

Số: /BC-HĐND

Quảng Ngãi, ngày tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO

Báo cáo kết quả giám sát tình hình thực hiện công tác tái định cư trên địa bàn, giai đoạn 2018 - 2022

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 07/7/2022 của HĐND tỉnh về Chương trình giám sát năm 2023 của HĐND tỉnh Khóa XIII, Thường trực HĐND tỉnh đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-HĐND ngày 29/3/2023 về thành lập Đoàn giám sát của Thường trực HĐND tỉnh giám sát tình hình thực hiện công tác tái định cư (TĐC) trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2018-2022, Đoàn giám sát của Thường trực HĐND tỉnh (sau đây gọi là Đoàn giám sát) đã tổ chức triển khai thực hiện giám sát. Trên cơ sở kết quả giám sát của Đoàn giám sát, Thường trực HĐND tỉnh báo cáo với HĐND tỉnh kết quả cụ thể như sau:

A. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN GIÁM SÁT

Theo Quyết định số 07/QĐ-HĐND, Thường trực HĐND tỉnh đã giới hạn phạm vi giám sát gồm: *Công tác tái định cư của các dự án do nhà nước thu hồi đất theo Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai (trừ các dự án đầu tư ngoài ngân sách nhà nước) trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2018 – 2022.*

Trên cơ sở phạm vi, đối tượng, nội dung giám sát và quy định của pháp luật, Đoàn giám sát xây dựng Đề cương giám sát gửi cho 04 cơ quan, đơn vị của tỉnh¹, 13 huyện, thị xã, thành phố (vừa là chủ đầu tư, vừa là cơ quan có trách nhiệm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC và bố trí TĐC, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...của các dự án thực hiện trên địa bàn) và UBND các xã, phường, thị trấn (phối hợp với chủ đầu tư thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC); nghiên cứu báo cáo, hồ sơ, tổ chức giám sát thực tế 28 dự án và làm việc với một số cơ quan, đơn vị, địa phương². Quá trình xây dựng dự thảo báo cáo kết quả giám sát và tổ chức họp thông qua, Trưởng đoàn giám sát đã đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương giải trình bằng văn bản về những nội dung Đoàn giám sát đánh giá, kiến nghị tại dự thảo báo cáo kết quả giám sát. Kết thúc thời gian tham gia ý kiến, Đoàn giám sát chỉ nhận văn bản giải trình của UBND huyện Sơn Tịnh

¹ 04 cơ quan, đơn vị là chủ đầu tư dự án đầu tư công có TĐC, dự án khu TĐC: Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN tỉnh, Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Giao thông, Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh.

² Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN tỉnh, Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Giao thông và UBND huyện Bình Sơn; Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Giao thông; Sở Tài nguyên và Môi trường (Trung tâm Phát triển quỹ đất) và UBND xã Tịnh Kỳ; UBND thành phố Quảng Ngãi; UBND thị xã Đức Phổ và UBND phường Nguyễn Nghiêm; UBND huyện Mộ Đức; UBND huyện Sơn Tịnh và UBND xã Tịnh Thọ.

và huyện Tư Nghĩa³. Căn cứ kết quả này, Đoàn giám sát hoàn chỉnh dự thảo báo cáo kết quả giám sát, báo cáo Thường trực HĐND tỉnh theo quy định.

B. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH, GIAI ĐOẠN 2018-2022

I. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh liên quan đến TĐC

Căn cứ nội dung quy định về bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định của Chính phủ: số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, UBND tỉnh đã ban hành 06 văn bản quy phạm pháp luật có quy định liên quan đến TĐC để triển khai thực hiện⁴. Theo phạm vi giám sát (giai đoạn 2018-2022), công tác TĐC thực hiện theo 04 Quyết định của UBND tỉnh (gồm: số 79/2017/QĐ-UBND, số 48/2017/QĐ-UBND, số 73/2017/QĐ-UBND, số 75/2021/QĐ-UBND).

Tuy nhiên, một số dự án triển khai thực hiện trước năm 2018, nhưng thực hiện TĐC trong giai đoạn 2018-2022, trong đó có dự án đến nay chưa hoàn thành TĐC, nên vẫn còn liên quan đến quy định tại các quyết định của UBND tỉnh ban hành trước năm 2018.

