Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh
Cơ quan: Tỉnh Tây Ninh
Thời gian ký: 24.10.2019 15:19:34 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 386 /BC-UBND	*Tây Ninh, ngày 24 tháng 10 năm 2019*

BÁO CÁO
Về tình hình thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh

Thực hiện Kế hoạch số 160/KH-HĐND ngày 03/10/2019 của HĐND tỉnh về việc tổ chức giải trình tại phiên họp Thường trực HĐND tỉnh, chuyên đề "*Tình hình triển khai thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh*", UBND tỉnh xin báo cáo Thường trực HĐND tỉnh như sau:

1. Quá trình xây dựng và ban hành Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh (gọi tắt là Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND)

Thực hiện khoản 2, Điều 143 Luật Đất đai năm 2013 (*chi tiết: Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương...*".); khoản 4, Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 (*chi tiết: UBND cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở...*".); căn cứ Luật ban hành văn bản, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, UBND các huyện, thành phố và các đơn vị có liên quan nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh, trong đó:

- Lần 1, báo cáo đ/c Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 19/7/2018 (Biên bản họp số 245/BB-UBND ngày 26/7/2018).

- Lần 2, tiếp tục hoàn thiện và báo cáo đ/c Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 21/11/2018 (Biên bản họp số 409/BB-UBND ngày 30/11/2018).

- Lần 3, hoàn thiện và báo cáo đ/c Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 13/02/2019 (Biên bản họp số 28/BB-UBND ngày 15/02/2019).

- Lần 4, thông qua UBND tỉnh tại phiên họp UBND tỉnh thường kỳ ngày 27/02/2019. Theo đó, UBND tỉnh thống nhất giao Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải lại toàn văn bản Dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh để đảm bảo sự đồng thuận cao trong ban hành văn bản.

- Lần 5, sau khi hoàn chỉnh nội dung (thực hiện tại lần 4) tiếp tục báo cáo qua Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh trong phiên họp ngày 18/4/2019.

Sau khi hoàn chỉnh nội dung, ngày 26/4/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh.

Như vậy, việc soạn thảo nội dung, lấy ý kiến các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện chặt chẽ, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

2. Công tác tuyên truyền, triển khai và hướng dẫn cơ sở thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND

Ngay sau khi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ban hành, UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng làm đầu mối tổ chức triển khai, tuyên truyền Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND bằng nhiều hình thức như:

- Thông tin và đăng tải nội dung Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, Cổng thông tin điện tử các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố, nhất là ở cấp cơ sở (xã, phường, thị trấn), cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh các huyện, thành phố.

- Giao Sở Xây dựng làm đầu mối tiếp nhận thông tin phản ánh, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh hướng dẫn chi tiết việc thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND như: Ban hành hướng dẫn số 1313/HD-SXD ngày 06/6/2019 về việc hướng dẫn chi tiết một số nội dung theo Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh; Ban hành Hướng dẫn số 2349/HD-SXD ngày 05/9/2019 về các bước thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh theo hình thức chỉ định chủ đầu tư; Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và

Môi trường tổ chức hướng dẫn trực tiếp nội dung Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND đến các cơ quan chuyên môn cấp huyện.

3. Kết quả giải quyết hồ sơ đất đai của tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa trước và sau khi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành

3.1. Đối với hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân

a. Trước khi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành (ngày 05/5/2019) như sau:

STT	*Địa phương*	*Từ 01/01/2019 đến 05/5/2019*			*Từ 06/5/2019 đến 10/10/2019*		
		Số lượng hồ sơ có nhu cầu tách thửa	*Số lượng hồ sơ đã giải quyết xong*	*Tỷ lệ (%)*	*Số lượng hồ sơ có nhu cầu tách thửa*	*Số lượng hồ sơ đã giải quyết xong*	*Tỷ lệ (%)*
1	*TP.Tây Ninh*	1.149	1.149	100,0	1.139	1.139	100,0
2	*Hoà Thành*	1.443	1.443	100,0	1.539	1.340	87,06
3	*Châu Thành*	508	508	100,0	414	370	89,37
4	*Tân Châu*	705	705	100,0	1.039	1.039	100,0
5	*Tân Biên*	665	620	93,23	482	470	97,50
6	*Dương Minh Châu*	2.203	2.203	100,0	902	720	80,00
7	*Gò Dầu*	990	967	97,7	1.349	1.123	83,20
8	*Trảng Bàng*	1.043	1.043	100,0	1.264	1.089	86,15
9	*Bến Cầu*	873	657	75,3	1.011	740	73,20
	Tổng	***9.579***	***9.295***	***97,03***	***9.139***	***8.030***	***87,86***

Như vậy, tổng số lượng hồ sơ có nhu cầu tách thửa là 9.579 hồ sơ, trong đó:

- Số hồ sơ đã giải quyết: 9.295 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 97,03%.
- Số hồ sơ chưa giải quyết: 284 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 2,97%.

