Quất được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện sử dụng đất, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thực hiện thủ tục đất đai đúng theo quy định tại Điều 151 Luật Đất đai để quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư được tỉnh quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện. Chỉ đạo rà soát cơ chế, chính sách về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đặc biệt quan tâm vấn đề tái định cư, tái định canh, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo việc làm, đảm bảo cho người dân có đất bị thu hồi có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, ổn định đời sống cho người dân sau khi bị thu hồi đất; định kỳ hằng năm tổng hợp báo cáo, 3 năm hoặc 5 năm tổ chức sơ kết thực hiện cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để kịp thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với quy định của Trung ương và tình hình thực tế của địa phương. Từ năm 2012 đến nay, tỉnh đã thành lập Tổ tư vấn, Tổ giúp việc liên ngành để xử lý kịp thời các vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong quá trình thực hiện các dự án, công trình trên địa bàn và kịp thời giải quyết 804 vụ, không để tồn đọng, vướng mắc đối với các dự án lớn (*Dự án công nghiệp - đô thị - dịch vụ VSIP Quảng Ngãi, dự án Quốc Lộ 24, quốc lộ 1, dự án đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, các dự án trong Khu kinh tế Dung Quất,...*). Từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực đến nay, tỉnh đã thực hiện 1.382 dự án; trong đó, phê duyệt 2.065 phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; với 49.034 hộ gia đình, cá nhân, 957 tổ chức; 38.095 mô mã được bồi thường, hỗ trợ; tổng kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là 5.635,20 tỷ đồng; xây dựng 105 khu tái định cư và 21 khu mô mã.

- Trong những năm qua, các cấp, các ngành đã bố trí kinh phí đầu tư, xây dựng các khu tái định cư bảo đảm phục vụ các nhu cầu thiết yếu trong sinh hoạt của nhân dân; các công trình hạ tầng được xây dựng và đưa vào sử dụng, từng bước nâng cao đời sống của nhân dân trong vùng, tạo điều kiện cho người dân được hưởng lợi từ các dự án; một bộ phận người dân có đất bị thu hồi được tái

định cư tại chỗ để bảo đảm ổn định cuộc sống, an tâm sản xuất. Tuy nhiên, công tác xây dựng các khu tái định cư còn chậm, chưa theo kịp tiến độ giải phóng mặt bằng; nhiều dự án đã thực hiện bồi thường xong nhưng chưa có khu tái định cư; đơn giá bồi thường về đất, nhà cửa, vật kiến trúc... còn thấp so với giá thực tế trên thị trường nên một số hộ dân chưa thống nhất nhận tiền bồi thường, vì cho rằng: đơn giá bồi thường về đất ở còn quá thấp so với giá chuyển nhượng trên thị trường; đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc bồi thường thấp nên không đủ để xây dựng lại nhà cửa tại khu tái định cư; đơn giá bồi thường mồ mả, cây lâu năm, cây ăn quả còn thấp so với giá thực tế, nên ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất trên thực địa. Việc bố trí vốn xây dựng các khu, điểm tái định cư chưa đáp ứng yêu cầu, có lúc bị động, lúng túng; chưa thống nhất về tiêu chí và quy mô đầu tư, có nhiều khu tái định cư còn thiếu những hạng mục hạ tầng xã hội thiết yếu (*như chưa có nơi sinh hoạt, vui chơi cho cộng đồng, thiếu cơ sở dịch vụ thương mại...*); người dân tái định cư chưa được giải quyết việc làm phù hợp, công tác đào tạo và giải quyết việc làm theo nhu cầu của người dân còn hạn chế. Trình độ chuyên môn, năng lực công tác của một bộ phận cán bộ, công chức làm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở một số địa phương còn nhiều hạn chế, thiếu tính chuyên nghiệp...

4. Về đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận

Trong giai đoạn từ năm 2012 đến ngày 31/12/2020, tỉnh Quảng Ngãi được Trung ương đầu tư kinh phí thực hiện dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập 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; đã xây dựng cơ sở dữ liệu thực hiện Dự án hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam¹⁷ (*gọi tắt là dự án VLAP*) tại 06 huyện: Lý Sơn, Tư Nghĩa, Minh Long, Ba Tơ, Nghĩa Hành và Trà Bồng (10 xã, thị trấn thuộc huyện Trà Bồng cũ) và nguồn kinh phí ngân sách tỉnh đầu tư thực hiện 03 dự án, gồm: (1) Dự án đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn 09 xã thuộc Khu kinh tế Dung Quất; (2) Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi; (3) Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn 11 xã thuộc huyện Sơn Tịnh.

¹⁷ Gồm các dự án: (1) Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập 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; xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại 06 huyện: Lý Sơn, Tư Nghĩa, Minh Long, Ba Tơ, Nghĩa Hành và Trà Bồng (dự án VLAP) với tổng diện tích đo đạc, lập bản đồ địa chính là 48.899 ha; chỉnh lý bản đồ địa chính 8.828 thửa/635,9 ha (thị trấn Chợ Chùa, huyện Nghĩa Hành và thị trấn Ba Tơ, huyện Ba Tơ); tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 345.852 giấy; tổng kinh phí thực hiện 112.635,8 triệu đồng; (2) Dự án đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn 09 xã thuộc Khu kinh tế Dung Quất với tổng diện tích đo đạc, lập bản đồ địa chính 3.868,4 ha; chỉnh lý bản đồ địa chính 27.245 thửa/3.745,9ha; tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 73.868 giấy; tổng kinh phí thực hiện 24.464 triệu đồng; (3) Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn 20 xã phường thuộc thành phố Quảng Ngãi (trừ 03 xã Nghĩa An, Nghĩa Phú, Nghĩa Hà đã thực hiện theo dự án VLAP); đến nay dự án đã hoàn thành với khối lượng thực hiện gồm: lập mới 122 điểm địa chính; đo đạc, lập bản đồ địa chính (tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000): 13.582,12 ha; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 117.140 giấy (trong đó cấp mới 11.096 giấy, cấp đổi 106.044 giấy); tổng kinh phí thực hiện 57.776 triệu đồng; (4) Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính trên địa bàn 11 xã thuộc huyện Sơn Tịnh, đến thời điểm hiện tại đã nghiệm thu công đoạn đo đạc, lập bản đồ địa chính với khối lượng thực hiện gồm: lập mới 142 điểm địa chính; đo đạc, lập bản đồ địa chính (tỷ lệ 1/1000, 1/2000): 24.386,7 ha. Đăng hoàn thành công tác kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổng kinh phí 100.737 triệu đồng.

Từ ngày 01/7/2014 trên địa bàn tỉnh đã thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được 395.997 hồ sơ (trong đó: Đối với tổ chức: Cấp có thẩm quyền phê duyệt được 7.718 GCN/3.046 hồ sơ/1270 tổ chức với tổng diện tích 5.294,018 ha. Đối hộ gia đình, cá nhân: Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố đã tiếp nhận được 392.951 hồ sơ, đã xử lý 389.147 hồ sơ, đang xử lý 3.804 hồ sơ). Ngoài ra, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công tác khác như: Xác nhận đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận đăng ký biến động và chỉnh lý biến động cho tổ chức; chuyển thông tin để thực hiện nghĩa vụ tài chính; xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận đồng loạt theo dự án.