II. Kết quả thực hiện công tác TĐC trên địa bàn tỉnh giai 2018-2022⁵

1. Kết quả thực hiện TĐC các dự án đầu tư công

Qua tổng hợp từ báo cáo của các cơ quan, đơn vị, địa phương, giai đoạn 2018-2022 có 77 dự án có thu hồi đất ở và TĐC với khoảng 78,7ha đất ở thu hồi/3.264 trường hợp (688 trường hợp di chuyển chỗ ở). Đến cuối năm 2022, 59 dự án phê duyệt phương án TĐC với 1.640 lô đất/1.147 trường hợp TĐC, đã thực hiện TĐC 1.359 lô đất/940 trường hợp (trong đó, cấp GCNQSDĐ 1.212/1.359 lô

³ Có 05 cơ quan, địa phương tham gia ý kiến tại cuộc họp thông qua dự thảo báo cáo kết quả giám sát vào ngày 03/11/2023, gồm: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Giao thông, UBND thành phố Quảng Ngãi; nhưng không có văn bản gửi cho Đoàn giám sát.

⁴ 05 Quyết định quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, gồm: (1) QĐ số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 (thay thế QĐ số 08/2013/QĐ-UBND và có hiệu lực từ ngày 15/03/2015 đến ngày 01/9/2017); (2) QĐ số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 (thay thế QĐ số 13/2015/QĐ-UBND, có hiệu lực từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/01/2022); (3) QĐ số 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 sửa đổi Điều 31 Quy định ban hành kèm theo QĐ số 48/2017/QĐ-UBND (có hiệu lực từ ngày 20/11/2017 đến ngày 01/01/2022); (4) QĐ số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 (thay thế QĐ số 48, QĐ số 73 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2022); (5) QĐ số 16/2023/QĐ-UBND sửa đổi Điều 23 của Quy định ban hành kèm theo QĐ số 75/2021/QĐ-UBND (có hiệu lực từ ngày 08/5/2023);

+ Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh quy định về trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (có hiệu lực từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/12/2021).

⁵ Tổng kết theo số liệu thực tế tại các báo cáo của chủ đầu tư và UBND cấp huyện (chưa kể số liệu của các dự án Trung ương thực hiện trên địa bàn tỉnh, dự án của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh).

đất, còn lại 147 lô đất đã giao đất TĐC nhưng chưa cấp GCNQSDĐ); 18 dự án chưa phê duyệt phương án TĐC. Kết quả thực hiện TĐC đối với 59 dự án đã phê duyệt phương án TĐC như sau:

- 36 dự án hoàn thành việc TĐC cho 946 lô đất/578 trường hợp, cấp GCNQSDĐ đạt 100%;
- 05 dự án hoàn thành việc TĐC cho 146 lô đất/126 trường hợp, nhưng chưa cấp GCNQSDĐ (cấp GCNQSDĐ 01 lô đất);
- 11 dự án đã thực hiện TĐC cho 267 lô đất/236 trường hợp (cấp GCNQSDĐ 265/267 lô đất), còn lại 164 lô đất/119 trường hợp chưa thực hiện TĐC;
- 07 dự án đã phê duyệt phương án TĐC nhưng chưa thực hiện TĐC (117 lô đất/88 trường hợp).

2. Kết quả đầu tư khu TĐC tập trung

Giai đoạn 2018-2022, triển khai thực hiện 34 khu TĐC tập trung với quy mô 4.227 lô đất, trong đó:

- 19 khu TĐC với 1.694 lô đất hoàn thành đầu tư hạ tầng, đủ điều kiện giao đất TĐC. Kết quả, 10 khu TĐC với 1.169 lô đất đã giao đất TĐC (còn lại 391 lô đất chưa giao TĐC); 09 dự án với 134 lô đất hoàn thành đầu tư hạ tầng nhưng chưa giao đất TĐC.
- 04 dự án với quy mô 1.613 lô đất đang thực hiện đầu tư hạ tầng, trong đó đã hoàn thành hạ tầng, đủ điều kiện giao đất TĐC là 849 lô đất, còn lại 764 lô đất đang thực hiện đầu tư hạ tầng. Trong số 849 lô đất đủ điều kiện giao đất TĐC, đã thực hiện TĐC 404 lô đất, còn lại 445 lô đất chưa bố trí TĐC.
- 11 dự án với quy mô 920 lô đất đang triển khai thực hiện.

