

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 212/BC-HĐND

Quảng Trị, ngày 21 tháng 7 năm 2020

BÁO CÁO

Kết quả giám sát tình hình thực hiện cơ chế tài chính xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch theo Nghị quyết số 17/2016/NQ-HĐND ngày 19/8/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 20/7/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về chương trình giám sát của Hội đồng nhân dân tỉnh năm 2020, Thường trực HĐND tỉnh thành lập Đoàn giám sát tình hình thực hiện cơ chế tài chính xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch theo Nghị quyết số 17/2016/NQ-HĐND ngày 19/8/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh (gọi tắt Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND) và ban hành kế hoạch giám sát theo Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 28/4/2020.

Trên cơ sở nghiên cứu, xem xét các báo cáo, kết hợp khảo sát, giám sát làm việc với UBND thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị, UBND các huyện Hải Lăng, Triệu Phong, Vĩnh Linh, Trung tâm Phát triển Quỹ đất; tổ chức Hội nghị giám sát, Sở Tài chính, Sở TN&MT và UBND tỉnh, Thường trực HĐND tỉnh báo cáo kết quả giám sát với Hội đồng nhân dân như sau:

I. Kết quả thực hiện Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND

- Sau khi nghị quyết HĐND tỉnh có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 42/2016/QĐ-UBND ngày 17/10/2016; Quyết định số 3263/2017/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục tạm ứng và hoàn trả Quỹ phát triển đất tỉnh Quảng Trị; phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các huyện, thị xã, thành phố; trình HĐND tỉnh thông qua danh mục đầu tư công trung hạn 2016-2020 nguồn vốn đầu giá quyền sử dụng đất do tỉnh quản lý; trình HĐND tỉnh chấp thuận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang xây dựng các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, tạo quỹ đất sạch.

- Các ngành, địa phương tích cực triển khai quy hoạch các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất, gắn với chỉnh trang đô thị; tạo khu dân cư tập trung; tăng nguồn thu từ đầu giá quyền sử dụng đất để bổ sung nguồn vốn đầu tư phát

triển trên địa bàn; từng bước xây dựng hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức và cá nhân.

- UBND các huyện, thị xã, thành phố xây dựng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua để trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó quỹ đất dành cho mục đích phát triển khu dân cư là 2.293,52 ha; trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm; phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các khu dân cư tập trung; trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định và phân bổ kế hoạch vốn đầu tư công hàng năm thuộc nguồn vốn do cấp huyện quản lý.

Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh về cơ chế tài chính xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch thông qua cơ chế sử dụng nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất, để lại 10% thực hiện nhiệm vụ đo đạc, xây dựng cơ sở dữ liệu, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 10% thực hiện nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất; 80% còn lại tại các địa phương cấp huyện do HĐND cấp huyện quyết định; đối với nguồn thu cấp tỉnh trên địa bàn thành phố Đông Hà được để lại 60% cho Trung tâm phát triển Quỹ đất đầu tư lại cho xây dựng cơ sở hạ tầng, 10% đầu tư cho Thành phố Đông Hà theo Nghị quyết 06/2013/NQ-HĐND ngày 31/5/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh, đưa thành phố Đông Hà lên đô thị loại II trước năm 2020; dành 10% đầu tư cho các dự án phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Ngoài ra, nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh quản lý, phần đầu vượt thu hàng năm dành 10% cho nhiệm vụ đo đạc, xây dựng cơ sở dữ liệu, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 70% cho các dự án phát triển đất; 20% cho các dự án phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Đến hết 2019, toàn tỉnh đã xây dựng được 127 khu dân cư tập trung, với tổng diện tích 2.293,52 ha. Trong đó có 69 khu dân cư trung tâm các phường, thị trấn và 58 khu dân cư tập trung nông thôn. Các khu dân cư tập trung hầu hết được xây dựng hệ thống hạ tầng như đường giao thông; cấp nước, thoát nước; hệ thống điện lưới nội bộ. Tỷ lệ xây dựng hạ tầng thiết yếu tại các khu dân cư trung tâm các phường, thị trấn chiếm khoảng 30-35% so với tổng diện tích, các khu dân cư do Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh thực hiện có tỷ lệ xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu cao hơn, từ 50-60%. Các dự án khu dân cư tập trung xây dựng hoàn thành có số lượng đơn vị ở là 7.930 lô; trong đó tại thành phố Đông Hà có 4.015 lô. Xây dựng các khu dân cư tập trung góp phần chỉnh trang đô thị và thúc đẩy quá trình đô thị hóa ở khu vực nông thôn; giải quyết nhu cầu đất ở và điều chỉnh mật độ dân cư của các địa phương.