* Nguyên nhân chưa giải quyết:

Lượng hồ sơ đề nghị tách thửa phát sinh nhiều, trong quá trình đo đạc để tách thửa ranh giới cấp giấy có thay đổi so với thực tế sử dụng nên phải chuyển sang thủ tục điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận cho đúng hiện trạng sử dụng, sau đó mới thực hiện thủ tục tách thửa.

Ghi chú:

Số lượng hồ sơ giải quyết tách thửa đối với đất ở không hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật là 191 hồ sơ (chiếm 2,0 %); số lượng hồ sơ giải quyết tách thửa đất nông nghiệp 93 hồ sơ (chiếm 0,97 %), 02 loại hồ sơ này khi tách thửa, không vướng bởi quy định mới, vì vậy được chuyển tiếp và tiếp tục tách thửa bình thường. Đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, từ ngày 01/01/2019 đến ngày 05/5/2019 không có trường hợp nào được xem xét giải quyết. Lý do: Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 của UBND tỉnh chưa quy định thực hiện nên trong năm 2018 Sở Tài nguyên và Môi trường đã chỉ đạo không xem xét việc tách thửa nhằm ngăn chặn việc phân lô bán nền khi chưa có quy định.

b. Sau khi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành (bắt đầu từ ngày 06/5/2019 đến ngày 10/10/2019)

Số lượng hồ sơ có nhu cầu tách thửa: 9.139 hồ sơ, trong đó:

- Hồ sơ đã giải quyết xong: 8.030 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 87,86%.

- Hồ sở chưa giải quyết xong: 1.109 hồ sơ, chiếm12,14%.

* Nguyên nhân chưa giải quyết

- Số lượng hồ sơ giải quyết tách thửa đất ở không hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật là 932 hồ sơ, chiếm 10,20% (trong đó diện tích tách thửa đất đối với đất ở để xây dựng nhà ở trên 2.000 m^2 có 312 hồ sơ); tách thửa đất nông nghiệp 177 hồ sơ chiếm 1,94%, 02 loại hồ sơ trên đang trong hạn giải quyết không bị vướng bởi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND. Riêng đối với việc giải quyết tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật chưa phát sinh trường hợp nào của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu.

Hồ sơ chưa được giải quyết chiếm tỷ lệ 12,14% sau khi Quyết định 15/QĐ-UBND có hiệu lực, do phải thực hiện bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đối với diện tích từ 500 m^2 đến 2.000 m^2 và trên 2.000 m^2, sau khi thiết kế bảng vẽ xong phải được cơ quan thẩm quyền phê duyệt theo quy định (UBND huyện) bước thẩm định và phê duyệt, chiếm khá nhiều thời gian trong thực hiện tách thửa. Mặt khác, do cơ quan tham mưu chưa hiểu sát đúng nội dung, hoặc do cách hiểu khác nhau của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND, nên khi thực hiện còn lúng túng dẫn đến việc giải quyết chậm hơn so trước khi Quyết định số

15/2019/QĐ-UBND. Số hồ sơ còn lại (1.109 hồ sơ) đa số là hồ sơ đang chờ UBND huyện, thành phố xét duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đối với diện tích đất ở trên 2.000 m^2.

3.2. Hồ sơ của đối tượng là tổ chức: Không có.

4. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ở các địa phương

4.1. Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND thì khi thực hiện tách thửa đất đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đã được quy hoạch sử dụng đất là đất ở để xây dựng nhà ở, trong trường hợp thửa đất có diện tích trên 2.000 m^2 thì người sử dụng đất phải thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) và các quy định khác có liên quan đến đầu tư, xây dựng trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất. Trường hợp này, một số địa phương gặp khó khăn khi áp dụng thực hiện. Nguyên nhân chính là do địa phương chưa hiểu trường hợp nào phải hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở trước khi thực hiện tách thửa đất; Trường hợp nào chỉ lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Thực hiện tách thửa theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND trong trường thuộc diện hợp thuộc hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn, tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Nguyên nhân là do từ khi Quyết định 15/2019/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất. Trong khi đó, việc tách thửa để thực hiện các quyền thừa kế chưa được thể hiện cụ thể trong khi đối tượng này cũng có nhu cầu tách thửa.

