

## BÁO CÁO

### **Kết quả giám sát chuyên đề về tình hình khai thác và phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện**

Thực hiện Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân huyện về thành lập Đoàn giám sát chuyên đề của Hội đồng nhân dân huyện năm 2023 và Kế hoạch số 74/KH-HĐND ngày 14/9/2023 của Đoàn giám sát chuyên đề HĐND huyện. Đoàn giám sát đã tiến hành làm việc với các địa phương, đơn vị. Trên cơ sở giám sát, khảo sát và ý kiến thảo luận, Đoàn giám sát tổng hợp, báo cáo kết quả như sau:

#### **1. Tình hình khai thác và phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện**

##### **a) Đặc điểm tình hình**

Thăng Bình có vị trí địa lý khá thuận lợi, nằm trong vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh. Nhiều tuyến đường giao thông đi qua địa bàn huyện như truyền Quốc lộ 1A, cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi, Quốc lộ 14E, đường Võ Chí Công, ĐT613 và các trục đường chính kết nối với các huyện trên địa bàn tỉnh. Đến nay các Khu công nghiệp, khu du lịch, nghỉ dưỡng đã đi vào hoạt động làm động lực phát triển cho các dự án trong những năm đến.

Địa hình của huyện được chia ra 03 dạng chính: Miền núi - Trung du; Đồng bằng; Đồng bằng cát ven biển. Diện tích đất tự nhiên 41.224,56ha trong đó đất nông nghiệp 28.850,56ha; đất phi nông nghiệp 11.045,27ha; đất chưa sử dụng 1.328,73ha.

Trong những năm qua đầu tư cơ sở hạ tầng được quan tâm, nhất là các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phát triển đô thị, tình hình phát triển kinh tế - xã hội ổn định, dẫn đến nhu cầu đất để mở rộng đầu tư sản xuất, kinh doanh thương mại dịch vụ ngày càng cao, phát triển các khu đô thị mới...hoạt động khai thác và phát triển quỹ phải đáp ứng nhu cầu của xã hội.

##### **b) Công tác tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất:**

- Các dự án khai thác quỹ đất từ các năm trước và năm 2023 đang triển khai thực hiện 16 dự án đầu tư xây dựng với tổng diện tích khoảng 58ha

- Từ ngày 01/01/2023 đến 01/9/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã tạo lập, phát triển và quản lý quỹ đất sạch là 22.258,68m<sup>2</sup>. Ngoài ra còn tạo lập quỹ đất từ những khu đất xây dựng trụ sở công hiện nay không sử dụng và những vị trí xen ghép trong khu dân cư hiện hữu.

*Việc tạo lập quỹ đất sạch:* Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công nghiệp-Dịch vụ chịu trách nhiệm tổ chức và phối hợp các ban, ngành liên quan của huyện,

các xã, thị trấn tiến hành thoả thuận địa điểm, thông báo chủ trương thu hồi đất, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thu hồi đất chi tiết, bồi thường giải phóng mặt bằng để làm cơ sở tổ chức đấu giá.

UBND các xã, thị trấn chịu trách nhiệm triển khai tốt việc tuyên truyền, vận động nhân dân chấp hành chủ trương bồi thường thiệt hại theo quy định và bàn giao mặt bằng trước khi lập dự án, tổ chức thực hiện lập thủ tục thu hồi đất...

*- Về quản lý quy hoạch và khai thác quỹ đất:*

Phòng Tài nguyên & Môi trường được UBND huyện giao chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các xã, thị trấn thực hiện quản lý, tổ chức khai thác quỹ đất, quy hoạch khu đô thị, thị tứ, khu dân cư nông thôn, khu phố chợ... và quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng cho các nhu cầu bố trí đất ở khu dân cư thuộc thẩm quyền cấp.

Các ngành, địa phương tiếp tục phối hợp khảo sát những vùng đất có quy mô diện tích lớn, có lợi thế vị trí nhưng hiện sử dụng chưa hiệu quả hoặc chưa được sử dụng để lập bổ sung, điều chỉnh quy hoạch vào các mục đích phát triển đô thị, khu du lịch, thương mại... nhằm tạo thêm quỹ đất phục vụ các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian đến.

### **b) Kết quả đạt được**

Các cấp, các ngành đã tập trung lập quy hoạch và quản lý quy hoạch, thực hiện các giải pháp trong công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác khai thác và phát triển quỹ đất nói riêng, góp phần đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát huy nguồn lực từ đất.