Nhìn chung, trong thời gian qua, ngành Tài nguyên và Môi trường đã tập trung toàn lực để đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận; đến nay, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã cơ bản hoàn thành cho trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Việc cấp Giấy chứng nhận là một trong những yếu tố cơ bản để hoàn chỉnh công tác quản lý nhà nước về đất đai, giúp cơ quan quản lý nhà nước về đất đai hoàn thiện hồ sơ địa chính, quản lý chặt chẽ quỹ đất theo địa bàn, người sử dụng đất yên tâm đầu tư sản xuất, nâng cao hiệu quả sử dụng trên một đơn vị diện tích đất. Đối với các địa phương đã cơ bản hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, công tác quản lý hồ sơ đất đai, lưu trữ hồ sơ địa chính, khai thác thông tin địa chính được nhanh chóng, giúp cho công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thuận tiện, chính xác để hoạch định các chính sách, các phương án quy hoạch, các dự án đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Quá trình thụ lý, giải quyết các vụ việc tranh chấp có liên quan đến đất đai cho thấy công tác quản lý sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân các cấp có chuyên biến tích cực qua từng giai đoạn. Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính được tiến hành chặt chẽ, chính xác, ứng dụng nhiều công nghệ hiện đại, cập nhật kịp thời.

Tuy nhiên, công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận vẫn còn những hạn chế: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh chưa đảm bảo về thời gian, giải quyết của các cơ quan thẩm quyền còn chậm, còn tình trạng thờ ơ, gây khó khăn thiếu trách nhiệm... dẫn đến gây bức xúc cho người dân. Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh vẫn còn tồn đọng nhiều, chưa được cấp giấy chứng nhận, do đất lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; sử dụng đất trước thời điểm công bố quy hoạch nhưng nay không phù hợp quy hoạch; vi phạm pháp luật đất đai, xây dựng nhà ở chưa được xử lý, cập nhật cơ sở dữ liệu qua các thời kỳ không được đầy đủ và đến nay các thửa đất đã biến động tăng diện tích... Số giấy chứng nhận còn lại cần cấp nằm rải rác trên nhiều khu vực khác nhau kể cả vùng sâu, vùng xa, nên việc tổ chức kê khai, đăng ký tốn nhiều thời gian và nguồn lực; trường hợp khiếu nại, tranh chấp, nguồn gốc đất... liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành chưa được giải quyết triệt để. Phần lớn các trường hợp còn lại người đang sử dụng đất không có giấy tờ như: Nhà, đất có nguồn gốc do cha, mẹ để lại (không có giấy tờ pháp lý)... khi lập thủ tục để cấp

Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng thì phát sinh quyền thừa kế,...; một số hộ gia đình, cá nhân đi làm ăn xa không kê khai đăng ký nên cơ quan Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở thiết lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được.

5. Về chính sách đảm bảo quyền, nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao quyền sử dụng đất tại địa phương

- Khi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao quyền sử dụng đất thì được thực hiện tất cả các quyền quy định theo Luật Đất đai 2013; tỉnh khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền của người sử dụng đất về thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi, cho thuê đất, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,... để tập trung ruộng đất trong quá trình phát triển nông nghiệp, nông thôn theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp đối với các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất hợp pháp trong khi thực hiện các quyền sử dụng đất theo pháp luật. Đồng thời, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, chấn chỉnh, xử lý kịp thời những sai phạm nhằm nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước của các cơ quan chức năng và trách nhiệm của người sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Nhà nước đảm bảo về mặt pháp lý về quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất bằng cách: Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nhà nước cho phép giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân. Qua đó, pháp luật đất đai hiện hành thể hiện xu hướng ngày càng mở rộng về quyền của người sử dụng đất; trình tự, thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất được quy định chuyển dần từ cơ chế hành chính sang cơ chế dân sự; các quyền của người sử dụng đất về cơ bản được quy định trong Luật Đất đai và trong các Nghị định của Chính phủ theo đối tượng sử dụng đất, theo hình thức sử dụng đất và theo loại đất.

- Người sử dụng đất được tiếp cận với hệ thống thông tin đất đai nên giảm thiểu những rủi ro trong các giao dịch về đất như nắm bắt thông tin quy hoạch, hoặc đất đã thuộc diện thu hồi, đất bị hạn chế quyền.... Người sử dụng đất sẽ được biết thời gian công bố quy hoạch, được công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho người sử dụng đất (*trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định*).

- Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Người sử dụng đất được đảm bảo các quyền lợi của mình và có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất và có những bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất.

- Thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã có thông báo thu hồi đất, hoặc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất khi đã có quyết định thu hồi đất cũng làm hạn chế quyền của người sử dụng đất. Trường hợp đất nằm trong khu vực dự án đã có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký và ghi nhận việc đăng ký chuyển quyền vào sổ địa chính nhưng không cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; trường hợp đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Về phát triển thị trường bất động sản

6.1. Cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản tại địa phương

- Tỉnh đã hoàn thành việc lập, phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, các quy hoạch chuyên ngành cấp vùng: cấp nước, nghĩa trang, tất cả các quy hoạch chung đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu du lịch... trên địa bàn tỉnh. Hiện tại, tỉnh đang tiếp tục triển khai, chỉ đạo lập các quy hoạch: Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch xây dựng; đồng thời tập trung chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tại các đô thị, khu chức năng quan trọng; công tác quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được triển khai khá đồng bộ, có sự kết nối cơ bản đồng bộ với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, từng bước hạn chế được tình trạng chồng chéo, bất cập so với trước đây.

- Trên cơ sở nội dung Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2019, đến năm 2020 và dự kiến các năm tiếp theo (năm 2021 - 2025) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Trong thời gian qua, chính quyền các cấp không ngừng nỗ lực cải thiện môi trường đầu tư theo hướng tạo điều kiện thuận lợi, thông thoáng cho nhà đầu tư, nhất là đối với vấn đề thủ tục hành chính; qua đó, đã thu hút nhiều nhà đầu tư xây dựng các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh, tạo diện mạo mới cho phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân.

- Trong giai đoạn 2010 - 2015 trước đây, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi trầm lắng; nhiều dự án đang triển khai phải tạm dừng hoạt động. Những năm gần đây, thị trường đã có dấu hiệu phục hồi tích cực, nhiều dự án lớn đã tái khởi động trở lại và có thêm nhiều dự án mới đầu tư vào lĩnh vực này như: Dự án: Khu đô thị An Phú Sinh, Khu đô thị VSIP; Khu đô thị mới Nam Lê Lợi; Khu dân cư trực đường Bầu Giang-Cầu mới; khu đô thị Phú Mỹ; Khu dân cư Yên Phú; Khu dân cư Bầu Cả... Hiện nay, do vướng mắc trong việc lựa chọn nhà đầu tư nên các dự án khu dân cư, khu đô thị mới chưa triển khai được, UBND tỉnh đang tập trung chỉ đạo để tháo gỡ vướng mắc nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư triển khai dự án khu dân cư, khu đô thị.

