

Số: 36/BC-HĐND

Móng Cái, ngày 11 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO

**Kết quả giám sát giải quyết kiến nghị của cử tri về tồn tại đất đai trên địa
bàn thành phố Móng Cái theo Thông báo số 215/ TB- HĐND ngày
05/11/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XXI**

Thực hiện Chỉ thị số 08-CT/TU ngày 02/02/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy Móng Cái về việc tập trung lãnh đạo giải quyết dứt điểm các tồn tại đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái; Chương trình công tác và nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 của Thường trực HĐND thành phố. Từ ngày 25/02- 01/3/2022, Đoàn giám sát HĐND Thành phố đã giám sát trực tiếp đối với 05 cơ quan, địa phương: Phường: Hải Hòa, Ninh Dương, xã Vạn Ninh và phòng Tài nguyên - Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố, Thường trực HĐND thành phố kết quả giám sát cụ thể như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

Móng Cái là thành phố cửa khẩu biên giới, nằm ở địa đầu Đông Bắc của Tổ quốc, diện tích tự nhiên 518 km² (trong đó, diện tích đất liền chiếm 85%, diện tích đảo chiếm 15%) là địa phương duy nhất vừa có đường biên giới trên bộ (dài 60,025 km), vừa có đường biên giới trên biển (dài 18,419 km) tiếp giáp với Trung Quốc; có 17 đơn vị hành chính (8 phường, 9 xã), 101 thôn, khu phố; tổng dân số hơn 11 vạn người. Móng Cái có vị trí đặc biệt về chiến lược, quan trọng về quốc phòng - an ninh, khu kinh tế trọng điểm quốc gia. Trong những năm qua, đặc biệt là hiện nay với nhiều thời cơ, song không ít thách thức đan xen. Thành phố Móng Cái, bên cạnh những thuận lợi là cơ bản (được Trung ương, Tỉnh xác định là một trong hai mũi đột phá trong chiến lược phát triển của tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; một số cơ chế, chính sách, mô hình quản lý Khu kinh tế cửa khẩu (KKTCK) Móng Cái từng bước được hoàn thiện, thu hút đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo động lực cho địa phương phát triển), cũng gặp không ít khó khăn, thách thức, trong đó có những yếu tố mang tính đặc thù của địa phương biên giới như: tác động trực tiếp từ sự điều chỉnh thường xuyên bởi chính sách biên mậu của nước ta và Trung Quốc; địa phương tuyến đầu của tỉnh trong công tác phòng chống dịch bệnh Covid 19, duy trì hoạt động xuất nhập khẩu cho cả nước; hoạt động buôn lậu, gian lận thương mại, các loại tội phạm xuyên biên giới tiềm ẩn phức tạp; tồn tại kéo dài trong công tác quản lý đất đai đối với địa phương phát triển nhanh từ huyện thuần nông nghèo trở thành thị xã rồi trở thành thành phố đô thị loại III, loại II và đang phấn đấu lên đô thị loại I gắn với mục tiêu xây dựng thành phố biên giới cửa khẩu hiện đại trước đây chưa được giải quyết dứt điểm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của một số bộ phận người dân có đất, có nhà nằm trong ranh giới Quy hoạch, giải

phóng mặt bằng thực hiện các dự án trên địa bàn, công tác cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nhất là khi 1 số địa phương như Hải Hòa, Hải Yên, Ninh Dương, Trà Cổ chuyển từ xã lên phường gặp nhiều khó khăn; phát sinh nhiều đơn thư, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư của người dân gửi đến lãnh đạo, HĐND tỉnh, thành phố.

