

Số: 264/STNMT-QLĐĐ

V/v rà soát các vướng mắc, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp.

Điện Biên, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Kính gửi: Sở Tư pháp.

Thực hiện Văn bản số 222/UBND-NC ngày 26 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh về việc rà soát các vướng mắc, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp.

Sau khi kiểm tra, rà soát; Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các vướng mắc, bất cập, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh trên địa bàn tỉnh, với các nội dung cụ thể như sau.

1. Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành luật, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh triển khai thi hành luật Luật Đất đai, thực hiện tuyên truyền phổ biến Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật, tổ chức tập huấn cho các cơ quan, ban ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố; thường xuyên hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương. Kết quả đã từng bước nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai tại địa phương, đổi mới trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh; tuy nhiên, trong quá trình triển khai thi hành luật vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai.

2. Những nội dung vướng mắc, bất cập, chồng chéo.

a) Theo quy định Điều 118, Luật Đất đai năm 2013, sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì phải thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Mặt khác, trên địa bàn tỉnh Điện Biên quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý nhưng chưa được giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật; tỉnh Điện Biên là tỉnh nghèo không đủ kinh phí để giải phóng mặt bằng sạch và đầu tư hạ tầng kỹ thuật để kêu gọi đầu tư dẫn đến việc hàng năm có nhà đầu tư rất muốn đầu tư trên địa bàn tỉnh đặc biệt là doanh nghiệp vừa và nhỏ nhưng tỉnh không có quỹ đất nên rất khó khăn trong việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư. Trường hợp đã có doanh nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, góp vốn để thực hiện các dự án nhưng người sử dụng đất đề nghị giá chuyển nhượng cao nên khó khăn trong việc triển khai thực hiện; việc lựa chọn vị trí, địa điểm để thực hiện dự án hiện nay chủ yếu được thực hiện thông qua

hình thức thỏa thuận vị trí địa điểm theo nhu cầu của nhà đầu tư và quỹ đất hiện có, nên bị động, chưa khai thác được quỹ đất đã được phê duyệt theo quy hoạch.

b) Theo quy định tại Điều 32, Luật Đầu tư năm 2014 và Điều 30, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015, trình tự thủ tục khi triển khai thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thì Hồ sơ nộp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư để lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nội dung nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... và thành phần hồ sơ quy định tại Điều 33, Luật Đầu tư năm 2014.

Tuy nhiên, theo quy định tại số thứ tự 2, mục 1.2 phần II, Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường; điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, theo đó Hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thẩm định và thành phần hồ sơ theo quy định tại Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, Luật Đầu tư và các văn bản thi hành Luật Đất đai chưa thống nhất về trình tự thủ tục và thành phần hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

c) Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai 2013 hạn mức “Không quá 02ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác”; Hạn mức giao đất còn thấp so với thực tế các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây hàng năm nhất là các vùng đồng bào dân tộc thiểu số, vùng có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn đang sử dụng đất vào mục đích nương luân canh, do đó khó khăn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

d) Theo quy định tại điểm b, khoản 5 Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;”

Trên địa bàn có nhiều trường hợp thửa đất của hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng nằm trong khu dân cư (đặc biệt là khu dân cư đô thị) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở; những thửa đất này có nguồn gốc:

Chia tách từ thửa đất có nhà ở trước ngày 1/7/2004 thành các thửa đất có nhà ở và các thửa đất nông nghiệp không có nhà ở hoặc không có các công trình sản xuất kinh doanh, dịch vụ phi nông nghiệp;

Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp được tách ra như nêu trên;

Nay thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nông nghiệp không có nhà ở hoặc không có các công trình sản xuất kinh doanh, dịch vụ phi nông nghiệp nêu trên thì loại đất được cấp là đất nông nghiệp theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai. Như vậy hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng không đồng ý chuyển sang thuê đất vì họ đã và đang sử dụng ổn định từ trước 01/7/2014 và không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo quy định.

e) Nội dung c), d) nêu trên đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường trả lời cử tri tỉnh Điện Biên tại Mục VIII, Văn bản số 103/ĐĐBQH-TH ngày 28 tháng 9 năm 2015 của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Điện Biên về việc tổng hợp trả lời kiến nghị của cử tri của các Bộ, ngành. Tuy nhiên nội dung trả lời chưa được cử tri tán thành và vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, do đó đề nghị Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Chính phủ, Quốc hội xem xét quyết định.

