

Số: 58 /BC-TNMT

Gia Nghĩa, ngày 18 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO
Về việc khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện Kế hoạch
sử dụng đất năm 2023 của thành phố Gia Nghĩa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố về việc báo cáo khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất 2023 thành phố Gia Nghĩa. Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo như sau:

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Gia Nghĩa được phê duyệt tại Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 18 ngày 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Gia Nghĩa; căn cứ kết quả Thống kê đất đai năm 2022 cũng như quá trình điều tra thực tế về tình hình thực hiện các công trình, dự án, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 như sau:

- Đất nông nghiệp: Hiện trạng đất nông nghiệp năm 2022 là 23.848,29 ha; chỉ tiêu Kế hoạch năm 2023 là 22.929,39 ha, kết quả thực hiện là 23.834,36 ha; kế hoạch giảm 918,90 ha; thực tế giảm 13,94 ha, đạt 1,52%. Nguyên nhân do một số công trình dự án dự kiến khi thực hiện lấy đất nông nghiệp chưa thực hiện được.

- Đất phi nông nghiệp: Hiện trạng năm 2022 là 4.552,30 ha; chỉ tiêu Kế hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp hiện theo Kế hoạch năm 2023 là 5.471,20 ha, kế hoạch tăng 918,90 ha; thực tế chỉ tăng 13,94 ha; đạt tỷ lệ 1,52%.

1.2. Kết quả thực hiện công trình, dự án theo kế hoạch sử dụng đất năm 2023

Tổng các công trình thực hiện trong năm Kế hoạch 2023 tính đến thời điểm lập Kế hoạch sử dụng năm 2024 là 132 công trình dự án với diện tích 1.361,66 ha. Kết quả thực hiện các công trình, dự án theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 được trình bày cụ thể tại Bảng 2

Bảng 1. Kết quả các công trình, dự án thực hiện theo KHSD đất năm 2023

STT	Hạng mục	Tổng số công trình, dự án trong năm 2023		Công trình đã thực hiện trong năm 2023		Công trình chuyển tiếp sang KHSDD năm 2024		Công trình hủy	
		Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
	Tổng	132	1361,66	3	2,40	116	1150,20	13	209,06
I	Công trình, dự án thu hồi đất	67	608,59	2	0,65	53	399,98	12	207,96
1	Công trình, dự án mục đích quốc phòng, an ninh	8	3,91			5	1,05	3	2,86
2	Công trình dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận	2	68,82			1	4,70	1	64,12
3	Công trình, dự án do Hội đồng nhân dân cấp Tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất	57	535,86	2	0,65	47	394,23	8	140,98
II	Công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất	65	753,07	1	1,75	63	750,22	1	1,10
1	Công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức	10	311,88			10	311,88		
2	Công trình, dự án giao đất, cho thuê đất	26	411,43			25	410,33	1	1,10
3	Công trình, dự án đấu giá quyền sử dụng đất	29	29,76	1	1,75	28	28,01		

- Tổng các công trình, dự án đã thực hiện xong là 03 dự án, trong đó có:

+ 02 công trình thu hồi đất (*Nâng cấp cải tạo đường Chu Văn An diện tích 0,45 ha địa điểm phường Nghĩa Thành; cải tạo và phát triển lưới điện trung hạ áp khu vực thành phố 0,20 ha địa điểm Nghĩa Trung, Nghĩa Phú, Đắk Nia*);

+ 01 dự án đấu giá quyền sử dụng đất: Thửa số 1 – dự án Tổ hợp khách sạn – thương mại Cao Nguyên diện tích 1,75 ha tại phường Nghĩa Trung.

- Tổng số dự án đăng ký chuyển tiếp sang Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 là 116/132 công trình, dự án. Trong đó có: 05 công trình quốc phòng, an ninh; 01 công trình dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận; 47 công trình, dự án do Hội đồng nhân dân cấp Tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất; 25 dự án giao đất, cho thuê đất; 10 dự án chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức; 28 dự án đấu giá quyền sử dụng đất. Các dự án chuyển tiếp đều đang chuẩn bị các văn bản pháp lý để thực hiện dự án.

- Các công trình không đưa vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2024: có 13 công trình. Nguyên nhân do các dự án chưa có chủ trương thực hiện trong năm 2024; dự án chưa triển khai thực hiện; chưa lập quy hoạch chi tiết.