- Thị trường quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh thông qua hoạt động đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận (đất và tài sản gắn liền với đất), giao đất, cho thuê

đất, cho thuê lại, đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc quản lý thị trường bất động sản đảm bảo quy định của pháp Luật đất đai và các quy định khác của Trung ương. Thông qua các hoạt động trên, tinh đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về trình tự, thủ tục thực hiện (*rút ngắn thời gian thực hiện so với quy định của trung ương*) là bước đột phá quan trọng trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Tuy nhiên hiện nay, các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị gặp nhiều vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai; việc xử lý và tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư chưa hiệu quả. Cơ chế chính sách và hành lang pháp lý trong công tác lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện các dự án khu dân cư, khu đô thị có vướng mắc, chưa phù hợp với tình hình thực tế tại một số địa phương; quy định về việc xử lý đất nhà nước quản lý, tài sản công còn chưa cụ thể đối với một số trường hợp dự án có quỹ đất hỗn hợp xen kẽ đất công; công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn và phức tạp (*cơ chế chính sách thủ tục rườm rà, một số hộ dân không phối hợp trong việc kiểm kê, bồi thường*). Mặc dù Luật Đất đai đã sửa đổi, bổ sung nhiều lần, nhưng vẫn còn một số quy định chưa phù hợp với thực tiễn, còn có nội dung chồng chéo, xung đột với Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật.

6.2. Việc phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân tại địa phương

- Trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đang thực hiện dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Vạn Tường thuộc xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, với quy mô sử dụng đất dự án là 8,75ha, tổng số căn hộ là 532 căn, dự kiến sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng cuối năm 2021 đáp ứng cho 532 hộ có thu nhập thấp.

- Bên cạnh đó, dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ tại xã Nghĩa Dũng và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi do Tổng Công ty nhà và Phát triển đô thị đang thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với 02 Block, mỗi Block nhà khoảng 09 tầng, với quy mô khoảng 300 căn hộ, tương đương 20.000m² sàn. Ngoài ra, hiện nay có 03 dự án đăng ký đầu tư: Dự án Khu nhà ở xã hội tại xã Bình Long có diện tích 100.000m²; dự án Khu nhà ở xã hội Cà Ninh có diện tích 52.116m²; dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi có diện tích 22.844m², các dự án dự kiến sẽ đầu tư trong giai đoạn 2021 - 2030. Về cơ bản trong giai đoạn 2021 - 2030 các dự án nhà ở xã hội được đầu tư đáp ứng được nhu cầu về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn trong thời gian tới.

6.3. Công tác quy hoạch phân diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để thu hồi đất, tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị tại địa phương

Trong thời gian qua, nhiều địa phương đã chủ động lập, phê duyệt quy hoạch phân diện tích đất bên cạnh các công trình kết cấu hạ tầng, nhất là các công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang. Có thể kể đến một số địa phương thực hiện mạnh như thành phố Quảng Ngãi (*Quy hoạch dọc theo các tuyến giao thông chính: Tỉnh*

Phong – cầu Thạch Bích, dọc đường Hoàng Sa – Trường Sa hai bên sông Trà Khúc, đường Quảng Ngãi – Thu Xà, đường Trường Chinh); huyện Tư Nghĩa (các khu dân cư dọc theo trục chính phía Đông, đường La Hà – Nghĩa Trung, La Hà – Nghĩa Thương, đường tỉnh lộ 624), huyện Bình Sơn (các khu dân cư dọc 2 bên bờ sông Trà Bông); thị xã Đức Phổ (các khu dân cư dọc theo các trục đường Nguyễn Nghiêm, Lê Thánh Tôn, Hùng Vương). Các dự án này khi triển khai thực hiện đã khai thác, phát huy tốt lợi thế từ các công trình kết cấu hạ tầng, chỉnh trang, từng bước hình thành và hoàn thiện bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị, tạo nguồn thu cho ngân sách, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội.

6.4. Việc rà soát lại các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư phải có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản tại địa phương

Đối với điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thì nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014; đồng thời, theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án, doanh nghiệp đã hoạt động trên 01 năm phải có báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của doanh nghiệp và thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Luật Kế toán năm 2015. Riêng, báo cáo tài chính của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động tại Việt Nam, kể cả chi nhánh doanh nghiệp nước ngoài hoạt động tại Việt Nam, công ty cổ phần có tham gia niêm yết và kinh doanh trên thị trường chứng khoán, doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp khác có vốn nhà nước trên 50% bắt buộc phải được kiểm toán theo quy định về kiểm toán độc lập. Đối với doanh nghiệp mới thành lập: Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại.

7. Chính sách tài chính về đất đai

- Thực hiện cơ chế tăng cường, đa dạng hóa các nguồn vốn cho quỹ phát triển đất, trong đó có việc trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm tạo quỹ đất, tạo quỹ nhà tái định cư, quỹ nhà ở xã hội tại địa phương theo quy định, tỉnh đã thành lập Quỹ đầu tư phát triển tỉnh (*tại Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 26/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh*) thực hiện quản lý quỹ phát triển đất. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hoạt động Quỹ chưa hiệu quả, do đó cần phải xây dựng phương án mới cho phát triển quỹ đất nhằm tạo quỹ đất, tạo quỹ nhà tái định cư, quỹ nhà ở xã hội tại địa phương.

- Việc tổ chức thực hiện chính sách thuế lũy tiến đối với các dự án đầu tư chậm hoặc bỏ hoang không đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn theo quy định của pháp luật đã được tỉnh chỉ đạo xử lý. Trong thời gian qua, thực hiện các chính sách tài chính về đất đai theo Luật đất đai 2013 đã tạo được sự chuyển biến mạnh mẽ trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế việc khiếu nại, khiếu kiện trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, góp phần làm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước đối với lĩnh vực đất đai. Việc quy định và thực hiện chính

sách tài chính về đất đai hiện nay cơ bản đáp ứng được tính công bằng, hài hòa giữa quyền và nghĩa vụ tài chính về đất đai của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Đặc biệt quy định hiện nay đã tách bạch cơ chế về giá đất giữa các đối tượng khác nhau, không còn cơ chế một giá để sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như Luật Đất đai 2003.

Các nguồn thu từ đất đai (*bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, các loại phí, lệ phí từ đất đai*) thu được từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, cụ thể như sau:

T T	Các nguồn thu từ đất	Năm						
		Từ tháng 7 đến tháng 12/2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Tiền sử dụng đất	372.193	444.634	594.858	508.839	1.006.169	1.964.573	711.882
2	Tiền thuê đất, thuê mặt nước	9.338	34.087	51.490	46.258	114.720	127.981	33.504
3	Thuế SDĐ nông nghiệp	123	197	145	140	36	26	20
4	Thuế SDĐ phi nông nghiệp	2.797	6.157	4.901	4.801	5.848	5754	5.490
5	Lệ phí trước bạ nhà, đất	4.960	9.478	13.267	15.923	22.524	27.891	30.381

8. Về giá đất

- *Việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện các quy định về bảng giá đất tại địa phương*: Thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan về đất đai của Trung ương¹⁸, tham khảo giá đất các tỉnh lân cận và tình hình thực tế của địa phương, tỉnh đã ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) và đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh.