- Nguồn thu từ đầu giá quyền sử dụng đất trong 03 năm, kể từ năm 2017 đến năm 2019 đạt 2.162 tỷ đồng, chiếm 35-40% tổng thu nội địa hàng năm. Hiện nay các địa phương đã triển khai đầu giá quyền sử dụng đất, nếu số thu đạt dự toán năm

2020 của HĐND tỉnh giao thì số thu lũy kế 2017-2020 sẽ đạt 3.082 tỷ đồng. Số vốn này bổ sung nguồn vốn đầu tư công trung hạn 2016-2020, tương đương 55-58% nguồn vốn phân cấp do tỉnh quản lý, góp phần rất quan trọng trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển khu dân cư, phát triển kinh tế xã hội.

- Hầu hết các địa phương thực hiện cơ bản nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ sở dữ liệu đất đai, lập bản đồ địa chính từ nguồn thu để lại 10% tiền đầu giá quyền sử dụng đất. Một số địa phương sau khi cân đối bảo đảm nhiệm vụ, phần còn lại bổ sung vốn đầu tư phát triển trên địa bàn, nhất là những địa phương có quy mô số thu lớn như Hải Lăng, Vĩnh Linh.

- UBND tỉnh ban hành quy định trình tự, thủ tục tạm ứng và hoàn trả Quỹ phát triển đất từ nguồn thu 10% tiền đầu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, quy định rõ đối tượng, điều kiện, hạn mức, thời gian ứng và hoàn trả vốn. Quy mô của Quỹ phát triển đất tăng theo số thu tiền đầu giá quyền sử dụng đất hàng năm. Tính đến tháng 6 năm 2020, Quỹ phát triển đất có số thu 237,176 tỷ đồng, nếu thu tiền đầu giá quyền sử dụng đất đạt dự toán thì quy mô của Quỹ phát triển đất lũy kế đến hết năm 2020 lên đến trên dưới 300 tỷ đồng. Tính đến tháng 6 năm 2020, Quỹ phát triển đất đã cho 07 dự án ứng vốn với số tiền 87 tỷ, đến nay các dự án đã hoàn ứng 40 tỷ; số tồn quỹ 189 tỷ đồng. Đây là khoản ngân sách luôn được bảo toàn và phát triển; góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình trọng điểm.

Trong điều kiện nguồn vốn đầu tư phát triển của giai đoạn 2016-2020 rất khó khăn, việc ban hành cơ chế tài chính phát triển quỹ đất là một chính sách địa phương kịp thời, tạo ra nguồn thu quan trọng, bổ sung nguồn vốn đầu tư công trung hạn do tỉnh và địa phương cấp huyện quản lý để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, phát triển khu dân cư tập trung nông thôn, phát triển đô thị góp phần hoàn thành một số tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ tại các phường, thị trấn gắn với chỉnh trang đô thị, phát triển mạng lưới đô thị vệ tinh; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, điều chỉnh mật độ dân cư, thu hút người dân đến đầu tư, sản xuất, kinh doanh và sinh sống, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội địa phương phát triển và góp phần thực hiện hoàn thiện từng bước bộ tiêu chí đưa Đông Hà lên đô thị loại II theo Nghị quyết 02 của Tỉnh ủy và Nghị quyết 06 của HĐND tỉnh.

- Xây dựng bộ cơ sở dữ liệu, lập hồ sơ địa chính góp phần quan trọng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai có hệ thống, hiện đại; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác lập quyền sở hữu đất đai của hộ gia đình, tổ chức thuận lợi cho các giao dịch dân sự; xây dựng được bản đồ địa chính điện tử xếp top 10 trong cả nước.