3. Đánh giá những kết quả đạt được

a) Nhìn chung, công tác TĐC được UBND tỉnh quan tâm chỉ đạo, tổ chức thực hiện và đạt được những kết quả nhất định, cơ bản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đáp ứng theo yêu cầu, nguyện vọng chính đáng của người có đất ở thu hồi. Qua đó, đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, TĐC, thi công dự án theo tiến độ, hoàn thành và phát huy hiệu quả đầu tư, góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng đô thị, nông thôn trên địa bàn tỉnh.

b) Công tác phối hợp giữa các cấp, các ngành có liên quan và chủ đầu tư tương đối đồng bộ, kịp thời để tháo gỡ, giải quyết những khó khăn, vướng mắc; thông tin, tuyên truyền, vận động người dân chấp hành chủ trương, chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, TĐC.

c) Chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC được rà soát sửa đổi, bổ sung để ngày được hoàn thiện, phù hợp với thực tế địa phương và pháp luật về đất đai.

d) Quan tâm lấy ý kiến người dân về vị trí đầu tư khu TĐC, tổ chức bốc thăm các lô đất TĐC; thực hiện niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người

dân trong khu vực có đất thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC ít nhất 20 ngày; thẩm định phương án TĐC và thực hiện niêm yết công khai sau khi phương án được phê duyệt ...Tạo điều kiện thuận lợi để người dân được tiếp cận thông tin, tham gia góp ý, nên nhận được sự đồng thuận của đa số người dân khi TĐC.

đ) Một số khu TĐC được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đồng bộ, đảm bảo có đất ở TĐC trước khi có quyết định thu hồi đất; vị trí bố trí các lô đất TĐC phù hợp với nguyện vọng của đa số người có đất ở bị thu hồi.

e) Qua trao đổi trực tiếp với người dân tại các khu TĐC (*đã hoàn thành bố trí TĐC, người dân đã xây dựng nhà ở*), đa số người dân đều hài lòng với cơ sở hạ tầng và các điều kiện tại khu TĐC; nhà ở được xây dựng khang trang, vệ sinh môi trường đảm bảo, diện mạo các khu dân cư tại đô thị, nông thôn có nhiều thay đổi. Tình hình đời sống vật chất, tinh thần của các hộ dân tại nơi ở TĐC được cải thiện hơn; giao thông kết nối, thuận lợi trong việc đi lại, buôn bán, kinh doanh, sử dụng các tiện ích xã hội.

III. Những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, nguyên nhân

1. Những tồn tại, hạn chế, vướng mắc

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác TĐC trên địa bàn tỉnh vẫn còn những mặt tồn tại, hạn chế, vướng mắc xuất phát từ việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, TĐC⁶ dẫn đến việc thực hiện quy định TĐC trong một số trường hợp chưa đảm bảo. Đến cuối năm 2022, còn 36/77 dự án (tỷ lệ 46%) chưa hoàn thành việc TĐC, trong đó có 281 lô đất/207 trường hợp đã phê duyệt phương án TĐC nhưng chưa giao đất TĐC, 147 lô đất đã bố trí TĐC nhưng chưa cấp GCNQSDĐ⁷. Qua kết quả giám sát, Thường trực HĐND tỉnh nhận định một số tồn tại, hạn chế, vướng mắc chủ yếu trong công tác TĐC giai đoạn 2018-2022 trên địa bàn tỉnh như sau:

a) Ban hành thông báo thu hồi đất (đất ở) chưa đầy đủ các nội dung theo quy định⁸, chậm thực hiện các bước tiếp theo sau khi ban hành thông báo thu hồi đất, nhất là việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC.

⁶ Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC; việc lập, thực hiện dự án TĐC; phê duyệt phương án TĐC, giao đất TĐC...

⁷ Trong đó: 11 dự án còn dở dang, chưa hoàn thành việc TĐC với khoảng 164 lô/119 trường hợp; 07 dự án chưa thực hiện TĐC với 117 lô/88 trường hợp; 18/77 dự án chưa phê duyệt phương án TĐC.