3. Đề xuất, kiến nghị

a) Đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng, cho phép Chủ đầu tư được ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất xây dựng nhà ở để bán;

b) Để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục hành chính, kiến nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Chính phủ sửa đổi trình tự thủ tục thẩm định, thành phần hồ sơ thẩm định dự án đầu tư đảm bảo thống nhất.

c) Đề nghị Chính phủ, Quốc hội bổ sung về hạn mức giao đất “không quá 5ha cho đất trồng cây hàng năm đối với đồng bào dân tộc thiểu số vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn” như tỉnh Điện Biên.

d) Theo quy định tại khoản 5 Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nên sửa thành:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của

Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

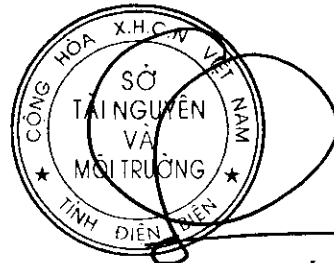
(Chi tiết có phụ lục I, II kèm theo)

Trên đây rà soát các vướng mắc, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị Sở Tư pháp tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu:VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

PHỤ LỤC I

(Kèm theo Văn bản số 264/STNMT-QLĐĐ ngày 16/4/2018
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

BẢNG rà soát **BẤT CẬP, CHỖNG CHÉO, VƯỚNG MẮC** GIỮA CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA NGƯỜI DÂN VÀ DOANH NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH

STT	Tên VBQPPL	Quy định cụ thể	Bất cập, vướng mắc, chông chéo	Đề xuất, kiến nghị	Ghi chú
1	Luật Đất đai năm 2013	Điều 118	Sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì phải thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất	Đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng, cho phép Chủ đầu tư được ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất xây dựng nhà ở để bán	
2	- Luật Đầu tư năm 2014 - Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 - Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017	- Điều 32 - Điều 30 - Số thứ tự 2, mục 1.2 phần II	Theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 và Điều 30 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015, trình tự thủ tục khi triển khai thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thì Hồ sơ nộp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư ; theo quy định tại Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017 theo đó Hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thẩm định	Để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, giám sát thời gian thực hiện thủ tục hành chính, kiến nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Chính phủ sửa đổi trình tự thủ tục thẩm định, thành phần hồ sơ thẩm định dự án đầu tư đảm bảo thống nhất trên địa bàn tỉnh Điện Biên.	
3	Luật Đất đai 2013	Điểm b khoản 1 Điều 129	Hạn mức “Không quá 02ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác”; Hạn mức giao đất còn thấp so với thực tế các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào	Bổ sung về hạn mức giao đất “không quá 5ha cho đất trồng cây hàng năm đối với đồng bào dân tộc thiểu số vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó	

			mục đích đất trồng cây hàng năm	khẩn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn” như tỉnh Điện Biên.
4	Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ	Khoản 5 Điều 20	“b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;”	<p>Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;</p> <p>Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.</p>

PHỤ LỤC II

(Kèm theo Văn bản số 264/STNMT-QLDD ngày 10/4/2018
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

DANH MỤC CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, BAN HÀNH MỚI HOẶC HỦY BỎ VÀ DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

STT	Tên văn bản	Cơ quan chủ trì soạn thảo	Kiến nghị sửa đổi/bổ sung/ban hành mới/hủy bỏ	Lộ trình thực hiện	Ghi chú
1	Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Kiến nghị sửa đổi/bổ sung	Tháng 10 năm 2018	