1.3. Kết quả thực hiện chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân năm 2023

- Căn cứ Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Gia Nghĩa, theo đó:

- Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất nông nghiệp trong Kế hoạch sử dụng đất là 32,82 ha. Tính đến thời điểm hiện tại, diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở là 12,82 ha (*trong đó đất ở nông thôn là 4,48 ha; đất ở đô thị là 8,34 ha*), đạt 39,06%, cụ thể như sau:

Bảng 2. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023

STT	Xã, Phường	Chỉ tiêu đăng ký (ha)	Thực hiện (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phường Nghĩa Đức	4,62	1,17	25,32
2	Phường Nghĩa Thành	3,00	0,43	14,3
3	Phường Nghĩa Tân	4,50	1,62	36
4	Phường Nghĩa Trung	4,20	2,66	63,3
5	Phường Quảng Thành	4,00	1,42	35,5
6	Phường Nghĩa Phú	4,00	1,04	26
7	Xã Đắk R'Moan	4,00	1,59	39,75
8	Xã Đắk Nia	4,50	2,89	64,22
	Tổng cộng	32,82	12,82	39,06

- Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại dịch, vụ trên địa bàn trong Kế hoạch sử dụng đất là 9,00 ha. Tính tới thời điểm hiện tại, diện tích đất

X.H.C
PHÒNG
NGU
VÀ
TRƯỞ
PHIA - T

nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi sang đất thương mại dịch vụ là 1,18 ha, đạt 13,11%, cụ thể:

Bảng 3. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023

STT	Xã, Phường	Chỉ tiêu đăng ký (ha)	Thực hiện (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phường Nghĩa Đức	1,00	-	-
2	Phường Nghĩa Tân	1,00	0,10	10,00
3	Phường Quảng Thành	1,00	-	
4	Xã Đắc R'Moan		0,49	16,33
5	Xã Đắc Nia		0,59	19,67
	Tổng cộng	9,00	1,18	13,11

- Nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 là 3,92 ha. Tính tới thời điểm hiện tại, diện tích đất phi nông nghiệp không phải đất ở của hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi sang đất ở là 0,10 ha, đạt 2,55%, tại Phường Nghĩa Trung.

2. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2023.

2.1. Hạn chế, tồn tại

- Việc triển khai thực hiện các công trình, dự án còn chậm. Thủ tục về đầu tư xây dựng, về bồi thường đất, giao đất phải thực hiện rất nhiều bước về trình tự, thủ tục đầu tư, thủ tục bồi thường đất, nguồn vốn bố trí, đồng thời phải qua nhiều cấp, nhiều ngành nên mất rất nhiều thời gian để hoàn thành một dự án.

- Công tác xác định giá đất cụ thể gặp nhiều khó khăn, bất cập như: Kinh phí bố trí cho việc xác định giá đất thấp, công tác xác định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng phức tạp, trình tự, thủ tục phải qua nhiều bước. Do đó, việc hợp đồng với đơn vị tư vấn gặp nhiều khó khăn.

- Một số dự án được triển khai thực hiện nhưng công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Việc chậm trễ thu hồi, giải phóng mặt bằng làm giảm đi hiệu quả của việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất...

- Vốn đầu tư giải ngân chưa kịp, thiếu vốn thực hiện các công trình, dự án (cả trong và ngoài ngân sách nhà nước) dẫn đến việc thực hiện các công trình, dự án không theo đúng kế hoạch, kéo dài thời gian thực hiện. Kinh phí đầu tư để thực hiện các công trình, dự án lớn, trong khi nguồn ngân sách của địa phương còn hạn chế.

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Gia Nghĩa được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt ngày 18 tháng 8 năm 2023. Vì vậy, thời gian tổ chức thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn thành phố ngắn (*đến nay được 07 tháng*) nên các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2023 chưa thực hiện hết.

2.2. Nguyên nhân của tồn tại

2.2.1 Nguyên nhân khách quan

Các thủ tục hành chính về đầu tư, về bồi thường phải trải qua nhiều cấp, nhiều ngành nên mất nhiều thời gian, không đảm bảo tiến độ, do đó một số dự án phải chuyển tiếp thực hiện vào năm kế hoạch tiếp theo.

2.2.2. Nguyên nhân chủ quan

- Do quá trình thực hiện chưa đồng bộ giữa các đơn vị thực hiện các dự án đầu tư, dẫn đến kết quả thực hiện đạt chưa cao.

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất khá lớn, tập trung nhiều vào các dự án do doanh nghiệp đầu tư, tuy nhiên hầu hết các dự án đầu tư chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng nên chưa thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch.

3. Khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2023 (*chuyển mục đích sử dụng đất*)

- Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt tại Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013. Đến nay đã hơn 10 năm nhưng chưa được điều chỉnh dẫn đến một số vị trí sử dụng đất trên thực tế chưa phù hợp, đảm bảo với quy hoạch được duyệt.

- Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố cơ bản bám sát vào Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa, các Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, trong quá trình khảo sát thực tế, trên cơ sở đăng ký nhu cầu sử dụng đất của UBND các xã, phường và các cơ quan, đơn vị, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố xét thấy nhu cầu sử dụng đất ở rất cần thiết của nhân dân sinh sống tập trung lâu năm trên các đường giao thông (*như: Khu ngã ba tình đội, các tuyến đường liên thôn, liên xã tại xã Đắk Nia, Đắk R'Moan; đường 3/2, đường Quang Trung tại phường Nghĩa Tân,...*); nhu cầu sử dụng đất thực hiện một số công trình, dự án để phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng phát sinh (*như: Các khu đất đấu giá, dự án đường giao thông, dự án mở đất san lấp, khu sinh thái, khu dân cư thương mại,...*). Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố nhằm phân bổ, bố trí đất đai và giải quyết một số vấn đề tồn tại trong kỳ Quy hoạch trước nhằm đáp ứng kịp thời các mục tiêu trên. Đồng thời để tăng nguồn thu tiền sử dụng đất, đảm bảo cho công tác quản lý về đất đai của địa phương (*hiện nay việc thu tiền sử dụng đất chủ yếu tập trung vào các thủ tục giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất*).

- Thực hiện Thông báo số 792/TB-VPUBND ngày 13/7/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Đắk Nông về kết luận của đồng chí Lê Trọng Yên – Phó Chủ tịch



UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 08 tháng 7 năm 2022 (*yêu cầu các ngành xem Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch gốc để giải quyết sự chồng chéo của các Quy hoạch, mang lại hiệu quả cao trong phát triển kinh tế - xã hội của địa phương*), phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố đã phối hợp với các phòng, ban, đơn vị và đơn vị tư vấn tham mưu UBND thành phố rà soát, cập nhật các công trình, dự án và nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn các xã, phường phát sinh ngoài Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Gia Nghĩa; đồng thời bổ sung một số vị trí tại Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa để phù hợp với tình hình thực tiễn của quy hoạch và đảm bảo tính khả thi. Các vị trí nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông tổ chức thẩm định, kiểm tra thực địa tại một số xã, phường. Hiện nay, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt tại Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Gia Nghĩa được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 18/8/2023.

+ Thực hiện Thông báo số 326/TB-VPUBND ngày 23/3/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Đắk Nông về việc kết luận của đồng chí Lê Trọng Yên – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 17 tháng 3 năm 2023. Các vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông tổ chức thẩm định, kiểm tra thực địa một số vị trí tại các xã Đăk Nia, Đăk R'Moan và các phường: Nghĩa Tân, Quảng Thành, Nghĩa Đức và trình UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt theo quy định. Đồng thời, UBND thành phố đã gửi Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông xem xét tham mưu UBND tỉnh cập nhật, tích hợp các vị trí chưa đồng bộ giữa Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa tại Công văn số 991/UBND-TNMT ngày 16/5/2023. Hiện tại, Sở Xây dựng đang tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Trong quá trình thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố, liên quan đến thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố gặp khó khăn, vướng mắc như sau: Vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất chưa đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất so với Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa, cụ thể:

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích sử dụng đất ở theo Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Tuy nhiên, về quy hoạch đô thị: Theo Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, thì vị trí thửa đất xin chuyển mục đích thuộc quy hoạch đất nông nghiệp (*Cây lâu năm, cây hàng năm, ...*).

4. Quan điểm của phòng Tài nguyên và Môi trường

Tại khoản 1, Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Căn cứ quy định nêu trên, quan điểm của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố: Các trường hợp nêu tại mục 3 nêu trên đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

5. Kiến nghị

Để cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất đúng quy định, đồng thời tăng thu tiền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố kính đề nghị UBND thành phố xem xét, đề nghị các Thành viên UBND thành phố quan tâm, nghiên cứu, cho ý kiến góp ý đối với các trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất nêu tại mục 3 nêu trên để phòng Tài nguyên và Môi trường có cơ sở tham mưu UBND thành phố giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Trên đây là báo cáo của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố về việc khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất 2023 thành phố Gia Nghĩa, kính đề nghị UBND thành phố xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận

- Như trên;
- LDVP;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Huỳnh Ngọc Tú