Song được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát, kịp thời của Tỉnh ủy, HĐND, UBND Tỉnh; sự phối hợp chặt chẽ của các sở, ban, ngành, MTTQ và các đoàn thể Tỉnh; Đảng bộ, chính quyền, quân và nhân dân các dân tộc Thành phố đã chủ động khắc phục khó khăn, phát huy tinh thần đoàn kết, thống nhất, lan tỏa khát vọng đổi mới, phát triển đến các tầng lớp Nhân dân, cùng chung sức, đồng lòng, tổ chức triển khai thực hiện thắng lợi các mục tiêu, nhiệm vụ Nghị quyết Đại hội Đảng các cấp, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ XXIII. Đặc biệt những kết quả quan trọng toàn diện về mọi mặt kinh tế xã hội trong năm 2021, đang tạo tiền đề cho sự phát triển, bứt phá mới của Thành phố trong thời gian tới. Đóng góp vào các kết quả đó, là niềm tin ngày càng tăng của nhân dân đối với cấp ủy, chính quyền và hệ thống chính trị, niềm tin đối với vai trò người đứng đầu cấp ủy Đảng, chính quyền thành phố, niềm tin đối với HĐND thành phố kịp thời kiến nghị, giám sát đến cùng việc giải quyết những nguyện vọng chính đáng của cử tri đã được quan tâm giải quyết dứt điểm trong thời gian qua; vào đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức từ thành phố đến xã phường trong việc hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và giải quyết dứt điểm kiến nghị kéo dài về tái định cư với dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái, việc GPMB dự án Hạ tầng khu dân cư Bắc Đại lộ Hòa Bình; nợ đọng xây dựng cơ bản dự án hồ Cái Vĩnh; xây dựng nhà trên đất nông nghiệp ở xã Vĩnh Trung; việc bước đầu rà soát toàn bộ hiện trạng sử dụng đất và nguồn gốc đất của dự án di dân tại khu vực Thới Phi, xã Vạn Ninh; phân loại các trường hợp cấp GCNQSD đất cho các hộ dân tại phường Ninh Dương; rà soát các hộ di dân đến vùng dự án Khu kinh tế quốc phòng tại khu 9, phường Hải Hòa; quy hoạch đất ở mới cho nhân dân trên địa bàn các xã phường; đưa bộ thủ tục hành chính về đất đai vào Trung tâm hành chính công thành phố từ ngày 01/6/2021; quản lý chặt chẽ nghĩa vụ tài chính với các đối tượng chuyển nhượng đất đai đang góp phần tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, ổn định tình hình, đảm bảo tốt các chính sách an sinh xã hội, giải quyết kịp thời các kiến nghị chính đáng của cử tri gửi tới đại biểu Quốc hội, HĐND tỉnh, HĐND thành phố; góp phần bảo vệ quyền lợi hợp pháp chính đáng của người dân, tăng thu ngân sách, thực hiện cải cách thủ tục hành chính về đất đai, chính quyền số...

II. KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Công tác lãnh đạo chỉ đạo:

Những năm qua, nhất là từ năm 2020 đến nay việc giải quyết các kiến nghị của cử tri về tồn tại đất đai trên địa bàn luôn được Thành phố xác định