- Tạo lập, bảo toàn và phát triển Quỹ phát triển đất, tăng tiềm lực tài chính cho ngân sách tỉnh để phục vụ nhu cầu giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, ứng vốn

đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình trọng điểm, cấp bách có tính động lực trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

II. Một số tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình thực hiện nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND bộc lộ một số hạn chế, bất cập sau đây:

- Về mục tiêu, hầu hết các địa phương chưa tạo được quỹ đất sạch, quỹ đất dự phòng để thu hút đầu tư; khai thác quỹ đất mang tính chất tận thu, những vị trí thuận lợi, trung tâm, có chênh lệch về địa tô được khai thác trước và hầu hết phục vụ cho nhu cầu đầu tư ngắn hạn, hàng năm; chưa có tầm nhìn chiến lược trong khai thác quỹ đất đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển trung hạn, vì vậy hầu hết các địa phương, UBND không trình Hội đồng nhân dân thông qua danh mục đầu tư công trung hạn từ nguồn vốn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phát triển quỹ đất chưa gắn với quy hoạch phát triển khu dân cư, phân bố lại khu dân cư; toàn tỉnh có số lượng đơn vị ở là 7.930 lô; nếu tính mỗi lô là một hộ gia đình, và tính mỗi hộ gia đình có 04 nhân khẩu thì số nhân khẩu tăng tương ứng là 31.720 người. Giả thiết với cách tính nội suy trên đây thì dân số tăng tương đương với quy mô 6 xã, trong đó tại thành phố Đông Hà tăng tương đương quy mô dân số của 2 phường và trong lần sắp xếp lại đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, khu phố, thôn, bản vừa qua hầu hết các địa phương chưa tính đến yếu tố dân dân, phân bố lại dân cư. Đồng thời khi tỷ lệ lấp đầy các khu dân cư tập trung đạt mức cao nhất thì dẫn đến những bất cập về hạ tầng xã hội như các công trình công cộng, dịch vụ: y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước; các công trình cơ quan hành chính đô thị; các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Sử dụng nguồn tài nguyên đất đai hiệu quả chưa cao: Vốn thu từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2020 khoảng 3.000 tỷ đồng (Dự toán thu tiền đất năm 2020 ước đạt), phần đa số trong đó được bố trí trở lại cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất; vốn cấp tỉnh quản lý chưa phân bổ hết trong năm 2020, trong khi đó chưa có công trình quan trọng, mang tính động lực, có sức lan tỏa để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh hoặc của vùng liên huyện; các cụm công nghiệp địa phương thiếu vốn để đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm thu hút đầu tư, phát triển kinh tế địa phương. Giá trị đất đai của tỉnh Quảng Trị thấp và chỉ bằng 1/3 giá trị đất đai của các tỉnh lân cận trong khu vực Miền Trung do cung lớn hơn nhu cầu. (toàn tỉnh có 7.930 lô đất, số lô đã bán: 3.791 lô, số lô chưa bán 4.139 lô. Tính riêng trên địa bàn thành phố Đông Hà có số lô đất ở: 4.015 lô, số lô đã bán: 1.620 lô, số lô chưa bán 2.395 lô). Tỷ lệ lấp đầy tính chung toàn tỉnh quá thấp, bình quân lấp đầy khoảng 15%, phản ánh nhu cầu nhà ở của nhân dân chưa phải cấp bách; đồng nghĩa với 85% còn lại tương đương 2.550 tỷ đồng của

nhân dân không đầu tư vào sản xuất kinh doanh mà đọng vốn trong bất động sản, mua đất làm của để dành, xuất hiện đầu cơ về đất.

- Việc xác định cứng phân chia tỷ lệ % phân bổ theo Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND tại thời điểm ban hành nghị quyết là phù hợp, đến khi có quy mô số thu tăng lên thì tỷ lệ này trở nên bất cập, như việc bố trí 10% kinh phí đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có địa phương sử dụng không hết nguồn, địa phương khác lại thiếu và mỗi địa phương cấp huyện có một cách thực hiện nghị quyết khác nhau. Bất cập trong điều hành ngân sách: Ngân sách địa phương và ngân sách tỉnh vượt thu hàng năm; phân đầu tăng thu để ban hành các chính sách địa phương, nhưng số thu vượt từ quỹ đất không cân đối cho các nhu cầu chi thực hiện các cân đối chung của tỉnh và các chính sách khác của địa phương, dẫn đến hụt thu cân đối.