⁸ UBND cấp huyện ban hành thông báo thu hồi đất ở chưa có nội dung cụ thể về “thời gian điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”, về “dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí TĐC”; thông báo thu hồi đất chỉ thể hiện nhóm đất, chưa xác định loại đất (ở) thu hồi; ban hành 01 thông báo thu hồi đất chung, chưa ban hành thông báo thu hồi đất riêng cho từng hộ gia đình, cá nhân... là chưa đảm bảo theo khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP⁸ và Mẫu số 07 kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Vị trí, quy mô các khu TĐC chưa được phê duyệt theo như quy định tại Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND⁹ và nhà ở phục vụ TĐC cũng chưa được cụ thể trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở¹⁰, nên dễ dẫn đến bị động trong công tác TĐC và phát sinh nhiều khu dân cư nhỏ lẻ, không theo quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Vì qua thực tế giám sát, khi có dự án đầu tư công cần bố trí TĐC, chủ đầu tư mới tiến hành khảo sát, lựa chọn vị trí xây dựng khu TĐC, lấy ý kiến người dân và xin chủ trương UBND tỉnh/UBND cấp huyện thực hiện dự án TĐC.

c) Việc lập, thực hiện dự án TĐC còn chậm ảnh hưởng đến việc bố trí TĐC, chưa rà soát để thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về phát triển nhà ở, chưa thống nhất trong cách lập, phê duyệt dự án TĐC¹¹.

Hình thức bố trí TĐC chủ yếu là xây dựng khu TĐC tập trung, một số trường hợp mua suất đầu tư tại một số khu dân cư để thực hiện TĐC; các hình thức TĐC còn lại theo quy định tại Điều 36 Luật Nhà ở¹²/hoặc bồi thường bằng tiền theo quy định của Luật Đất đai ít thực hiện, nên nhiều dự án nhu cầu TĐC dưới 10 lô cũng phải xây dựng khu TĐC, dẫn đến dễ phát sinh các khu dân cư

⁹ Sở Xây dựng và UBND cấp huyện chưa tham mưu, trình UBND tỉnh phê duyệt vị trí, quy mô các khu TĐC phù hợp với quy hoạch phát triển chung của tỉnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo như nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND (hiệu lực từ ngày 01/01/2018-01/12/2021).

¹⁰ Khi phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020¹⁰, UBND tỉnh chưa dự kiến đầy đủ các dự án TĐC, mà giao cho UBND cấp huyện căn cứ nhu cầu TĐC của địa phương để lập quy hoạch, chương trình, kế hoạch xây dựng các khu TĐC trong mỗi giai đoạn, nhưng UBND cấp huyện cũng không thực hiện nhiệm vụ này.

¹¹ Tại Điều 85 Luật Đất đai quy định: “UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm **tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư** trước khi thu hồi đất”; Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP “**dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**”. Qua giám sát, việc lập và thực hiện dự án (xây dựng cơ sở hạ tầng) khu TĐC có khác nhau, một số chủ đầu tư¹¹ sử dụng chi phí bồi thường, hỗ trợ, TĐC của dự án để lập quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện, **không lập, phê duyệt dự án TĐC độc lập** theo pháp luật về đầu tư công về xây dựng; một số chủ đầu tư được bố trí vốn đầu tư công để lập, phê duyệt dự án TĐC độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công, về xây dựng.

¹² **Điều 36. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư**

1. Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

2. Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

3. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

4. Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

nhỏ lẻ, suất đầu tư cao do phải đảm bảo đồng bộ cơ sở hạ tầng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, có dự án chỉ thu hồi một phần đất ở, không phải di chuyển chỗ ở nhưng cũng xây dựng khu TĐC tập trung, nên sau khi bố trí TĐC hầu hết đều chưa làm nhà ở tại khu TĐC.

Công tác triển khai thực hiện của nhiều dự án TĐC còn chậm, triển khai xây dựng khi chưa được UBND tỉnh giao đất, cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ và chưa đảm bảo có đất ở TĐC trước khi thực hiện thu hồi đất. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến công tác TĐC của một số dự án còn chậm, vướng mắc trong công tác TĐC.