Để tập trung chỉ đạo đối với 4 nội dung tồn đọng kéo dài về đất đai trên địa

bản thành phố, gồm: (i1) Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại khu vực Thoi Phi, xã Vạn Ninh; (i2) Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân kinh tế mới tại Khu 9, phường Hải Hòa; (i3) Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân kinh tế mới tại Thoi Phi, xã Vạn Ninh; (i4) 2.4. Về giải quyết khó khăn về đất ở cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi đường Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái. Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố ban hành nhiều văn bản chỉ đạo (có biểu chi tiết kèm theo), cụ thể: (i1) **Hàng năm, Ban chấp hành, BTV thành ủy** ban hành Nghị quyết về phương hướng, nhiệm vụ của năm, luôn xác định các mục tiêu và giải pháp chủ yếu trong đó coi nhiệm vụ giải quyết các tồn đọng về đất đai, GPMB là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên, lâu dài, cấp bách cần tập trung lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện quyết liệt nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo quyền lợi chính đáng của nhân dân. Đã thành lập BCD do đ/c Bí thư Thành ủy là Trưởng Ban; Đồng chí Phó Bí thư Thành ủy, Chủ tịch UBND Thành phố là Phó Ban Thường trực; Đ/c Phó Bí thư Thường trực, Chủ tịch HĐND thành phố là Phó ban; phân công nhiệm vụ các đồng chí Ủy viên BTV thành ủy, Ủy viên BCH Đảng bộ Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị địa phương theo từng địa bàn phụ trách để chỉ đạo thực hiện. Đồng thời hàng tháng, quý, có nhiệm vụ theo từng tuần đều được Thường trực Thành ủy kiểm điểm đánh giá rõ kết quả, khó khăn vướng mắc và trực tiếp xuống hiện trường gặp gỡ nhân dân, tổ chức kịp thời chỉ đạo tháo gỡ thực hiện. Đáng chú ý những ngày đầu tiên sau kỳ nghỉ tết nguyên đán năm 2022, BTV Thành ủy ban hành Chỉ thị số 08 CT/ TU ngày 02/2/2022 “Về tập trung lãnh đạo giải quyết dứt điểm các tồn tại về đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái”, theo đó xác định mục tiêu trong năm 2022 tập trung chỉ đạo giải quyết dứt điểm các tồn tại lớn về đất đai trên địa bàn trong đó có 04 tồn tại nêu trên (i2) **Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết** về phát triển kinh tế xã hội hàng năm đều xác định nhiệm vụ trọng tâm là tăng cường quản lý nhà nước về đất đai và kiến nghị UBND thành phố tập trung giải quyết dứt điểm kiến nghị chính đáng của cử tri về tồn tại đất đai về cấp đất ở, đất NTTS, đất lâm nghiệp trên địa bàn. Đã tổ chức 02 Hội nghị chuyên đề nghe UBND thành phố giải trình về kết quả, giải pháp giải quyết 04 tồn tại trên và ban hành 02 thông báo: số 60/TB-HĐND ngày 04/5/2021, số 215/TB-HĐND ngày 05/11/2021 giao cho Thường trực HĐND, các Ban, các Tổ và đại biểu HĐND thành phố tăng cường giám sát đến cùng kết quả giải quyết. Trên cơ sở đó HĐND thành phố kịp thời hàng quý và trước kỳ họp thường lệ giữa năm, cuối năm đều tổ chức hội nghị nghe UBND thành phố báo cáo kết quả tiến độ thực hiện, sau đó thành lập Đoàn đi giám sát trực tiếp tại xã Vạn Ninh, 2 Phường: Ninh Dương, Hải Hòa. Kịp thời tổng hợp chuyển các đơn thư, kiến nghị của cử tri về tồn tại trên chuyển đến các cơ quan của Tỉnh như Sở Tài Nguyên, Sở Tài chính và HĐND, UBND tỉnh để xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Trên cơ sở các nội dung giám sát HĐND thành phố đã kịp thời báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của thường trực BTV thành ủy và đề xuất kiến nghị HĐND tỉnh, các Ban HĐND tỉnh quan tâm giám sát giải quyết; (i3) **UBND thành phố ban hành** các kế hoạch, chương trình để cụ thể hóa việc thực hiện các Nghị quyết của BCH Đảng bộ thành phố và HĐND thành phố; tổ chức các Hội nghị và chủ động xây dựng kế

hoạch, lộ trình, thành lập các tổ công tác để chỉ đạo, điều hành giải quyết từng nội dung tồn tại. Huy động sự vào cuộc của các phòng ban chức năng, UBND các xã, phường có liên quan gắn với phân công rõ người, rõ việc, điều động nhân lực cùng trang thiết bị tập trung thực hiện. Với những nội dung vượt thẩm quyền giải quyết, UBND thành phố chủ động có văn bản đeo bám đề xuất UBND tỉnh các sở ngành xem xét tháo. UBND tỉnh và các sở Tài nguyên Môi trường, Tài chính, Xây dựng ...luôn quan tâm tạo điều kiện về nguồn lực tài chính và xem xét giải quyết các khó khăn vướng mắc qua các văn bản chỉ đạo tháo gỡ vướng mắc khó khăn đối với thành phố. Công tác thanh tra, giám sát, giải quyết đơn thư được chú trọng quan tâm chỉ đạo quyết liệt góp phần giải quyết các tồn đọng đất đai những giai đoạn trước đây của thành phố. Công tác thông tin, tuyên truyền được chú trọng đẩy mạnh gắn với nhiều hình thức (Lập các Tổ tuyên truyền do Cơ quan MTTQ và các đoàn thể chủ trì; qua Trang thông tin điện tử, fanpage, hệ thống loa truyền thanh, qua các hội nghị khu dân cư, Hội nghị đối thoại...), góp phần nâng cao nhận thức, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành thực hiện tốt các quy định về giải quyết tồn tại về đất đai, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư, thu hút đầu tư trên địa bàn thành phố.