- *Công tác theo dõi, cập nhật biến động giá trên thị trường; từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất tới từng thửa đất*. Do tính chất biến động của giá bất động sản trên thị trường thường xuyên, liên tục nên việc theo dõi, cập nhật biến động giá gặp nhiều khó khăn. Theo Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành luật đất đai 2013, chỉ đạo: “*Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu, thí điểm lập bản đồ giá đất và xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất*” nhưng đến nay Bộ Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về công tác xây dựng bản đồ giá đất, việc xây dựng cơ sở dữ liệu, các quy chuẩn, phần mềm quản lý xây dựng bản đồ giá đất; do vậy, việc xây dựng bản đồ giá đất trên địa bàn tỉnh đến nay vẫn chưa thực hiện được theo mục tiêu đề ra.

¹⁸ Gồm: Luật Đất đai năm 2013; Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định khung giá đất, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019; Công văn số 6825/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 19/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc chỉ đạo xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024.

- *Cơ chế giám sát các cơ quan chức năng và tổ chức định giá đất độc lập trong việc định giá đất:* Cơ quan tài chính có chức năng xác định tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất, điều chỉnh đơn giá thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Ngành Thuế đã bố trí nguồn lực đảm bảo thực hiện việc xác định tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền và đảm bảo thời gian quy định. Đối với giá trị của thửa đất tính theo giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định có giá trị trên 20 tỷ đồng thì do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định trình Hội đồng thẩm định để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Hiện nay, việc áp dụng giá đất để giải quyết tranh chấp đối với các vụ án dân sự được Tòa án thực hiện theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Trước hết, Tòa án sẽ đề các đương sự tự thỏa thuận, thống nhất với nhau về giá trị quyền sử dụng đất, tuy nhiên giá trị đất theo thỏa thuận của đương sự không được thấp hơn so với giá thị trường nơi có tài sản định giá đất tại thời điểm định giá nhằm tránh tranh chấp với Nhà nước (thông thường là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực tại thời điểm thỏa thuận). Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì sẽ thực hiện một trong các cách là Tòa án sẽ yêu cầu các bên lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc Tòa án sẽ thành lập Hội đồng định giá theo quy định.

9. Cải cách thủ tục hành chính về đất đai

9.1. Việc phân cấp thực hiện các quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và gắn với trách nhiệm giải quyết của từng cấp chính quyền địa phương cho phù hợp với chủ trương, yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và điều kiện cụ thể theo từng giai đoạn

- Cải cách thủ tục hành chính là một trong những nhiệm vụ trọng tâm được tỉnh quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện. Hằng năm, tỉnh đều ban hành kế hoạch để triển khai thực hiện công tác cải cách thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được tỉnh chỉ đạo thường xuyên rà soát các văn bản, các thủ tục hành chính để kịp thời điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung phù hợp với các quy định của Trung ương và tình hình thực tế của địa phương.

- UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về việc công bố danh mục thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; Danh mục thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực tài nguyên, môi trường thuộc thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi. Cơ bản giải quyết hầu hết nhu cầu của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi trong việc thực hiện thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.

- Chỉ đạo thường xuyên rà soát, cập nhật, đơn giản hoá, giảm đầu mối và nâng cao chất lượng hoạt động cơ chế “một cửa ” và cơ chế “một cửa liên thông ” tiến đến mô hình “một cửa hiện đại ” trên địa bàn toàn tỉnh, bảo đảm dân chủ, công khai, minh bạch, tạo môi trường thuận lợi, thông thoáng thu hút đầu tư và người sử dụng đất. Phần đầu trong năm 2020, mỗi thủ tục hành chính về đất đai định hướng giảm 30% thời gian theo tinh thần Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 05/12/2016 của Hội nghị Tỉnh ủy lần thứ 6 khóa XIX về cải cách hành chính, nhất là cải cách thủ tục hành chính tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016 - 2020; đồng thời, các thủ tục hành chính về đất đai đã được công bố trên cổng thông tin điện tử của tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân các huyện, thị, thành phố để thuận lợi cho người dân, tổ chức theo dõi thực hiện.

Các loại thủ tục hành chính về đất đai, cách thức thực hiện, số lượng hồ sơ, thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 02/2015/TT-BTNM.

9.2. Việc rà soát, sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hướng vừa bảo đảm quyền quản lý thống nhất của Trung ương, vừa phát huy quyền chủ động của địa phương. UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 09/4/2021 ủy quyền cho UBND các huyện, thị xã, thành phố được quyền quyết định thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 thu hồi đất đối với trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 (*thu hồi đất bao gồm có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân trong khu vực dự án cần thu hồi*).

Đối với công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích được quy định cụ thể về thẩm quyền giải quyết nên được tỉnh Quảng Ngãi triển khai thực hiện đảm bảo thẩm quyền theo quy định. Đối với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền ký giấy chứng nhận; riêng một số trường hợp ký giấy chứng nhận được pháp luật cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ký giấy chứng nhận theo quy định.

9.3. Công tác kiểm soát cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp: Tỉnh đã chỉ đạo chặt chẽ đảm bảo theo thẩm quyền quy định tại Điều 58 Luật Đất đai, cụ thể: Đối với các công trình, dự án có chuyển mục đích sử dụng đất lúa dưới 10 ha và đất rừng phòng hộ dưới 20 ha thì UBND cấp huyện chịu trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) trình Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất thông qua Nghị quyết, làm cơ sở để UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định; trường hợp công trình, dự án có sử dụng đất lúa từ 10 ha trở lên và 20 ha đất rừng phòng hộ trở lên mà chưa có quyết định chủ trương đầu tư của Trung ương thì UBND tỉnh chỉ đạo tham mưu báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông

nghiệp và Phát triển nông thôn xem xét trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đề UBND tỉnh có cơ sở quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013.

10. Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

10.1. Nhiệm vụ giải quyết kịp thời, dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, tổ tụng hành chính, tổ tụng dân sự

- Về công tác thanh tra, kiểm tra: Từ khi triển khai Luật Đất đai năm 2013 đến nay, toàn ngành Thanh tra tỉnh đã thực hiện 99 cuộc thanh tra, kiểm tra có nội dung về đất đai (Thanh tra tỉnh thực hiện 27 cuộc, Thanh tra cấp huyện thực hiện 72 cuộc) tại 257 cơ quan, đơn vị. Qua thanh tra phát hiện 126 đơn vị có sai phạm với 1.219,15ha đất và 253,3 triệu đồng; đã kiến nghị thu hồi 663,26ha đất và 19,53 tỷ đồng; kiến nghị xử lý khác 552,9ha đất và 217,67 triệu đồng; kiến nghị xử lý hành chính đối với 15 tổ chức, 64 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra 02 vụ/02 đối tượng cùng nhiều biện pháp khắc phục, chấn chỉnh khác. Qua kết quả thanh tra, kiểm tra trong việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai cho thấy các dạng vi phạm chủ yếu như: giao đất, cấp đất sai đối tượng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai; chuyển nhượng, cho thuê không đúng quy định; đất thuộc quỹ đất công ích nhưng UBND cấp xã cho tổ chức, cá nhân mượn, thuê trái pháp luật; sử dụng đất không đúng mục đích; lấn chiếm đất và một số vi phạm khác...