III. Nguyên nhân

1. Nguyên nhân khách quan: Quy mô nền kinh tế tỉnh ta thấp nhất trong khu vực sáu tỉnh Bắc Trung Bộ; số thu trên địa bàn không bảo đảm nhu cầu chi thường xuyên; nhu cầu vốn đầu tư phát triển dựa vào cân đối của Trung ương, do đó việc tạo nguồn từ khai thác vốn từ tài nguyên đất đai thông qua đấu giá quyền sử dụng đất vẫn là một sự lựa chọn cần thiết và quan trọng của tỉnh và các địa phương trong thời gian qua. Vì vậy, đã tạo ra nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất chiếm tỷ trọng cao so với số thu nội địa và cơ chế tài chính của Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND tạo ra nhiều khu dân cư tập trung để phân lô bán nền, tạo nên mất cân đối cung cầu đất ở trên địa bàn, làm giảm tính chiến lược về khai thác quỹ đất, khai thác tài nguyên đất đai một cách hợp lý phục vụ thu hút đầu tư và phát triển bền vững.

2. Nguyên nhân chủ quan:

- UBND tỉnh, các sở ngành và chính quyền địa phương chưa quan tâm đúng việc xác định quy hoạch, phát triển quỹ đất làm nhà ở cân đối với yêu cầu thu hút đầu tư phát triển; có nơi không đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà chỉ quan tâm phân lô bán nền làm cho quỹ đất bị thu hẹp, hiệu quả tạo nguồn thu thấp; UBND tỉnh chậm đánh giá tổng kết, đề xuất giải pháp khắc phục sự bất cập, hạn chế trong quá trình thực hiện Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND

- Hội đồng nhân dân, Thường trực HĐND, các Ban của HĐND các cấp chậm giám sát, phát hiện vấn đề để kiến nghị, đề xuất sửa đổi cơ chế cho phù hợp với tình hình.

IV. Kiến nghị

1. Đề nghị HĐND tỉnh:

- Giao UBND tỉnh đánh giá, phân tích, xem xét một cách toàn diện kết quả thực hiện Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem

xét, ban hành chính sách mới khai thác và sử dụng quỹ đất ưu tiên tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư phát triển, thông qua cơ chế đấu thầu dự án theo quy định của pháp luật.

- Từ năm 2021 điều chỉnh giao dự toán thu từ nguồn đất giá quyền sử dụng đất. Hạn chế phê duyệt chủ trương đầu tư các công trình khai thác quỹ đất phân lô bán nền; dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; dành quỹ đất phát triển bảo đảm cân đối cơ cấu đầu tư hạ tầng xã hội, đặc biệt là như các công trình văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước theo quy chuẩn Quốc gia tại Thông tư số 22/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

2. Đề nghị UBND tỉnh sớm hoàn thành Quy hoạch phát triển thành phố Đông Hà, Quy hoạch tỉnh, bảo đảm tính khoa học trong quản lý đô thị, phát triển nông thôn mới.

3. Hiện nay, các Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện đã sáp nhập với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng cấp huyện; trên cơ sở điều chỉnh nhu cầu phát triển quỹ đất cần nghiên cứu tổ chức lại hệ thống cơ quan phát triển quỹ đất đồng bộ và cơ chế quản lý đầu tư từ nguồn thu đất giá đất; nghiên cứu hình thành cơ quan quản lý hạ tầng đô thị để tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản lý đô thị.

Trên đây là báo cáo kết quả giám sát quá thực hiện Nghị quyết 17/2016/NQ-HĐND ngày 19/8/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh về cơ chế tài chính xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, Thường trực HĐND tỉnh kính báo cáo để Hội đồng nhân dân tỉnh để xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Ban Thường trực UBMTTQVN tỉnh;
- Thành viên Đoàn giám sát;
- Các đơn vị, địa phương nơi Đoàn đến LV;
- LĐVP HĐND tỉnh;
- Đài PTTH và Báo Quảng Trị;
- Lưu: PKTNS, VT.

106.

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



Nguyễn Đức Dũng