2. Kết quả thực hiện.

2.1. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại Thoi Phi, xã Vạn Ninh.

Trên cơ sở kiến nghị của Thường trực HĐND thành phố, UBND thành phố đã tổ chức Hội nghị và ra thông báo số 357/TB-UBND ngày 23/6/2021 chỉ đạo về việc cấp GCN QSDĐ cho các hộ dân khu vực Thoi Phi, xã Vạn Ninh, chỉ đạo UBND xã Vạn Ninh phối hợp với Phòng Tài nguyên MT, các đơn vị liên quan rà soát cụ thể về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tiến hành niêm yết công khai 02 lần tại nhà văn hóa thôn để xin ý kiến của người dân theo quy định, tổ chức hướng dẫn người dân kê khai xin cấp GCNQSDĐ, đề xuất hướng giải quyết đối với từng trường hợp.

Theo đó, kết quả rà soát tại khu vực Thoi Phi có **218 hộ** (tăng 08 hộ so với kết quả rà soát theo Thông báo số 60/TB-HĐND ngày 04/5/2021 của HĐND thành phố), trong đó gồm: (i1) 102 hộ có quyết định điều động di dân; (i2) 116 hộ không có tên trong quyết định di dân (tăng 08 hộ so đợt đầu). Kết quả cấp GCNQSDĐ thời gian qua như sau:

2.1.1. Đối với 102 hộ có quyết định điều động (di dân), bao gồm:

+ 01 trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận;

+ **35 trường hợp đã xây dựng nhà và ở ổn định**, liên tục trước ngày 01/07/2004 và có Quyết định di dân trước ngày 01/7/2004, đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20, Nghị định số 43/20014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Kết quả đến ngày 28/02/2022 đã có $14/35 = 40\%$ hộ dân nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại trung tâm hành chính công thành phố (07 hồ sơ xã đã thụ lý hoàn thiện chuyển lại TTHC công thành phố; 07 hồ sơ xã đã thụ lý và đang tiến

hành hoàn thiện theo quy định, dự kiến trước ngày 10/3/2021 hoàn thành 05/07 hồ sơ, 02 hồ sơ hoàn thành trong quý I/2022 gửi TTHC công cấp sổ). Dự kiến hết quý I/2022 cấp xong GCNQSDĐ cho 14 hộ dân nếu đủ điều kiện; Các trường hợp còn lại thông tin cho hộ dân biết thực hiện.

+ **21 trường hợp xây nhà ở ổn định trước ngày 01/7/2004** và có Quyết định di dân sau ngày 01/7/2004. Kết quả đến nay đã có $03/21 = 14,3\%$ trường hợp nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công thành phố (02 trường hợp xã đã thụ lý và đang giải quyết theo quy định).

+ **14 trường hợp xây nhà sau 01/7/2004** sử dụng ổn định đến nay và có Quyết định di dân sau ngày 01/7/2004, đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 22, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ. Theo báo cáo của UBND xã Vạn Ninh hiện nay vị trí thửa đất của các hộ này đang sử dụng hiện không còn phù hợp với các quy hoạch hiện hành của thành phố, nên không thể cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi nhà nước thực hiện GPMB thì hộ dân vẫn được đền bù giá đất ở với phần diện tích là đất ở.

+ **31 trường hợp, trong đó: (i1) 27 trường hợp** chỉ có móng nhà, không ở ổn định liên tục trên đất; **(i2) 04 trường hợp** không nhận đất hoặc không xác định được đối tượng.

Theo báo cáo của UBND xã Vạn Ninh những trường hợp này không đủ điều kiện cấp giấy.