Việc bàn giao cơ sở hạ tầng, bàn giao quỹ đất TĐC (sau khi xây dựng, quyết toán) cho UBND cấp huyện¹³ thực hiện chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến công tác quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu TĐC và quản lý, sử dụng có hiệu quả quỹ đất TĐC còn lại. Nhiều Khu TĐC cũ, hạ tầng chưa đảm bảo, xuống cấp, nhất là trên địa bàn KKT Dung Quất nên người dân không lựa chọn TĐC.

d) Việc ban hành quy định nguyên tắc xác định giá đất TĐC có một số bất cập, phương pháp xác định giá đất theo suất đầu tư chưa thống nhất; một số trường hợp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất TĐC khi chưa hoàn thành đầu tư hạ tầng (xác định giá đất của đường theo quy hoạch), khi chưa giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án dẫn đến một số khu TĐC người dân đã được giao đất TĐC, cấp GCNQSDĐ, xây dựng nhà nhưng do chưa giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án, cơ sở hạ tầng xây dựng chưa hoàn thiện, nên đến nay vẫn chưa được quy định giá đất trong Bảng giá đất. Điều này ảnh hưởng đến công tác quản lý tài chính về đất đai, nhất là khi người dân có phát sinh việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

đ) Phê duyệt phương án TĐC chưa đảm bảo, không cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ; giao đất TĐC không cùng thời điểm phê duyệt phương án TĐC (chậm giao đất TĐC).

Nhiều dự án ban hành quyết định thu hồi đất ở khi chưa có đất ở TĐC, khi chưa đầu tư/chưa hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư, thậm chí phê duyệt phương án TĐC theo quy hoạch chi tiết 1/500.

Trong số 36 dự án chưa hoàn thành TĐC, có dự án nhu cầu quỹ đất TĐC dưới 10 lô nhưng nhiều năm chưa hoàn thành TĐC, có dự án gần 10 năm vẫn chưa hoàn thành TĐC (trong đó: Nhiều trường hợp người có đất ở thu hồi đã nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng; đã nhận tiền bồi thường nhưng chưa bàn giao mặt bằng...), vừa ảnh hưởng đến đời sống của người có đất ở thu hồi, vừa ảnh hưởng đến tiến độ cũng như việc phát huy hiệu quả của dự án so với mục tiêu đề ra.

e) Việc phê duyệt phương án TĐC không cùng thời điểm với phương án bồi thường, hỗ trợ hoặc giao đất TĐC không cùng thời điểm phê duyệt phương án TĐC dẫn đến vướng mắc không thể phê duyệt phương án TĐC hoặc không ban hành quyết định giao đất TĐC. Qua các năm, cơ chế, chính sách TĐC và Bảng giá các loại đất

¹³ Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

thời kỳ 05 năm có sự điều chỉnh, thay thế nhiều lần, nên càng thêm vướng mắc, nhất là những dự án người dân đã nhận tiền bồi thường nhưng không bàn giao mặt bằng.

g) Đến cuối năm 2022, còn 147 lô đất đã giao đất TĐC nhưng chưa cấp GCNQSDĐ. Một số trường hợp thực hiện giao đất TĐC và cấp giấy CNQSDĐ khi chưa hoàn tất thủ tục đất đai của dự án; chưa giao đất TĐC nhưng hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện xây dựng nhà ở trên đất TĐC.

h) Tình hình đời sống, sinh hoạt của người dân (tại các dự án có giám sát thực tế):

Tại các dự án có vướng mắc trong công tác TĐC, nhiều trường hợp người dân đã nhận tiền bồi thường đất ở, tháo dỡ nhà, vật kiến trúc, không còn sinh sống nhưng không bàn giao mặt bằng cho nhà nước do không đồng thuận với chính sách TĐC, địa điểm TĐC (chủ yếu các dự án trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất); hầu hết các trường hợp còn lại đều sinh sống tại nơi ở cũ, nhưng do công trình thi công dở dang nên vệ sinh môi trường chưa đảm bảo, ngập nước, khó khăn trong việc sinh hoạt, đi lại do hạ tầng giao thông chưa kết nối. Bên cạnh đó, một số dự án tuy có xây dựng khu TĐC, nhưng người dân không di chuyển chỗ ở, chưa làm nhà tại khu TĐC nên chưa có thông tin đánh giá.

