

Số: /BC-UBND

Đắk Glong, ngày tháng năm 2025

## BÁO CÁO

### V/v khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ quản lý tài nguyên và môi trường

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông.

Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong nhận được Công văn số 3584/STNMT-VP ngày 27/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chuẩn bị tham luận và báo cáo số lượng công chức, viên chức và người lao động ngành tài nguyên và Môi trường.

Sau khi tổng hợp, UBND huyện Đắk Glong có ý kiến cụ thể như sau:

#### 1. Khó khăn, vướng mắc khi thực hiện nhiệm vụ quản lý tài nguyên, môi trường

##### 1.1. Cấp GCNQSD đất lần đầu

Điều 3 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định về cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp vừa sử dụng đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất (trường hợp đủ điều kiện cấp GCN). Về đối tượng đều thuộc các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, thì phần diện tích đất Nông nghiệp có được cấp GCNQSD đất không? Việc trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xác nhận như thế nào (có cần thể hiện qua Giấy xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp do UBND xã xác nhận hay không).

##### 1.2. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

- Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất như sau:

*“37. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

Điều 46 Luật Đất đai 2024 quy định về Điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền

thuê đất hằng năm. Tuy nhiên, không có hướng dẫn cụ thể và không có trình tự thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

UBND huyện Đăk Glong nhận được hồ sơ đề nghị chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê đối với hộ gia đình, cá nhân (*có tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp, người bán trước đây trúng đấu giá quyền sử dụng đất*). Tuy nhiên, do không có trình tự, thủ tục thực hiện, UBND huyện chưa thể xử lý hồ sơ theo yêu cầu của hộ gia đình, cá nhân.

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hướng dẫn trình tự thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

### **1.3. Việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**

- Tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định: "*Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý, được thể hiện trong hồ sơ địa chính thuộc địa giới hành chính của xã hoặc các văn bản giao đất để quản lý thì hình thức và mức xử phạt như sau: ...*" và khoản 2, 3 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định: "*Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất .... không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau...*". Trường hợp hộ dân lấn, chiếm đất do UBND huyện quản lý (*trước đây thu hồi từ các Công ty Lâm nghiệp bàn giao cho địa phương quản lý*) thì áp dụng xử phạt vi phạm hành chính tại khoản 1 (*có văn bản giao đất để quản lý*) hay khoản 2 và 3 (*các trường hợp còn lại trừ trường hợp tại khoản 1*) Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024.

- Tại điểm a khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định: "*Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (bao gồm cả việc khôi phục lại ranh giới và mốc giới thửa đất), trừ trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 139 Luật Đất đai và điểm b khoản này*". Tuy nhiên không quy định rõ trường hợp đủ điều kiện cấp GCN thì xử lý như thế nào, trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận xử lý như thế nào. Không có quy định cụ thể về việc buộc trả lại diện tích đất đã lấn, chiếm.

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hướng dẫn cụ thể.

### **1.4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

- Tại Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề. Đối với các trường hợp được bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi (hoặc khác mục đích) nhưng diện tích đất được giao nhỏ hơn diện tích đất thu hồi thì ngoài tiền bồi thường, người có đất bị thu hồi có được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với phần diện tích đất nông nghiệp thu hồi hơn diện tích đất bồi thường bằng đất hay không?

Ví dụ: Nhà nước thu hồi 5 ha đất trồng cây lâu năm, nhưng bồi thường 1 ha đất trồng cây lâu năm thì phần 4 ha đất nông nghiệp chênh lệch có được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm hay không? (hiện tại chưa có quy định cụ thể về vấn đề này).

- Hiện nay theo các quy định không có quy định việc bồi thường hỗ trợ đối với cây trồng vượt mật độ, cây trồng xen, tuy nhiên thực tế trong điều kiện thâm canh các hộ gia đình, cá nhân trồng cây vượt mật độ so với mật độ chuẩn quy định và trồng xen nhiều loại cây trồng (đặc biệt là các loại cây ăn quả trong vườn cà phê). Do đó khó khăn trong việc tính toán Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Thực tế khi thực hiện việc thu hồi đất có nhiều trường hợp sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện về đất. Tuy nhiên các hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp và tạo lập tài sản trên đất nhưng không có quy định về việc hỗ trợ tài sản trên đất không đủ điều kiện bồi thường. Do đó khó khăn trong quá trình thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

- Đề nghị hướng dẫn trình tự thủ tục xử lý tài sản trên đất sau khi thu hồi đất do vi phạm tại khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai 2024 (*Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền*).