2.1.2. Đối với 116 hộ không có tên trong quyết định di dân, gồm:

+ 01 trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ **09 trường hợp xây nhà ở ổn định liên tục trước ngày 01/7/2004**, đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20, Nghị định số 43/20014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đến nay, đã có $02/9 = 22,2\%$ trường hợp nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công (UBND xã đã thụ lý và hoàn thiện hồ sơ chuyển lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng để thực hiện bước 2)

+ **17 trường hợp xây nhà ở ổn định liên tục sau ngày 01/7/2004** đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 22, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2022 của Chính phủ. Tuy nhiên theo báo cáo của UBND xã Vạn Ninh hiện nay vị trí thửa đất của các hộ này đang sử dụng không phù hợp với các quy hoạch hiện hành của thành phố, nên không thể cấp GCNQSDĐ; khi nhà nước thực hiện GPMB thì hộ dân vẫn được đền bù giá đất ở với phần diện tích là đất ở.

+ **89 trường hợp chỉ có móng nhà, không ở ổn định liên tục trên đất.** Không đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ.

* Như vậy, theo báo cáo của UBND xã Vạn Ninh thì hiện nay khu vực Thoi Phi, xã Vạn Ninh: **(i1) có 65 trường hợp** đủ điều kiện để hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ, đến nay đã có 20 trường hợp làm hồ sơ, **số còn phải thực hiện lập hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ là 45 trường hợp.** **(i2) có 31 trường hợp** đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ nhưng không phù hợp quy hoạch. **(i3) có 120**

trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy vì không ở ổn định trên đất hoặc chỉ có móng nhà và không xác định được đối tượng.

2.2. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân kinh tế mới tại Khu 9, phường Hải Hòa.

Theo báo cáo rà soát của phường Hải Hòa, tổng có 357 hộ di dân đến vùng dự án khu Kinh tế - Quốc phòng tại khu 9, phường Hải Hòa, trong 07 đợt di dân, cụ thể: (i1) Đợt 1 có 87 hộ di dân năm 2002, trong đó có 84 hộ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. (i2) Đợt 2 có 111 hộ di dân tháng 10/2004 (gồm 03 hộ chuyển danh sách từ đợt 1 năm 2002 sang. (i3) Đợt 3 có 05 hộ di dân tháng 12/2005. (i4) Đợt 4 có 50 hộ di dân tháng 01/2006. (i5) Đợt 5 có 23 hộ di dân tháng 7/2007. (i6) Đợt 6 có 77 hộ di dân tháng 3/2009. (i7) Đợt 7 có 07 hộ di dân tháng 01/2011. Như vậy, **còn 273 hộ di dân khu kinh tế mới tại khu 9, phường Hải Hòa chưa được cấp GCNQSDĐ.**

Để triển khai việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân khu 9, phường Hải Hòa theo văn bản 2589/UBND – QLĐĐ1 ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh, UBND Thành phố đã chỉ đạo UBND phường Hải Hòa rà soát, xác minh nguồn gốc sử dụng đất của từng hộ cụ thể để xem xét, giải quyết. Kết quả rà soát, xác minh cụ thể:

- Số hộ đã kiểm tra hiện trạng có biên bản làm việc cụ thể với hộ dân là **183/273 hộ** chiếm 67 %; trong đó 100 hộ trong số này (có đến 91 hộ trong vùng dự án) đủ điều kiện đề nghị xem xét cấp giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên khi xem xét đề tham mưu cho UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân nêu trên gặp một số khó khăn, vướng mắc cần xin chủ trương chỉ đạo của UBND tỉnh nhưng chưa có chỉ đạo cụ thể để giải quyết triệt để tồn đọng này nên đến nay chưa cấp được hộ nào.

- Còn 90 hộ phường Hải Hòa đã kiểm tra và chụp ảnh hiện trạng, nhưng chưa ký được biên bản với hộ dân do không liên lạc được với hộ dân.

2.3. Về giải quyết vướng mắc trong quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận đối với 1.322 hồ sơ tại phường Ninh Dương

Năm 2003, khi triển khai việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân tại phường Ninh Dương, thị xã Móng Cái (nay là thành phố Móng Cái) đã ban hành Quyết định số 31/QĐ-UB ngày 03/01/2003 để làm cơ sở áp giá đất và hạn mức công nhận đất ở khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân không đúng thẩm quyền). Do đó, khi một số hộ dân đã được cấp GCNQSDĐ nêu trên thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp vay vốn, góp vốn, cấp đổi GCNQSDĐ đã gặp một số khó khăn, không thực hiện được giao dịch, liên tục kiến nghị tới HĐND thành phố từ năm 2017 đến nay (nội dung này đã được đưa vào Nghị quyết về Kết quả giải quyết kiến nghị cử tri chưa được giải quyết dứt điểm). Xuất phát từ thực tế trên, suốt thời gian qua cấp ủy Chính quyền thành phố đã nhiều lần liên tục đề xuất BTV tỉnh ủy, HĐND, UBND Tỉnh Quảng Ninh xem xét giải quyết, nhưng đến nay Tỉnh chưa có ý kiến giải quyết dứt điểm.