Trong 10 tháng đầu năm 2023 đã tổ chức đấu giá 03 dự án gồm tổ 1, thôn Nghĩa Hòa, xã Bình Nam, thôn Nam Bình Sơn, xã Bình Lãnh và tổ 1, thôn Kế Xuyên 2, xã Bình Trung với tổng giá trị 17 lô, với tổng diện tích 2.650,7m<sup>2</sup>, tổng giá trị là 12,251 tỉ đồng (*thu 9,8 tỷ đồng*).

Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được chú trọng để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn... nhờ đó, góp phần thực hiện tốt trong quản lý nhà nước về đất đai, chủ động bố trí quỹ đất để phát triển các ngành, lĩnh vực, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất được HĐND huyện thống nhất để lại 100% các địa phương thực hiện phát triển đô thị, các xã vùng Tây và 70% các xã còn lại đã khuyến khích địa phương tích cực trong việc đẩy mạnh các giải pháp thúc đẩy hoạt động khai thác quỹ đất nhằm tạo nguồn lực đầu tư kết cấu hạ tầng, nhằm phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới.

Việc giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất đã cơ bản đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân các đối tượng sử dụng đất; tạo ra tác động tích cực thúc đẩy các dự án, ngành nghề liên quan phát triển; huy động nguồn lực đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội và các công trình, dự án trọng điểm; góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Về phát triển, quản lý sử dụng quỹ đất: Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thời gian qua đã được quan tâm đặc biệt của cấp uỷ chính quyền các cấp, đã huy động được cả hệ thống chính trị nên đã đạt được những kết quả nhất định, cơ bản đã có mặt bằng thi công các dự án.

Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát quản lý sử dụng đất được tiến hành theo kế hoạch. Qua thanh tra kịp thời phát hiện và kiến nghị cấp có thẩm quyền có biện pháp xử lý.

Nhìn chung, công tác tạo lập, phát triển quỹ đất, công tác quản lý đất đai thời gian qua cơ bản đã giải quyết được nhu cầu về đất ở, đầu tư các dự án kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị, tái định cư, dự án cụm công nghiệp, góp phần tạo nguồn lực đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển.

### **c) Tồn tại, hạn chế**

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác tạo lập, phát triển quỹ đất nói riêng và công tác quản lý đất đai nói chung còn những hạn chế nhất định.

- Công tác cải cách thủ tục hành chính trên lĩnh vực đất đai chưa được tập trung triển khai quyết liệt, chưa tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

- Đối với công tác quy hoạch: Một số địa phương lập quy hoạch các điểm dân cư nông thôn chủ yếu tập trung vào các trục đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ, các tuyến ĐH mà không quy hoạch các khu khai thác quỹ đất gắn với khu dân cư hiện hữu.

- Công tác phối của các ngành và địa phương trong việc hoàn thiện các thủ tục để tạo quỹ đất sạch, xây dựng phương án và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các điểm nhỏ lẻ còn chậm.

- Hầu hết các dự án KTQĐ trên địa bàn huyện chưa quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, do vậy vướng về hồ sơ thu hồi đất, giao đất cho Trung tâm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (Vi phê duyệt quy hoạch nông thôn mới ở các xã là tỉ lệ 1/2000).

- Các công trình, dự án đầu tư công về khai thác quỹ đất: Các dự án khai thác quỹ đất triển khai thực hiện chậm tiến độ.

Về công tác giải phóng mặt bằng: Một số hộ dân có đất bị ảnh hưởng dự án liên quan đến hồ sơ thừa kế chưa hợp tác với UBND xã để làm hồ sơ thừa kế, Do vậy làm chậm đến quá trình lập thủ tục hồ sơ trình phương án BTTH, chi trả và bàn giao mặt bằng để thi công dự án. Quản lý địa giới hành chính, lưu trữ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ ở một số địa phương thiếu chặt chẽ nên ảnh hưởng đến việc xác nhận nguồn gốc đất để đền bù, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất. Việc quản lý quỹ đất công ích chưa được quan tâm đúng mức, nên khi thực hiện đầu tư dự án khai thác quỹ đất còn vướng trong việc GPMB.

- Việc lồng ghép các lô đất Tái định cư vào các khu dân cư nông thôn mới, khai thác quỹ đất đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và CN-DV quản lý đấu

giá phải thực hiện lại quy trình giao đất nên đã làm chậm tiến độ thực hiện việc đấu giá dự án.

Một số dự án chưa quan tâm thực hiện xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy định nên phải bổ sung hạng mục làm chậm hoàn thành dự án như: Cấp điện, xử lý nước thải..., chưa chú trọng việc khớp nối hạ tầng giao thông đối ngoại cũng như các hạ tầng công cộng.