2. Nguyên nhân

2.1. Nguyên nhân khách quan:

a) Luật Đất đai chưa quy định cụ thể thời hạn (hiệu lực) của thông báo thu hồi đất; đồng thời, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (Điều 17) và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (Điều 9) khi quy định chi tiết về nội dung của thông báo thu hồi đất (của Điều 67 Luật Đất đai) cũng không có nội dung “kế hoạch thu hồi đất” để cơ sở xác định hiệu lực của thông báo thu hồi đất. Một số công trình dạng tuyến có thời gian giải phóng mặt bằng dài, nên sau khi ban hành thông báo thu hồi đất, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC và quyết định thu hồi đất theo từng đợt¹⁴.

b) Ngoài nguyên nhân việc triển khai thực hiện dự án TĐC còn chậm ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất TĐC trước khi có quyết định thu hồi đất, một số dự án thực hiện TĐC tại chỗ (TĐC tại chính dự án), phải thực hiện thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng, mới đảm bảo giao đất TĐC nên không thể đảm bảo có đất ở TĐC trước khi thu hồi đất.

c) Công tác lưu trữ, cập nhật hồ sơ địa chính, nguồn gốc sử dụng đất đôi lúc chưa kịp thời, khó khăn trong việc xác minh nguồn gốc đất dẫn nhưng pháp luật chưa có quy định cụ thể để giải quyết.

d) Một số trường hợp có đất ở thu hồi đề nghị được bồi thường, hỗ trợ, TĐC nhiều hơn so với chính sách do UBND tỉnh ban hành; thay đổi địa điểm TĐC nên

¹⁴ Tuy nhiên, theo mẫu số 07 kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, trường hợp thu hồi đất theo từng giai đoạn thực hiện dự án thì ghi rõ thời gian thực hiện *điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm* từng giai đoạn.

không thống nhất, chậm trễ trong việc nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng, TĐC. Đến khi người dân thống nhất, khi có đất ở TĐC, thì UBND tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, TĐC mới; chính sách TĐC cũ đã hết hiệu lực thi hành nên không còn cơ sở để áp dụng. Đơn giá bồi thường còn thấp, chưa sát với giá thị trường nên người TĐC chủ yếu chọn hình thức TĐC bằng đất ở.

2.2. Nguyên nhân chủ quan:

a) Công tác TĐC tuy được các cấp, các ngành quan tâm nhưng vẫn còn một số dự án triển khai thực hiện TĐC còn chậm, chưa bảo đảm có đất ở bố trí TĐC trước khi thu hồi đất¹⁵.

b) Cơ quan tài nguyên môi trường, UBND cấp huyện đều xác định thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất là *theo thời hạn của kế hoạch sử dụng đất* nên chậm thực hiện thu hồi đất, ảnh hưởng đến thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất.

c) Trong một số trường hợp, việc lập và thực hiện dự án TĐC chưa được kịp thời, chậm có đất ở TĐC, nên để có đất ở TĐC trước khi có quyết định thu hồi đất, cũng như không lập lại những vướng mắc do phê duyệt phương án TĐC không cùng thời điểm với phê duyệt phương án bồi thường, một số địa phương, sau khi ban hành thông báo thu hồi đất, sẽ chờ có đất ở TĐC mới ban hành quyết định thu hồi đất.

d) Một số cơ quan, đơn vị cho rằng không áp dụng Luật Nhà ở khi thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu TĐC với lý do Luật Nhà ở quy định liên quan đến *xây dựng nhà ở để phục vụ TĐC*, các dự án TĐC của tỉnh là dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu TĐC để **giao đất TĐC cho người dân tự xây dựng nhà ở**, không phải là dự án xây dựng nhà ở TĐC. Trong khi đó, theo Luật Nhà ở hình thức **“nhà nước giao đất ở để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt”** là một trong những hình thức TĐC (hình thức Tỉnh đang thực hiện); đồng thời, cũng thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, hiện nay ***nhà ở người dân tự xây trên đất được bố trí TĐC*** đã được UBND tỉnh phê duyệt trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh¹⁶.