Qua thống kê rà soát **trên tài liệu lưu trữ, sổ sách** trên địa bàn phường

Ninh Dương có **1.322** hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân loại cụ thể như sau:

(1) Có **300** trường hợp đã thực hiện chuyển quyền toàn bộ thửa đất theo pháp luật đất đai; hoặc đã bị hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất; hoặc đã thực hiện xong thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận trong đó đã thực hiện truy thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.

(2) Còn 1.022 trường hợp, trong đó:

(a) **Về hạn mức đất** ở: Có **268/1.022** trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất ở chưa vượt hạn mức đất ở; **754/1.022** trường hợp được công nhận QSDĐ vượt hạn mức đất ở so với quy định của UBND Tỉnh (Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994)

(b) **Về giá đất**: Phân loại theo thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ trước và sau ngày 01/01/2005 (thời điểm áp dụng khung giá đất giai đoạn 5 năm theo Quyết định của UBND tỉnh) lưu tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố, cụ thể như sau:

(i1) **Đối 823 hồ sơ** có thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/01/2005 khi Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh còn hiệu lực, trong đó: (1) **389/823** trường hợp giá thu tiền trong Quyết định công nhận quyền sử dụng đất thấp hơn mức giá quy định (2) **421/823** trường hợp giá thu tiền trong Quyết định công nhận quyền sử dụng đất tương đương mức giá quy định; (3) **13/823** trường hợp giá thu tiền trong Quyết định công nhận quyền sử dụng đất cao hơn khoảng mức giá quy định.

(i2) **Đối 199 hồ sơ** có thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ sau ngày 01/01/2005: có 74 hồ sơ đã được công nhận quyền sử dụng đất chưa vượt hạn mức.

- Như vậy, số trường hợp vướng mắc về hạn mức đất ở là **754 trường hợp**; số trường hợp vướng mắc về giá đất **823 trường hợp** (có thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ tại thời điểm Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh còn hiệu lực).

2.4. Về giải quyết khó khăn về đất ở cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi đường Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái

Qua rà soát các hộ dân bị GPMB bởi dự án đường Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái tại 6 xã phường: Quảng Nghĩa, Hải Tiến, Hải Đông, Hải Yên, Ninh Dương, Hải Xuân, cơ bản về công tác GPMB, tái định cư về đất ở cho các hộ bị ảnh hưởng tại 5/6 xã phường đã giải quyết dứt điểm. Còn lại Phường Ninh Dương có 68 hộ dân thuộc trường hợp tái định cư dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái tính đến hết ngày 28/02/2022, được sự quan tâm chỉ đạo sâu sát của Đồng chí Bí Thư Thành ủy, Đ/c Chủ tịch UBND thành phố, các cơ quan liên quan và sự vào cuộc tích cực của Phường Ninh Dương đã cơ bản được giải quyết xong cụ thể như sau:

* Đối với 34 hộ đợt đầu thực hiện việc bốc thăm tái định cư và tự tìm đất tái định cư đến nay đã cơ bản giải quyết xong dứt điểm 33/68 hộ, gồm: 15/68 = 22% hộ dân đã tự tìm đất được tái định cư hiện đã có nhà ở gắn liền với đất ở ổn định; là 18/68 = 25 % hộ dân đã bốc thăm tái định cư, hộ dân đã nộp tiền sử dụng

đất và cam kết không đơn thư, kiến nghị bao gồm cả hộ Phùng Doanh Tú đến nay đã giải quyết xong, riêng hộ Ông Đỗ Văn Đạt không có yêu cầu Phường tìm đất TĐC, phường đã có biên bản với hộ dân