Từ 2015 đến 2000, thực hiện các nội dung kết luận của Trung ương, của tỉnh về những sai phạm liên quan đất đai¹⁹ như: Thông báo kết luận số 798, 799-TB/UBKTTW ngày 04/5/2020 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương; Kết luận thanh tra số 05/KL-UBND ngày 7/6/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công sản tại 06 huyện và thành phố, tỉnh Quảng Ngãi; Kết luận Thanh tra số 02/KL-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công sản tại 06 huyện và thành phố, tỉnh Quảng Ngãi; Kết luận Thanh tra số 02/KL-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà, đất công sản; Kết luận thanh tra số 04/KL-UBND ngày 07/6/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp hành pháp luật đối với các dự án xã hội hóa, tỉnh đã chỉ đạo các sở, ban, ngành, địa phương có liên quan khắc phục các vi phạm pháp luật về đất đai, đã tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan, rút kinh nghiệm trong quản lý sử dụng đất của các cấp, các ngành.

10.2. Việc củng cố, kiện toàn hệ thống thanh tra đất đai, tòa án cấp địa phương; nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ xét xử đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ

a) Hệ thống thanh tra đất đai

¹⁹ các dạng vi phạm chủ yếu như: giao đất, cấp đất sai đối tượng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai; chuyển nhượng, cho thuê không đúng quy định; đất thuộc quỹ đất công ích nhưng UBND cấp xã cho tổ chức, cá nhân mượn, thuê trái pháp luật; sử dụng đất không đúng mục đích; lấn chiếm đất và một số vi phạm khác...

- Hệ thống thanh tra đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được xây dựng, củng cố trên cơ sở thực hiện đồng bộ các mặt công tác về tổ chức, cán bộ; trong đó hàng năm xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng công chức ngành thanh tra, phát động phong trào thi đua ngành thanh tra (trong đó có thanh tra về đất đai), thực hiện sáp nhập, nhất thể hóa chức danh Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra đồng thời là Chánh Thanh tra ở cấp huyện (đến tháng 12 năm 2020 có 8/13 huyện, thành phố thực hiện việc hợp nhất cơ quan Ủy ban kiểm tra và Thanh tra; 04/13 huyện, thị xã nhất thể hóa chức danh Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra đồng thời là Chánh Thanh tra). Năm 2020, tổng số cán bộ công chức thanh tra là 197 người (trong đó: Thanh tra tỉnh là 39, các sở, ngành là 98, các huyện, thị xã, thành phố là 60); số thanh tra viên chính và tương đương là 57 người (chiếm 28,94%), số thanh tra viên và tương đương là 110 người (chiếm 55,83%), số cán bộ, công chức, viên chức trong biên chế 23 người (chiếm 11,68%), số lao động hợp đồng 7 người (chiếm 3,55%).

- Tiếp tục thực hiện Đề án phát triển ngành Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016 - 2020; tăng cường xử lý, ngăn chặn có hiệu quả tình trạng nhũng nhiễu, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp trong thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo theo Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 22/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ; tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính đối với công chức ngành Thanh tra theo Chỉ thị số 769/CT-TTCP ngày 17/5/2019 của Thanh tra Chính phủ.

b) Hệ thống tòa án cấp địa phương

Về cơ cấu tổ chức, ngành Tòa án tỉnh Quảng Ngãi hiện có Tòa án nhân dân tỉnh và 13 Tòa án nhân dân cấp huyện. Tòa án nhân dân tỉnh có Ủy ban Thẩm phán và 08 đơn vị trực thuộc gồm: 05 Tòa chuyên trách (Tòa hình sự, Tòa dân sự, Tòa kinh tế, Tòa lao động, Tòa hành chính), 03 Phòng chuyên môn (phòng Giám đốc kiểm tra, phòng Tổ chức cán bộ và Văn phòng). Toàn ngành có 189 biên chế (tỉnh 47, huyện 142); trong đó có 68 Thẩm phán (19 Thẩm phán trung cấp và 49 Thẩm phán sơ cấp), 90 thư ký và 31 chức danh khác.

Trong công tác chuyên môn, hàng năm, hai cấp Tòa án đã thụ lý giải quyết trên 4000 vụ án các loại. Tuy số lượng vụ án năm sau luôn cao hơn năm trước với nhiều vụ án rất phức tạp nhưng tỷ lệ giải quyết các loại án của từng năm luôn đạt và vượt chỉ tiêu đề ra; chất lượng giải quyết án đã và đang được nâng cao. Trong xét xử án hình sự, luôn đảm bảo áp dụng đúng pháp luật, quyết định hình phạt thỏa đáng, không xử oan người vô tội, không bỏ lọt tội phạm; trong giải quyết các vụ án dân sự, các vụ án kinh tế, lao động, hành chính, bên cạnh việc áp dụng đúng pháp luật, xét xử có tình, có lý, ngành đã tập trung đẩy mạnh công tác hòa giải, do đó tỷ lệ hòa giải thành hàng năm luôn đạt trên 40%, góp phần hàn gắn mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, bảo đảm giữ gìn và tăng cường sự đoàn kết trong cộng đồng dân cư.

Ngành Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đang trong giai đoạn trẻ hóa đội ngũ cán bộ; tập trung củng cố, kiện toàn bộ máy tổ chức và các chức danh; đẩy mạnh việc đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, lý luận chính trị cho đội ngũ cán bộ trẻ để đáp ứng tốt nhiệm vụ trong tiến trình cải cách Tư pháp.

10.3. Kết quả rà soát, sửa đổi, bổ sung chế tài xử lý đủ mạnh đối với các trường hợp vi phạm

Căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính; Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính (*viết tắt Nghị định 81*), Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 81; Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ (*thay thế Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ và bãi bỏ điểm đ khoản 3 và điểm i khoản 6 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ*) và các quy định của pháp luật có liên quan, theo đó công tác xử lý vi phạm hành chính đã được triển khai và đạt nhiều kết quả, các vụ việc vi phạm xảy ra trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được phát hiện và xử lý kịp thời, đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định, góp phần quan trọng trong bảo đảm an ninh trật tự trên địa bàn tỉnh, mức độ tuân thủ pháp luật và thi hành quyết định xử phạt tương đối cao; ý thức chấp hành pháp luật của người dân cũng như cơ quan, người có thẩm quyền đã được nâng lên.