đ) Luật Đất đai quy định khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ phải dự kiến phương án TĐC, tuy nhiên, Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND¹⁷, UBND tỉnh quy định thêm *“trường hợp có quy định riêng của UBND tỉnh và trường hợp hộ có đất thu hồi để xây dựng khu TĐC, nhưng được bố trí lại tại khu TĐC”*, thì không cần phải có phương án TĐC trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ. Ngoài ra, một số dự án (không thuộc trường hợp quy định thêm của Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND) nhưng cơ quan tài nguyên môi trường, UBND cấp

¹⁵ Về công tác quy hoạch, chương trình, kế hoạch đầu tư khu TĐC; về dự kiến kế hoạch di chuyển và bố trí TĐC khi ban hành thông báo thu hồi đất; chậm dự kiến về nhu cầu và quỹ đất TĐC, về lập và thực hiện dự án TĐC ...).

¹⁶ Hiện nay, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 đã cụ thể vị trí dự kiến các dự án bố trí quỹ đất thực hiện tái định cư.

¹⁷ Có hiệu lực từ ngày 01/01/2018 và hết hiệu lực từ ngày 01/12/2021.

huyện vẫn thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi chưa có phương án TĐC.

IV. Những kiến nghị, đề xuất

1. Đối với Quốc hội (Những nội dung này, Đoàn giám sát đã báo cáo Thường trực HĐND tỉnh để tổng hợp, gửi Đoàn ĐBQH để nghiên cứu, tổng hợp tham gia góp ý vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Quốc hội XV tại Kỳ họp thứ 6):

a) Bổ sung quy định về “thời hạn có hiệu lực thông báo thu hồi đất”, vì Luật Đất đai năm 2013 (Điều 67, Điều 69) đều quy định đều quy định thông báo thu hồi đất bao gồm *kế hoạch thu hồi đất*, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; đồng thời, tại khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai cũng quy định trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 69 thì *UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất*. Tuy nhiên, Luật Đất đai chưa quy định cụ thể thời hạn (hiệu lực) của thông báo thu hồi đất, nên hiện nay, các cơ quan, địa phương có liên quan đều xác định hiệu lực của thông báo thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất¹⁸, làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất và kéo dài thời gian thực hiện thu hồi đất.

b) Bổ sung vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi nội dung: “Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa giao đất tái định cư, thì giá đất tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với những dự án TĐC tại chỗ không thể đảm bảo có đất ở TĐC trước khi thu hồi đất, vì phải thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng mới có đất ở để TĐC.

c) Để việc lập, thực hiện dự án TĐC và bố trí TĐC theo đúng quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở, đề nghị nghiên cứu sửa đổi nội dung tại khoản 1 Điều 85 Luật Đất đai: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi nhà nước thu hồi đất*” thành “*Trên cơ sở nguyên tắc thực hiện tái định cư, hình thức tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi nhà nước thu hồi đất*”; đồng thời, quy định cụ thể trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết hơn việc lập và phê duyệt dự án TĐC độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC. Vì cùng là dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu TĐC nhưng nếu sử dụng kế hoạch vốn đầu tư công thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, phê duyệt dự án độc lập; nếu sử dụng từ chi phí bồi thường, hỗ trợ, TĐC của dự án, thì không thực hiện theo quy trình của pháp luật về đầu tư công, không phê duyệt dự án độc lập; mặt khác, pháp luật cũng chưa quy định cụ thể việc sử dụng chi phí bồi thường, hỗ trợ, TĐC để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng khu TĐC.

¹⁸ 03 năm hoặc hơn 03 năm nếu không thực hiện điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất của những trường hợp quá 03 năm chưa có quyết định thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Đối với UBND tỉnh

Với những tồn tại, hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân như trên, Thường trực HĐND tỉnh đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan rút kinh nghiệm về các hạn chế, thiếu sót; đồng thời chỉ đạo rà soát, thực hiện một số kiến nghị, đề xuất cụ thể như sau:

a) Nghiên cứu, rà soát thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, về nhà ở khi lập dự án TĐC nhằm quản lý việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu TĐC đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

b) Hiện nay, UBND tỉnh đã cụ thể vị trí dự kiến thực hiện các dự án bố trí quỹ đất TĐC trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, do đó, đề nghị chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát, tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về phát triển nhà ở phục vụ TĐC theo đúng quy định của Luật Nhà ở (nguyên tắc phát triển nhà ở để TĐC, hình thức TĐC, lựa chọn chủ đầu tư dự án...), hạn chế việc phát sinh khu TĐC nhỏ lẻ, phân tán, cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ.