### **1.5. Về quy hoạch khoáng sản**

Việc chồng lấn giữa QH sử dụng đất và QH Bauxite: Hiện nay huyện Đắk Glong nằm trong quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng khoáng sản theo Quyết định số 866/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, trong đó các mỏ Bauxite đa phần nằm trong khu vực đông dân cư, khu trung tâm hành chính của huyện và xã. Việc nằm trong quy hoạch bauxite ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc phát triển kinh tế của địa phương. Mặt khác, chưa có quy định cụ thể thứ tự ưu tiên khi thực hiện các lĩnh vực chuyên ngành về đất đai thì ưu tiên áp dụng Luật Đất đai hay Luật Khoáng sản.

### **1.6. Phương án sử dụng đất đối với đất thu hồi từ các nông, lâm trường**

Điều 181 quy định về đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng. Hiện nay, UBND tỉnh Đắk Nông đã phê duyệt phương án số 2004/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 về phê duyệt Phương án sử dụng đất tổng thể do các Công ty Nông Lâm nghiệp bàn giao về địa phương quản lý. Như vậy, UBND cấp huyện có cần lập phương án sử dụng đất chi tiết hay không.

### **1.7. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Về chỉ tiêu sử dụng đất khi lập quy hoạch sử dụng đất theo Điều 66 Luật Đất đai năm 2024: Khi xác định chỉ tiêu thực hiện quy hoạch sử dụng đất là bao gồm cả hiện trạng sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất do cấp trên phân bổ hay chỉ nói riêng về chỉ tiêu quy hoạch do cấp trên phân bổ.

Ví dụ: Chi tiêu đất ở do UBND tỉnh Đắk Nông phân bổ cho UBND huyện là 500 ha bao gồm hiện trạng đất ở là 450 ha và quy hoạch là 50ha, như vậy các trường hợp nằm trong hiện trạng sử dụng đất (450ha) thì có được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hay không (thực tế rất nhiều hộ gia đình, cá nhân có đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất là "hiện trạng" đất ở tại nông thôn, thực tế sử dụng vẫn là đất nông nghiệp, như vậy đối với trường hợp này có được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay không).

## **1.8. Về việc phối hợp giữa các đơn vị và các nội dung khác**

Mục 4 Chương III Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất. Trong trình tự không có việc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về tình trạng chồng lấn hoặc tại vị trí đề nghị cấp GCNQSD đất đã được cấp GCNQSD đất trước đây hay chưa. Tuy nhiên, Chi nhánh VPĐKĐĐ lại là đơn vị lưu trữ hồ sơ. Do vậy, việc cấp GCNQSD đất còn chưa bảo đảm.

## **2. Về số lượng công chức, viên chức ngành Tài nguyên và Môi trường**

### **2.1. Đối với cấp huyện**

Hiện nay, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện là phòng Tài nguyên và Môi trường được giao 07/07 biên chế có mặt tại đơn vị và có 02 công chức biệt phái từ UBND xã Đắk Ha và UBND xã Quảng Sơn. Trong đó có 03 lãnh đạo và 04 chuyên viên (*01 chuyên viên phụ trách văn thư, kế toán, 01 chuyên viên phụ trách lĩnh vực môi trường và bồi thường, hỗ trợ tái định cư, 02 chuyên viên phụ trách xử lý thủ tục hành chính và các công việc được giao khác*).

Luật Đất đai năm 2024 có nhiều sự thay đổi về nội dung xử lý công việc, trong đó khối lượng công việc của đơn vị chuyên môn tăng lên rất nhiều. Mặt khác, để kiện toàn bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, phòng Tài nguyên và Môi trường có 01 chuyên viên phải thực hiện tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận Một cửa (*đồng thời với việc xử lý hồ sơ và thực hiện nhiệm vụ chuyên môn*). Tuy nhiên chỉ tiêu biên chế của phòng tài nguyên và Môi trường có 07 công chức là không đáp ứng được việc xử lý công việc đúng thời gian quy định.

### **2.2. Đối với cấp xã**

UBND huyện Đắk Glong có 07 đơn vị hành chính cấp xã, mỗi xã có từ 05-12 thôn, bon, địa giới hành chính rộng, người dân tộc thiểu số chiếm phần lớn, còn một bộ phận dân di cư tự do, theo đó có 19 công chức địa chính (*trong đó có 01 công chức được điều chuyển theo Đề án 500, 01 công chức biệt phái đến Thanh tra huyện, 01 công chức biệt phái từ xã Quảng Hoà sang Quảng Sơn, 07 công chức tập sự*). Như vậy, trung bình có 02 địa chính/xã trong đó có 01 công chức tập sự (*công chức tập sự chưa có đủ kinh nghiệm để xử lý toàn bộ các công việc tại xã do chưa nắm rõ địa bàn, việc xử lý công việc còn nhiều phức tạp*).

(Có danh sách công chức kèm theo)

Trên đây là báo cáo của UBND huyện Đắk Glong, kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- CVP, các PCVP UBND huyện;
- Phòng TN&MT;
- UBND các xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trịnh Anh**