

Số: /BC-STNMT-CCQLĐĐ

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2023

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG**

**Về biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

**I. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ BẮT CẬP TỔNG QUAN**

**1. Bối cảnh**

Trong quá trình thực hiện công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình, dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật, đa số các địa phương gặp phải khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng do phát sinh nhiều trường hợp người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định thời gian dài. Những trường hợp này không thuộc trường hợp được áp dụng chính sách bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định. Tuy nhiên khi triển khai công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình, dự án UBND các huyện, thị xã, thành phố gặp phải phản ứng từ người sử dụng đất yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ phần khối lượng nhà, công trình trên đất đã tạo lập mới bàn giao mặt bằng. Mặt khác đa số các trường hợp vi phạm nêu trên đều có hoàn cảnh khó khăn khi Nhà nước thu hồi đất sẽ không có khả năng tạo lập lại nhà ở để ổn định cuộc sống, do đó tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng gặp khó khăn rất lớn khi giải phóng mặt bằng đối với các trường hợp này.

**2. Mục tiêu**

- Mục tiêu tổng thể: ổn định đời sống cho người có đất thu hồi; giải quyết các tồn tại, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công và đảm bảo sự thống nhất trong quá trình triển khai thực hiện.

- Mục tiêu cụ thể: đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

**II. Đánh giá tác động**

**1. Xác định vấn đề bắt cập.**

Do tập quán sinh sống của người dân trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng thường xây dựng nhà ở tại nơi canh tác, sản xuất nông nghiệp để thuận tiện đi lại, sản xuất. Khi

nhà nước thu hồi đất, những trường hợp này không được bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình trên đất theo quy định. Hiện nay đa số các địa phương gặp phải khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng do phát sinh nhiều trường hợp người sử dụng đất xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định trong thời gian dài. Nhằm tạo điều kiện cho các hộ dân tạo lập chỗ ở mới, ổn định cuộc sống, công bằng đối với người có đất thu hồi khi Nhà nước giải phóng mặt bằng cần thiết phải xem xét, hỗ trợ khác có tính chất đặc thù đối với nhà, công trình xây dựng trên đất nông nghiệp.

Nguyên nhân của vấn đề trên là do người sử dụng đất không chấp hành tốt quy định của pháp luật, cố tình sai phạm nhưng không bị kiểm tra, xử phạt; một số người dân chưa am hiểu quy định của pháp luật, do tập quán sinh sống hoặc do người dân có hoàn cảnh khó khăn nên không thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra do các địa phương trên địa bàn tỉnh chưa phát huy hết tinh thần, trách nhiệm trong việc thực thi pháp luật cũng như chưa thực hiện nghiêm các chỉ đạo của cấp trên; công tác quản lý nhà nước chưa chặt chẽ dẫn đến người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật nhưng không bị nhắc nhở, không bị xử phạt theo quy định do đó việc người sử dụng đất sử dụng đất không đúng mục đích hoặc tạo lập tài sản trái phép vẫn tồn tại trong thời gian dài.

## **2. Mục tiêu giải quyết vấn đề**

Giải quyết các tồn tại, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng khi thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh; đảm bảo chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án và giải ngân nguồn vốn đầu tư.

## **3. Đề xuất giải pháp**

**Phương án 1: Không áp dụng biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với các hộ dân xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp.**

Không áp dụng biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với các hộ dân xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp. Người có đất bị thu hồi không được hỗ trợ tài sản trên đất và phải tự ổn định nhà ở, đời sống sau khi bị thu hồi đất.

**Ưu điểm:** Đảm bảo kỷ cương và tính nghiêm minh của pháp luật; đồng thời, nhằm răn đe giáo dục để tránh trường hợp tương tự diễn ra.

**Khuyết điểm:** Đa số các hộ dân xây nhà, công trình trên đất nông nghiệp đều thuộc diện khó khăn và do tập quán sinh sống của người dân địa phương từ trước đến nay đều xây dựng nhà ở trên mảnh đất canh tác, do đó việc không nhận được sự quan tâm, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất sẽ không nhận được sự đồng thuận từ người dân, dẫn đến việc người dân không đồng ý bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công để triển khai dự án, làm chậm tiến độ thực hiện dự án và giải ngân

vốn đầu tư. Việc xử lý không thoả đáng có thể làm phát sinh nhiều vụ khiếu nại mang tính chất nóng tại địa phương.