10.4. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

a) *Đối với ngành Thanh tra:* Thanh tra tỉnh đã ban hành các văn bản hướng dẫn hướng dẫn thanh tra các huyện, thị xã, thành phố về thực hiện thẩm tra, kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trong bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; đồng thời, thường xuyên tham vấn, hỗ trợ chuyên môn cho các cơ quan, đơn vị khi gặp các vướng mắc trong quá trình giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai. Từ năm 2013 đến năm 2020, các cơ quan hành chính trên địa bàn tỉnh đã thụ lý, tiếp nhận 9.394 vụ khiếu nại, tố cáo về lĩnh vực đất đai, chiếm tỷ lệ 75,6% số đơn khiếu nại, tố cáo phát sinh; rà soát, xác minh đối với 614 vụ khiếu nại, tố cáo về đất đai; đã chỉ đạo giải quyết 601 vụ khiếu nại, tố cáo.

b) *Đối với Tòa án:* Các tranh chấp về đất đai luôn được Tòa án hai cấp của tỉnh tập trung giải quyết dứt điểm, nhanh chóng để bảo vệ kịp thời quyền và lợi ích của đương sự, tránh tình trạng kéo dài, tiềm ẩn nguy cơ mất an ninh trật tự tại địa phương. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã buộc các công dân chấm dứt các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai như: lấn, chiếm đất trái phép; cản trở quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân khác; xây dựng công trình trái phép trên đất,... ; kiến nghị cấp thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng quy định của pháp luật; xử lý nghiêm đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ về đất khi thực hiện các dự án tại địa phương. Kết quả giải quyết các vụ án liên quan đến đất đai được Tòa án công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Tòa án, trừ những trường hợp không được công bố theo quy định.

11. Về nâng cao năng lực quản lý đất đai

11.1. Công tác điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững tại địa phương:

Công tác điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai trên địa bàn tỉnh đã được tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện hoàn thành vào cuối tháng 6 năm 2021. Việc điều tra, đánh giá đất đai là cơ sở khoa học quan trọng trong thực tiễn sử dụng, xây dựng chiến lược trung và dài hạn, giúp quản lý tài nguyên đất bền vững; tạo bước đi vững chắc, hiệu quả cho sự phát triển nông nghiệp và các ngành kinh tế khác của tỉnh trước những tác động của biến đổi khí hậu, môi trường. Ngoài ra, còn giúp các nhà quản lý xây dựng bộ cơ sở dữ liệu về tài nguyên đất đồng bộ, thuận tiện trao đổi thông tin và sử dụng các thành quả nghiên cứu về đất đai.

Các cấp ủy, chính quyền quán triệt, thực hiện Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 03/6/2013 của Ban chấp hành Trung ương trong việc nâng cao nhận thức về chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, tăng cường quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường đất đai, lồng ghép các nhiệm vụ trong quản lý đất đai, bảo vệ môi trường vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương theo hướng phát triển bền vững, đồng bộ trên các lĩnh vực, người dân bắt đầu chú trọng, quan tâm đến công tác bảo vệ đất đai, môi trường.

11.2. Công tác phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đối với đồng bào vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số tại địa phương

Công tác phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đồng bào dân tộc thiểu số được Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện, lồng ghép với các chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội địa phương, tình trạng cố tình vi phạm pháp luật đất đai có chiều hướng giảm, các vụ việc tranh chấp, khiếu kiện đồng người được hạn chế. Qua đó, có thể thấy rằng công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai được các cấp, các ngành triển khai thực hiện có hiệu quả tại địa phương; tỉnh đã chỉ đạo Ban Dân tộc xây dựng kế hoạch phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số để người dân nhận thức đầy đủ các quy định về đất đai, nghiêm túc chấp hành và hạn chế tối đa phá rừng đầu nguồn, rừng phòng hộ, rừng sản xuất tự nhiên trên địa bàn tỉnh.

11.3. Việc đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai tại địa phương

Tỉnh Quảng Ngãi có 06 huyện (Lý Sơn, Minh Long, Tư Nghĩa, Ba Tơ, Nghĩa Hành, Trà Bồng); 03 xã Nghĩa An, Nghĩa Hà, Nghĩa Phú thuộc thành phố Quảng Ngãi và 09 xã khu kinh tế Dung Quất thuộc huyện Bình Sơn đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính (chưa thực hiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai) và được vận hành theo mô hình tập trung tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh. Hiện nay, tỉnh tham gia dự án tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất để thiết lập cơ sở hạ tầng thông tin và hệ thống thông tin đất đai thống nhất; kết nối các ngành liên quan và cho phép mở rộng chia sẻ thông tin phù hợp nhu cầu giữa các cơ quan nhà nước có liên quan tới lĩnh vực

tư nhân và hộ gia đình, cá nhân, từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai tại địa phương.

11.4. Việc hoàn thiện tổ chức bộ máy, nâng cao năng lực cán bộ, công chức trong ngành quản lý đất đai; việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương:

Thực hiện quy định về công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã tiến hành rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2010 – 2015, giai đoạn 2015 - 2020, giai đoạn 2020 - 2025; đồng thời, hàng năm rà soát điều chỉnh, bổ sung quy hoạch để đưa ra khỏi quy hoạch những cá nhân không còn đáp ứng điều kiện và bổ sung vào quy hoạch những cá nhân có thành tích tốt và có chiều hướng phát triển, bảo đảm đúng quy định. Nguồn nhân lực đất đai hiện nay đối với cấp tỉnh đạt chuẩn 100% đại học, trong đó thạc sỹ đạt 30% (*chưa tính hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất*).

11.5. Việc củng cố, hoàn thiện tổ chức, cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai theo mô hình dịch vụ công, tập trung một cấp tại tỉnh và có các chi nhánh đặt tại huyện, thị xã, thành phố

Tỉnh Quảng Ngãi đã kiện toàn bộ máy Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh²⁰ và Văn phòng đăng ký đất đai của 13/13 huyện, thị xã, thành phố thành Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoạt động tương đối tốt, ổn định, có hiệu quả, kiểm soát chặt chẽ công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận và chỉnh lý hồ sơ địa chính 3 cấp, thuận lợi trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

11.6. Về xây dựng, ban hành cơ chế, chính sách, tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất:

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đi vào hoạt động với địa bàn rộng, nhiệm vụ phức tạp, công tác quản lý, điều hành sâu rộng đến tất cả các Chi nhánh tại các huyện, thị xã, thành phố. Ngay từ khi đi vào hoạt động, Trung tâm đã tiến hành hoàn thiện công tác nhân sự, công tác bổ nhiệm; thực hiện tốt công tác tài chính, đảm bảo hoạt động; giải quyết những tồn tại vướng mắc trong nhiệm vụ được giao, nhất là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện dự án.

- Thực tế cho thấy những Phương án bồi thường trước đây do Phát triển quỹ đất huyện thực hiện phần lớn đều có sự thống nhất trong chỉ đạo, phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương; còn những phương án do cơ quan, đơn vị khác (Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh) thực hiện thì quá trình giải quyết vướng mắc, ở một số trường hợp cụ thể có nhiều quan điểm chưa thống nhất, hiệu quả chưa cao. Đặc biệt, sau hơn một năm hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất của 13/13 huyện, thị xã, thành phố thành

²⁰ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi có Ban giám đốc (01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc); 04 phòng chuyên môn nghiệp vụ (*Hành chính - Tổng hợp; Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận; Thông tin - Lưu trữ và Kỹ thuật địa chính*) và 13 chi nhánh trực thuộc. Về lực lượng viên chức, lao động hợp đồng là 215 người. Trụ sở làm việc của Văn phòng được UBND tỉnh giao tại phường Trương Quang Trọng. Văn phòng làm việc và kho lưu trữ của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi sử dụng chung với trụ sở làm việc của UBND huyện, thị xã, thành phố hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thị xã, thành phố.