5. Công tác chỉ đạo điều hành của UBND tỉnh; công tác chủ động phối hợp, tham mưu giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc ở các địa phương của sở, ngành có chức năng liên quan

Ngay sau khi Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ban hành, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan công bố triển khai nội dung quyết định theo quy định. Mặc dù trong quá trình thực hiện có một số ý kiến của người dân, tuy nhiên UBND tỉnh đã kịp thời chỉ đạo các Sở, ngành, địa phương nắm bắt thông tin, kiểm tra rà soát, hướng dẫn trả lời kịp thời những vướng mắc.

Mới đây nhất, ngày 10/10/2019, UBND tỉnh đã chủ trì họp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND các huyện, thành phố để xem xét, tháo gỡ vướng mắc khi thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh. Đến nay Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND đã đi vào ổn định, thuận lợi cho người dân và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong việc tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh, ngăn chặn kịp thời được việc phân lô bán nền tuỳ tiện ảnh hưởng đến phát triển đô thị, đất sản xuất của người dân, trong đó sẽ xử lý theo hướng:

- Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND: UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu hướng dẫn thực hiện theo hướng:

+ Trường hợp thửa đất tiếp giáp đường giao thông hiện trạng, phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở, đề nghị UBND huyện chỉ đạo các Phòng chuyên môn của huyện kiểm tra xác định rõ mục đích của việc tách thửa đất để hướng dẫn người người sử dụng đất (tuyệt đối không cho tách thửa để phân lô bán nền), trước khi thực hiện tách thửa đất, người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt;

+ Trường hợp thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hiện trạng, phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở: Trước khi thực hiện tách thửa đất, người sử dụng đất phải thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) và các quy định khác có liên quan đến đầu tư, xây dựng trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

- Đối với trường hợp tách thửa theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND, UBND cấp huyện căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa cụ thể theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, khi đi vào thực hiện ban đầu còn một số huyện chưa nghiên cứu sâu văn bản, nên xử lý chưa đồng bộ làm cho người dân chưa yên tâm, đến nay không còn vướng.

Nhìn chung đến nay các khó khăn vướng mắc đã được tháo gỡ.

6. Đánh giá chung kết quả triển khai Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND

6.1. Thực trạng và những tồn tại đối với lĩnh vực tách thửa,phân lô đất nền trước khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND

Trong những năm gần đây, tình hình KT-XH của Tỉnh đã có những bước phát triển vượt bậc,thu hút nhiều nhà đầu tư lớn,có tiềm năng,vị thế tầm cở quốc tế (đối với nhà đầu tư nước ngoài) và tầm cở quốc gia (đối với nhà đầu tư trong nước) đến Tây Ninh tìm hiểu, đề xuất dự án đầu tư tập trung vào các dự án hạ tầng phục vụ du lịch, phát triển nhà ở, đầu tư phát triển khu đô thị mới và đầu tư trực tiếp sản xuất vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nên đã có sức thu hút các khu vực lân cận, vùng phụ cận tạo điều kiện để hình thành và phát triển đô thị theo Chương trình phát triển đô thị của tỉnh đã được phê duyệt. Tuy nhiên tại các khu vực này cũng tạo điều kiện cho các nhà đầu tư cơ hội thu gom, đầu cơ đất đai để tách thửa, phân lô, bán nền một cách ào ạt, lách luật, không lập dự án đầu tư xây dựng để đầu tư đúng định hướng, phù hợp với các loại quy hoạch, đảm bảo quy định pháp luật nhằm tạo ra một khu dân cư hình thành trong tương lai có đầy đủ cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu sống của người dân sinh sống tại khu vực này.

Một số cơ quan hành chính nhà nước do thiếu sự quản lý chặt chẽ đã để cho những nhà đầu tư cơ hội lợi dụng kẻ hở của pháp luật, trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua đã hình thành một số khu dân cư tự phát, phá vỡ quy hoạch xây dựng do không đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng của một khu dân cư (mật độ dân cư; mật độ xây dựng; cơ cấu sử dụng đất trong một khu ở; đã quy hoạch đường ngang, ngõ tắt, hẻm cụt chằng chịt; không có hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của một khu ở (cây xanh, hệ thống thóat nước, cấp nước, điện sinh hoạt, ...) dẫn đến những tồn tại khó có thể khắc phục trong thời gian tới như:

- Ảnh hưởng đến lợi ích (do có thể phải quy hoạch lại) và cuộc sống của người dân trong khu dân cư sẽ hình thành trong tương lai (do thiếu hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội,

- Phá vỡ quy hoạch xây dựng, hình thành khu dân cư nhếch nhác;

- Gây ngập úng cục bộ do thiếu đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Gây áp lực cho ngân sách nhà nước sau này khi phải đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có), trong khi nhà đầu tư thu về lợi nhuận nhiều hơn do không phải đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng này.