**Phương án 2: áp dụng biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với các hộ dân xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp.**

Áp dụng biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với các hộ dân xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng với người có đất bị thu hồi, không áp dụng đối với các trường hợp: nhà công trình xây dựng trên đất Nhà nước thu hồi trước đây đã được bồi thường, hỗ trợ theo quy định, nay lấn, chiếm đất để sử dụng; nhà, công trình xây dựng sau thời điểm công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; nhà công trình xây dựng hình thành sau ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Chỉ thị số 12/CT-UBND ngày 14/7/2021 về việc chấn chỉnh tình trạng tăng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù cho các trường hợp nêu trên bằng 70% mức bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định.

**Ưu điểm:** Giải pháp mang tính hợp tình, hợp lý sẽ nhận được sự đồng thuận cao từ người dân, tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở mới, sớm ổn định đời sống, sản xuất, sớm bàn giao mặt bằng đầy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Dự án hoàn thành sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương. Đồng thời giải pháp có quy định các trường hợp không được hỗ trợ và mốc thời gian để áp dụng biện pháp hỗ trợ khác, tránh tình trạng tồn tại kéo dài gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng khi triển khai các dự án trên địa bàn tỉnh, nâng cao vai trò trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước và ý thức của người dân trong việc sử dụng đất.

**Khuyết điểm:** Chưa đảm bảo được tính nghiêm minh của pháp luật.

#### **4. Đánh giá tác động của giải pháp**

Có thể thấy nguyên nhân của vấn đề một phần lỗi do người sử dụng đất không chấp hành tốt quy định của pháp luật, cố tình sai phạm nhưng không bị kiểm tra, xử phạt, người dân chưa am hiểu quy định của pháp luật, do tập quán sinh sống hoặc do người dân có hoàn cảnh khó khăn nên không thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định, một phần do địa phương chưa phát huy hết tinh thần, trách nhiệm trong việc thực thi pháp luật cũng như chưa thực hiện nghiêm các chỉ đạo của cấp trên; công tác quản lý nhà nước chưa chặt chẽ dẫn đến người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật nhưng không bị nhắc nhở, không bị xử phạt theo quy định do đó việc người sử dụng đất sử dụng đất không đúng mục đích hoặc tạo lập tài sản trái phép vẫn tồn tại.

Qua 02 phương án đề xuất để xử lý vấn đề nêu trên cho thấy mỗi phương án đều thể hiện được những ưu điểm, khuyết điểm riêng. Tuy nhiên, phương án 2 có

tính khả thi cao do phương án này vừa thực hiện được chức năng quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai, vừa đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của nhà nước và người sử dụng đất. Mặt khác, tạo nên sự tin tưởng, hài lòng của nhân dân đối với chủ trương, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước, tạo sự đoàn kết, gắn bó trong nội bộ nhân dân, ổn định tình hình khiếu kiện, góp phần bảo đảm an ninh trật tự tại địa phương.

Việc áp dụng mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù cho các trường hợp nêu trên bằng 70% mức bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định vừa đảm bảo công bằng giữa người sử dụng đất đúng mục đích bị thiệt hại về nhà công trình khi Nhà nước thu hồi đất (được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương (100%)) và người sử dụng đất không thuộc trường hợp được bồi thường tài sản gắn liền với đất (cụ thể là xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp), vừa hỗ trợ cho người dân ổn định chỗ ở, đời sống, sản xuất sau khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án.

Từ nhận trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất chọn Phương án 2.

### **5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn**

- Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

- Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản cho phép các địa phương trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng áp dụng biện pháp và mức chi hỗ trợ khác có tính chất đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện các công trình, dự án đầu tư.

- Giao UBND các huyện, thị xã, thành phố Sóc Trăng trong quá trình triển khai áp dụng chính sách hỗ trợ khác phải kiểm tra, rà soát kỹ từng đối tượng đủ điều kiện được áp dụng chính sách hỗ trợ khác; xác định mốc thời gian xây dựng nhà, công trình; xác định đúng loại nhà, công trình xây dựng trên đất, khối lượng thiệt hại để áp dụng đúng mức hỗ trợ và đơn giá tính hỗ trợ. Đồng thời, chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc xác định và áp dụng chính sách hỗ trợ khác đối với từng trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ khác.

### **III. LẤY Ý KIẾN**

- Tổ chức họp để lấy ý kiến đóng góp trực tiếp đối với dự thảo.

- Gửi hồ sơ dự thảo cho các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện để lấy ý kiến đóng góp dự thảo, các ý kiến đóng góp bằng văn bản được gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Gửi hồ sơ dự thảo cho Sở Thông tin và Truyền thông đăng tải toàn văn dự thảo trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Sóc Trăng, trong thời hạn ít nhất là 30 ngày để các cơ quan, tổ chức và cá nhân đóng góp ý kiến.

### **IV. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ**

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật

- Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ thường xuyên giám sát việc triển khai thực hiện Nghị Quyết.

***Nơi nhận:***

- HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**