Trung tâm Phát triển quỹ đất các chi nhánh trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thì hoạt động của Trung tâm đã phát sinh nhiều bất cập, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bị ách tắc nên tỉnh phải chuyển 13 chi nhánh trực thuộc lại cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý. Từ những lý do trong quá trình giải quyết vướng mắc về bồi thường dẫn đến xây dựng mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất sẽ gặp nhiều khó khăn, cần có lộ trình cần thiết nhất là hành lang pháp lý từ Trung ương để đảm bảo việc xây dựng doanh nghiệp phát triển quỹ đất ổn định, hoạt động có hiệu quả.

III. TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN

1. Tồn tại, hạn chế

(1) Công tác tuyên truyền, quán triệt, xây dựng và ban hành chương trình hành động, kế hoạch, tổ chức thực hiện Nghị quyết

Nhận thức của đảng viên, cán bộ, công chức về Nghị quyết số 19, Chương trình hành động số 39 vẫn chưa đầy đủ, việc triển khai trên thực tế vẫn còn nhiều hạn chế; công tác thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng trong Nghị quyết, Chương trình hành động thực hiện các định hướng tiếp tục đổi mới, hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai vẫn còn chậm, chưa bám sát tinh thần nội dung của Nghị quyết.

(2) Công tác thể chế các quan điểm, chủ trương của Đảng trong Nghị quyết

- Trình tự lập quy hoạch sử dụng đất chưa phù hợp: Theo Luật Đất đai năm 2003, trình tự quy hoạch được lập từ quy hoạch sử dụng đất cấp xã đến cấp huyện, cấp tỉnh mới đến cấp quốc gia; trong khi Luật Đất đai năm 2013 quy định trình tự lập quy hoạch từ cấp quốc gia xuống cấp huyện; đến nay, vẫn chưa hoàn thiện hồ sơ địa chính ở cấp xã, không đảm bảo về thông tin và tính chính xác.

- Các đơn vị tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chưa có nhiều kinh nghiệm nên chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao, chưa đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, huyện, xã; việc sử dụng đất nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; 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. Trong khi đó, quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn chưa quy định cụ thể các bước lập quy hoạch phải áp dụng trình tự trong việc đánh giá tiềm năng đất đai và định hướng sử dụng đất theo các phương pháp khoa học.

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư,... còn nhiều hạn chế, vướng mắc, nhiều dự án “treo” kéo dài và không triển khai được, gây khó khăn cho nhà đầu tư và cho cả người dân. Trong khi đó Chính phủ ban hành Nghị định cho phép lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu có sử dụng đất để thực hiện dự án sẽ dẫn đến nhiều hệ lụy trong việc thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất.

- Công tác định giá đất có tiến bộ hơn nhưng cũng cho thấy những bất hợp lý cần được tháo gỡ như khung giá các loại đất do Nhà nước quy định chưa theo kịp với giá thị trường nên chưa bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân có đất bị thu hồi. Trong khi đó, chưa có cơ chế xác định giá đất rõ ràng, chưa có cơ

chế để theo dõi, cập nhật giá đất biến động trên thị trường. Tỉnh đã ban hành hệ số K để điều chỉnh giá các loại đất hàng năm trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên hệ số này vẫn chưa đáp ứng được kỳ vọng của các bên trong việc làm cơ sở xác định giá (*xây dựng bảng giá do cơ quan tài nguyên và môi trường; xây dựng hệ số điều chỉnh do cơ quan tài chính*).

- Thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thiếu lành mạnh, giao dịch “ngầm” còn khá phổ biến; cần công khai, minh bạch, quy định pháp lý như các định chế về tài chính, hàng hóa để đảm bảo công tác quản lý, kiểm tra, giám sát.

- Chính sách và pháp luật về đất đai còn nhiều bất cập, thay đổi thường xuyên, còn có mâu thuẫn giữa các quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai dẫn đến nhiều khó khăn trong quá trình thực thi: Thủ tục hành chính đối với lĩnh vực đất đai vướng mắc qua nhiều giai đoạn, nguồn gốc đất; bên cạnh đó, một số thủ tục liên quan đến nhiều cơ quan, đơn vị và các địa phương nên thời gian giải quyết theo quy định của thủ tục hành chính còn chậm trễ. Chất lượng và hiệu quả thực thi công vụ của một bộ phận công chức, viên chức chưa đáp ứng với yêu cầu của cải cách hành chính nhà nước. Trình tự, thủ tục trên địa bàn Khu kinh tế chưa được quy định cụ thể, thống nhất trên cả nước nên việc triển khai thực hiện còn nhiều vướng mắc. Thủ tục giải quyết hồ sơ đất đai có thay đổi nên doanh nghiệp và người dân không cập nhật kịp thời dễ hiểu nhầm cơ quan quản lý đất đai gây khó khăn trong việc lập thủ tục hồ sơ về đất đai. Việc tiếp cận đất đai của nhà đầu tư liên quan đến nhiều luật (*Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Môi trường, Luật Lâm nghiệp*), theo các văn bản hướng dẫn thì phải thẩm định, nhà đầu tư tiếp cận đất đai rất khó khăn, kể cả cơ quan nhà nước khi thực hiện dự án đầu tư vẫn gặp nhiều khó khăn khi lập hồ sơ về đất đai.

- Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai còn diễn biến phức tạp. Tham nhũng, tiêu cực vẫn còn xảy ra, ngày càng phức tạp, tinh vi hơn.

2. Nguyên nhân

2.1. Nguyên nhân khách quan

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chính sách đất đai thiếu ổn định, thường xuyên điều chỉnh, bổ sung, thay đổi liên tục qua các thời kỳ gây khó khăn cho các cơ quan Nhà nước trong việc áp dụng pháp luật và người sử dụng đất bị ảnh hưởng đến quyền lợi nên dễ xảy ra tranh chấp, khiếu nại.

- Các quy định về trách nhiệm của các cơ quan quản lý đất đai hiện nay rất nhiều, nhưng dàn trải thiếu tính thống nhất, tính công khai, minh bạch, tính khả thi. Hệ thống pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo, không đồng bộ, thống nhất; có một số nội dung mới phát sinh trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh dẫn đến không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn trong tổ chức thực hiện.

2.2. Nguyên nhân chủ quan

- Công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai chưa thường xuyên; sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp, các ngành thiếu quan tâm đúng mức, thiếu đồng bộ trong mối quan hệ giải quyết về đất

đai; việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm trong quá trình quản lý, sử dụng đất chưa nghiêm; đội ngũ cán bộ làm công tác về quản lý đất đai chưa được củng cố kiện toàn, thiếu ổn định, năng lực còn hạn chế; một bộ phận cán bộ còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để gây sách nhiễu, trục lợi cho cá nhân.

- Những tồn tại, yếu kém do yếu tố lịch sử để lại trong công tác quản lý đất đai chậm được khắc phục trong thời gian dài, đến nay vẫn chưa hoàn thiện khiến cho hồ sơ địa chính ở cấp xã vừa thiếu thông tin lại vừa không chính xác. Chính sách và pháp luật về đất đai còn nhiều bất cập, vướng mắc dẫn đến nhiều khó khăn trong quá trình thực thi.