c) Sớm triển khai thực hiện công tác TĐC, lập và thực hiện dự án TĐC đảm bảo hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, có đất ở TĐC trước khi thu hồi đất (đối với trường hợp TĐC tại chỗ, nên tính toán phân kỳ dự án để có kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất cho phù hợp). Chấn chỉnh việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, phương án TĐC, giao đất TĐC không cùng thời điểm như thời gian qua.

d) Ban hành thông báo thu hồi theo các nội dung của mẫu số 07 kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT; thực hiện thu hồi đất theo đúng quy định tại Điều 67, Điều 69 Luật Đất đai; chấn chỉnh việc xác định thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất theo thời hạn của kế hoạch sử dụng, dẫn đến chậm phê duyệt phương án bồi thường, thu hồi đất, ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

đ) Tổng hợp, phân loại khó khăn, vướng mắc trong công tác TĐC của các dự án thi công chậm tiến độ, kéo dài nhiều năm để có hướng giải quyết, tháo gỡ dứt điểm, nhất là các dự án vướng mắc do thời điểm giao đất TĐC không cùng thời điểm phê duyệt phương án TĐC hoặc thời điểm phê duyệt phương án TĐC không cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường nhằm hoàn thành việc TĐC cho người bị thu hồi đất (giao đất TĐC, cấp GCNQSDĐ), giải phóng mặt bằng, thi công hoàn thành dự án theo mục tiêu đầu tư và phát huy hiệu quả đầu tư của dự án; đồng thời cũng thống nhất việc áp dụng chính sách TĐC đối với một số dự án thuộc trường hợp vướng mắc này, tránh việc tùy nghi¹⁹.

e) Rà soát nội dung quy định về nguyên tắc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND để đảm bảo xác

¹⁹ Lựa chọn nội dung nào có lợi, thuận tiện áp dụng trong 03 Quyết định (số 75/2021/QĐ-UBND, số 48/2017/QĐ-UBND và số 73/2017/QĐ-UBND) để thực hiện, tuy nhiên, 03 quyết định này không thể áp dụng đồng thời, vì Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND thay thế cho Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND và Quyết định số 73/2017/QĐ-UBND.

định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi TĐC theo đúng pháp luật về đất đai.

g) Có biện pháp tháo gỡ và cấp GCNQSDĐ đối với những trường hợp đã giao đất TĐC, chưa giao đất TĐC (giao tạm) nhưng đã làm nhà ở trên đất ở TĐC, đảm bảo người TĐC được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất.

h) Bàn giao cơ sở hạ tầng, quỹ đất TĐC của các dự án TĐC sau khi đầu tư hoàn thành, phê duyệt quyết toán cho UBND cấp huyện quản lý, duy tu, bảo dưỡng (quản lý về đất đai, quản lý và duy tu, bảo dưỡng cơ hạ tầng giao thông, xử lý nước thải...); rà soát, thống kê quỹ đất TĐC còn lại đến nay trên địa bàn tỉnh để quản lý, có kế hoạch cho việc đầu tư, bố trí TĐC, nhất là địa bàn Khu kinh tế Dung Quất.

i) Ngoài ra, qua giám sát, nhiều dự án đã quá hạn bố trí vốn (thời gian bố trí vốn dự án nhóm B không quá 04 năm, nhóm C không quá 3 năm), nhưng UBND cấp huyện không tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh cho phép kéo dài thời gian thực hiện để làm cơ sở bố trí kế hoạch vốn hằng năm là chưa đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đầu tư công, do đó, đề nghị chỉ đạo rà soát, thực hiện theo đúng quy định.

Trên đây là Báo cáo kết quả giám sát tình hình thực hiện công tác TĐC trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2018-2022, Thường trực HĐND tỉnh kính báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban ngành: TNMT, KHĐT, TC, XD, BQL KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;
- Ban QL DA ĐTXD các CT Giao thông;
- HĐND, UBND thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ và các huyện Mộ Đức, Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Tịnh;
- VP: C-PCVP, các Phòng Các HĐND;
- Lưu: VT. Cthdnd(đta).

TM. THƯỜNG TRỰC HĐND
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Cao Phúc