6.2. Mặt làm được của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND

Việc ban hành Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh được ban hành đảm bảo đúng quy trình pháp luật,cũng như Luật ban hành văn bản.

Bảo vệ lợi ích chính đáng của người dân trong trường hợp giao dịch bình thường (chuyển nhượng nhỏ lẻ, tặng, cho, thừa kế...) không mang yếu tố đầu cơ và đối với những người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hoạt động tách thửa, phân lô bán nền.

Ghấn chỉnh tình trạng tách thửa, phân lô, bán nền tuỳ tiện từ hoạt động đầu cơ, kinh doanh bất động sản không tuân thủ quy định pháp luật. Từng bước nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, đầu tư, xây dựng và quy hoạch xây dựng. Tạo nên một thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, những khu dân cư hình thành trong tương lai từ hoạt động tách thửa, phân lô là những khu dân cư với đầy đủ tiện ích phục vụ người dân.

Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND được ban hành đã góp phần chấn chỉnh được tình trạng "phân lô bán nền"; đảm bảo giữ quy hoạch đô thị, hạ tầng đồng bộ,giúp ổn định được giá cả thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, nhất là khi tỉnh đang thực hiện thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Điểm mới đáng lưu ý của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND là quy định về bản vẽ tổng mặt bằng được thực hiện một cách bài bản, thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cần thiết, phục vụ cho công tác quản lý và tích hợp quy hoạch xây dựng, làm rõ và phân loại mức độ thực hiện bản vẽ TMB phù hợp với từng đối tượng trong xã hội và chấn chỉnh khâu thẩm định nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân xin tách thửa đất để giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời chấn chỉnh khâu thẩm định nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân xin tách thửa đất để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

6.3. Mặt hạn chế

Khó khăn vướng mắc trong thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh là do một số cán bộ địa chính, lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan văn phòng đăng ký đất đai, lãnh đạo một số huyện, sở, ngành chưa đọc kỹ và chưa hiểu rõ nội dung nêu trong Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND; các huyện chưa báo cáo cụ thể những bất cập, bức xúc trong thực hiện xuất phát từ quyền lợi, nhu cầu thiết thực của người dân đang trực tiếp sử dụng đất hay từ người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhất là chưa xác định nguyên nhân của những bất cập, khó khăn là do xuất phát từ nhu cầu chính đáng của người dân đang trực tiếp sử dụng đất hay từ những bức xúc của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người dân đang thực hiện các hoạt động mang tính kinh doanh bất động sản, nhất là đối tượng đầu cơ đất đai, phân lô bán nền.

Do quy định trước đây về việc tách thửa chưa được chặt chẽ, đồng nghĩa với quy trình thực hiện tách thửa đơn giản. Nay việc tách thửa được thực hiện bài bản, có hệ thống hơn nên việc áp dụng bước đầu gặp một số vướng mắc chủ quan. Cá biệt còn một số huyện chưa mạnh dạn giải quyết, làm ảnh hưởng đến quy trình xử lý hồ sơ, gây chậm thời gian giải quyết cho người dân.

*** Nguyên nhân hạn chế**

- Nguyên nhân khách quan: Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND là văn bản quy phạm pháp luật tác động trực tiếp đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất nên trong quá trình triển khai thực hiện, người sử dụng đất chưa hiểu rõ quy định nên gây bức xúc.

- Nguyên nhân chủ quan: Cán bộ liên quan công tác tách thửa chưa hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hết quy trình, thủ tục quy định của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND trong khi nhu cầu, số lượng hồ sơ giải quyết nhiều gây chậm trễ hồ sơ.

- Công tác phối hợp về lập, thẩm định thiết kế bản vẽ mặt bằng chưa kịp thời gây ảnh hưởng đến thời gian thực hiện thủ tục.

7. Giải pháp chỉ đạo, thực hiện trong thời gian tới

- Tiếp tục tuyên truyền Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND rộng rãi đến các ngành, các cấp và nhất là người sử dụng đất trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Tiếp tục chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng chủ động phối hợp với các Sở, ngành, địa phương tháo gỡ, kịp thời giải đáp những khó khăn phát sinh của người sử dụng đất. Đồng thời tham mưu UBND tỉnh rà soát, nghiên cứu ban hành hướng dẫn cụ thể việc tách thửa đất.

- Tiếp tục chỉ đạo UBND các huyện, thành phố thống nhất trình tự, thủ tục tiếp nhận hồ sơ tại các phòng chuyên môn cấp huyện, cấp xã để đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu tách thửa của người sử dụng đất.

Trên đây là báo cáo tình hình thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh kính trình Thường trực HĐND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh (B/c);
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Ngọc