- Thị trường bất động sản ngày càng phát triển, giá trị quyền sử dụng đất ngày càng cao nên nhiều người sử dụng đất sẵn sàng vì lợi ích tư có hành vi vi phạm pháp luật nhưng cũng chưa được xử lý triệt để.

- Công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai ở một số địa phương chưa được quan tâm đúng mức; công tác hậu kiểm tra đối với các dự án, công trình sau khi được giao đất, cho thuê đất ít được các địa phương quan tâm, dẫn đến tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng tiến độ, không đầu tư theo dự án mà chỉ chờ chuyên nhượng hưởng chênh lệch giá - ít được phát hiện và xử lý kịp thời. Việc kiểm tra, thanh tra thực hiện chế độ công vụ và xử lý những vi phạm của cán bộ, công chức, viên chức trong công tác quản lý và sử dụng đất đai chưa tương xứng với tình hình.

- Việc tổ chức thi hành pháp luật còn hạn chế, mặc dù pháp luật đã có quy định nhưng không được tổ chức thực hiện hoặc thực hiện chưa đúng, chưa đầy đủ trong khi công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật chưa thực sự có hiệu quả. Cấp ủy, chính quyền địa phương chưa quan tâm đúng mức, chỉ đạo cụ thể, sát sao và thường xuyên. Vai trò của chính quyền cấp cơ sở trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai chưa thực hiện tốt, xử phạt chưa nghiêm.

- Cơ chế giám sát, phát hiện, xử lý trách nhiệm pháp lý với tổ chức, cá nhân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, bồi thường về đất chưa có tính răn đe nên ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

IV. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Đề chính sách pháp luật đất đai phù hợp với tình hình thực tế, tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Trung ương xem xét, điều chỉnh, bổ sung các nội dung sau:

1. Những định hướng đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai

- Công tác quy hoạch sử dụng đất: Điều chỉnh trình tự lập quy hoạch sử dụng đất được thực hiện từ cấp địa phương đến cấp Trung ương trên cơ sở các chỉ tiêu phân bổ từ cấp Trung ương cho cấp địa phương (*các chỉ tiêu cứng và chỉ tiêu mềm để địa phương có thể bổ sung*), chỉ tiêu cứng được dựa trên các thông số về khoa học để xác định, chỉ tiêu mềm được xác định trên nhu cầu sử dụng đất của địa phương; các bước lập quy hoạch sử dụng đất phải áp dụng trình tự trong việc đánh giá tiềm năng đất đai và định hướng sử dụng đất theo các phương pháp khoa học.

- Công tác định giá đất đảm bảo xây dựng cơ chế xác định giá đất rõ ràng, công khai, minh bạch, cơ chế để theo dõi, cập nhật giá đất biến động trên thị trường theo tháng, quý, năm; sớm hướng dẫn xây dựng bản đồ giá theo Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư cần áp dụng các cơ chế thỏa thuận quyền sử dụng đất (*trong đó có thỏa thuận bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất có giá trị tương đương theo thị trường*), hạn chế tối đa việc thu hồi đất (*kể cả các dự án có nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước*), tiến tới bỏ thủ tục thu hồi đất (*đối với phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*).

- Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện rà soát thường xuyên, quy định bãi bỏ những thủ tục không cần thiết, tập trung công tác hậu kiểm việc sử dụng đất đảm bảo việc sử dụng đất tuân thủ quy hoạch, chống lãng phí, tăng hiệu quả trong việc sử dụng đất, đạt các tiêu chuẩn về môi trường, xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Công tác tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai cần phải được tăng cường, kịp thời xây dựng khung pháp lý chặt chẽ, tránh lợi dụng kẽ hở của pháp luật về đất đai để tư lợi, có chính sách tiền lương đảm bảo cho công chức có thu nhập đảm bảo mức sống tối thiểu, tiến đến đáp ứng đầy đủ mức sống trung bình của địa phương đang công tác (*cần xây dựng đến chính sách về tiền lương đến từng tỉnh, thành*); quy định khung xử lý theo hướng tăng nặng đối với vi phạm về tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai.

- Thị trường bất động sản cần công khai, minh bạch, quy định pháp lý như các định chế về tài chính, hàng hóa thị trường đảm bảo công tác quản lý, kiểm tra, giám sát.

- Giải quyết kịp thời đơn khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, tiếp tục hoàn thiện các quy định về khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai đảm bảo cho cơ quan thanh tra và các cơ quan có liên quan thực hiện tốt nhiệm vụ này.

2. Đề xuất, kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành (*Báo cáo số 67/BC-UBND ngày 14/5/2021 của UBND tỉnh về Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và đề xuất định hướng sửa đổi Luật Đất đai*).

3. Đề xuất các giải pháp khác để tổ chức thi hành Luật Đất đai

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo hỗ trợ và tháo gỡ dứt điểm các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần chủ động đề xuất hoặc hướng dẫn thực hiện những khó khăn vướng mắc ngoài quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức đối thoại trực tiếp với cán bộ, nhân dân và doanh nghiệp nhằm kịp thời giải quyết những vướng mắc tại địa phương và tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của người sử dụng đất.

- Xây dựng, ban hành Luật Đất đai mới phù hợp với tình hình thị trường bất động sản theo hướng xem quyền sử dụng đất là hàng hóa được xác định theo giá trị thị trường, các giao dịch bất động sản phải báo cáo thông qua Trung tâm giao dịch

do Nhà nước quản lý. Xem xét đánh thuế lũy tiến đối với các trường hợp thuê đất không đưa đất vào sử dụng và các trường hợp tích tụ đất đai để đầu cơ.

- Đối với đơn vị hành chính cấp huyện (UBND huyện Lý Sơn) không có đơn vị hành chính cấp xã: Các thủ tục đất đai, xác nhận thời điểm, nguồn gốc đất... đều liên quan đến cấp xã, trong khi đó trên địa bàn huyện Lý Sơn không có cấp xã dẫn đến không áp dụng được các quy định của pháp luật về đất đai và chưa được Luật Đất đai quy định cụ thể nên đề nghị hướng dẫn để phù hợp với tình hình thực tế.

- Công khai thông tin các tổ chức, cá nhân vi phạm pháp luật đất đai đầy đủ trên cổng thông tin điện tử để các địa phương tra cứu phục vụ trong quá trình thẩm định về đất đai.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư (báo cáo),
- Ban Kinh tế Trung ương (báo cáo),
- Văn phòng Trung ương (báo cáo),
- Ban cán sự đảng, đảng đoàn,
- Các sở, ban, ngành tỉnh,
- MTTQ và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh,
- Các cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy,
- Các huyện, thị ủy, thành ủy, đảng ủy trực thuộc Tỉnh ủy,
- Các đồng chí Ủy viên BTVTU,
- C, PCVP Tỉnh ủy, P. Tổng hợp,
- Lưu Văn phòng Tỉnh ủy.

**T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ BÍ THƯ**

Đặng Ngọc Huy