Một số xã do nhu cầu nguồn vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng cho chương trình Mục tiêu Quốc gia xây dựng Nông thôn mới, trả nợ XDCB nên hầu hết các xã đề xuất các dự án khai thác quỹ đất đều sử dụng diện tích đất trồng lúa và dọc theo các tuyến đường lớn mà chưa quan tâm đến việc xây dựng các khu dân cư mới với khu dân cư hiện hữu gắn với việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật. Một số dự án khai thác quỹ đất chưa thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất và CN-DV với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan chưa được chặt chẽ. Chưa có quy chế tài chính để Trung tâm Phát triển quỹ đất và CN-DV có nguồn lực tạo lập, phát triển quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tạo nguồn lực đầu tư kết cấu hạ tầng.

Vị trí và quy mô dự án khai thác quỹ đất phụ thuộc lớn vào đề xuất của các xã, thị trấn dẫn đến việc thực hiện các dự án khai thác quỹ đất chưa gắn liền với nhu cầu, quy hoạch, kế hoạch phát triển các khu đô thị, khu dân cư và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

#### **d) Nguyên nhân tồn tại, hạn chế**

- Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thường xuyên điều chỉnh, bổ sung. Các chính sách của tỉnh ban hành về quy hoạch, về quản lý sử dụng đất, quản lý đô thị còn chưa đồng bộ.

- Năng lực cán bộ cơ sở còn thiếu và yếu chưa đáp ứng yêu cầu; ý thức chấp hành pháp luật của một số đối tượng sử dụng đất còn hạn chế.

- Sự phối hợp giữa các ban, ngành ở huyện và UBND các xã, thị trấn chưa được chặt chẽ trong quá trình tổ chức khảo sát lập, trình phê duyệt, tổ chức khai thác các dự án.

## **2. Kiến nghị, đề xuất**

Để nâng cao hiệu quả công tác tạo lập, phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện, Đoàn giám sát đề xuất, kiến nghị một số nội dung sau:

### **a) Đối với HĐND huyện**

- Giám sát chặt chẽ tình hình thực hiện các chính sách pháp luật trong công tác lập, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và các lĩnh vực khác có liên quan nhằm đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

### **b) Đối với UBND huyện :**

- Tham mưu cho HĐND huyện bố trí kinh phí cho đầu tư xây dựng các dự án khai thác quỹ đất.

- Thực hiện rà soát tất cả các dự án khai thác quỹ đất đang thực hiện, có biện pháp xử lý dứt điểm những tồn tại của từng dự án. Nhằm tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tạo nguồn lực đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Khảo sát, kiểm tra các dự án khai thác quỹ đất nhỏ lẻ không có đầu tư hạ tầng sớm triển khai lập hồ sơ, phương án để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu ngân sách.

- Quy hoạch các dự án khai thác quỹ đất gắn với việc hình thành các khu dân cư tập trung và phát triển đô thị. Giao cơ quan chức năng chịu trách nhiệm chính trong việc khảo sát xây dựng lộ trình đầu tư các dự án khai thác quỹ đất theo quy hoạch đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp chặt chẽ trong công tác tạo lập và phát triển quỹ đất ngay từ khâu lập, tổ chức thực hiện dự án (thẩm định dự án, đề xuất phê duyệt chủ trương đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, bản vẽ thiết kế, thi công, giám sát...) đến khi bàn giao, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

- Tăng cường hơn nữa công tác quản lý hiện trạng, chủ động rà soát, kiểm tra việc chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hồ sơ địa chính, quỹ đất công ích 5%...

- Định kỳ sơ kết, tổng kết công tác phát triển quỹ đất nhằm đánh giá kết quả thực hiện và đề ra các nhiệm vụ, giải pháp phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

Trên đây là báo cáo kết quả giám sát chuyên đề về tình hình khai thác và phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện, kính báo cáo HĐND huyện./.

**Nơi nhận:**

- TTHU, TT HĐND, UBND, UBMTTQVN huyện;
- Hai Ban HĐND huyện;
- Các vị đại biểu HĐND huyện;
- Các cơ quan, ban ngành chuyên môn;
- TTHĐND, UBND, UBMTTQVN xã, thị trấn;
- CPVP;
- Lưu: VT- HĐ.

**TRƯỞNG ĐOÀN GIÁM SÁT**

**PHÓ CHỦ TỊCH HĐND HUYỆN**