* *Đối với 34/68 hộ dân còn lại không tham gia bốc thăm tái định cư, tự tìm các vị trí đất phù hợp để tái định cư theo nguyện vọng của gia đình (các hộ chưa có đất ở và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đã có 33/34 hộ đã tìm được thửa đất nông nghiệp khác. Đến ngày 28/2/2022, đã có 30/34 hộ đã kê khai, nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công, trong đó có 22 hộ đã có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, 08 hộ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 04/34 hồ sơ cần thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, đất tại phường Ninh Dương, bao gồm: 02/04 hồ sơ đang trong thời gian niêm yết tại phường Ninh Dương, đến ngày 06/3/2022 kết thúc thời gian niêm yết do liên quan đến thủ tục phân chia di sản thừa kế (hộ bà Nguyễn Thị Thư, Nguyễn Văn Hoàn); 01/34 hồ sơ (Vũ Thị Sói): Hộ dân thay đổi hình thức từ bố trí tái định cư trong quy hoạch sang hình thức tái định cư tự tìm (đã tìm được đất tại xã Hải Xuân; người chuyển nhượng đã làm xong thủ tục thừa kế, hiện đang hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Sói). Dự kiến các trường hợp còn lại đến ngày 15/3/2022 sẽ hoàn thành các thủ tục cấp GCNQSDĐ*

Đến ngày 03/3/2022, còn duy nhất 01 hộ chưa tìm được đất tái định cư (hộ Vũ Bảo Lâm, khu Hồng Kỳ, phường Ninh Dương) do hộ dân tự thay đổi vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất, trước đó đã được Phường hướng dẫn chuyển đổi ở vị trí khác, không thông tin với chính quyền địa phương.

3. Đánh giá chung:

3.1. Về ưu điểm: Sau gần 01 năm thực hiện Hội nghị giải trình về giải quyết 04 tồn tại về đất đai trên địa bàn đạt kết quả bước đầu đáng khích lệ, giải quyết dứt điểm 01/4 tồn tại tạo niềm tin trong nhân dân đối với cấp ủy Chính quyền và hệ thống thống chính trị thành phố; 3 tồn tại còn lại đã tập trung rà soát, thống kê tương đối sát thực tế, bài bản, khoa học. Công tác thông tin, tuyên truyền được chú trọng đẩy mạnh gắn với nhiều hình thức, góp phần nâng cao nhận thức, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành thực hiện tốt các quy định về đất đai; Công tác thanh tra, giám sát, giải quyết đơn thư được chú trọng quan tâm chỉ đạo quyết liệt góp phần giải quyết các tồn đọng về đất đai, tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, giảm bớt kiến nghị khiếu nại của nhân dân. Là những tồn đọng đặc thù, nhạy cảm khó khăn trong giải quyết tồn đọng về đất đai, xây dựng, môi trường; khi hoàn thành sẽ là cơ sở, tiền đề, bài học kinh nghiệm trong công tác chỉ đạo, phối hợp, tuyên truyền, công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, tài chính, tái định cư, thu hút đầu tư, an sinh xã hội... để thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn.

3.2. Tồn tại, hạn chế: Qua gần một năm thực hiện nội dung giải trình trước HĐND thành phố về 4 nội dung tồn tại về đất đai, bên cạnh những kết quả đã đạt được, trong quá trình triển khai thực hiện giải quyết vẫn còn một số tồn tại, hạn chế: *(i1)* Tiến độ giải quyết các tồn tại còn chậm so với kế hoạch, cam kết đề ra; đến nay mới có 01/4 tồn tại mới giải quyết xong, còn 03/4 tồn tại chưa hoàn thành giải quyết; *(i2)* Công tác rà soát, tham mưu giải pháp có nội dung chưa

đầy đủ, tổng hợp một số tồn tại chưa khoa học, chưa chính xác, chưa lường hết các tình huống dẫn đến đề xuất tình nhiều lần, UBND tỉnh có chủ trương, các sở ngành hướng dẫn khi triển khai thực hiện lại vướng mắc (**Khu 9 Hải Hòa và 1322 hồ sơ tại Phường Ninh Dương**); khi tổng hợp chưa loại bỏ các trường hợp đã giải quyết xong, hoặc thuộc thẩm quyền thành phố vào báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét giải quyết dẫn đến đánh giá lượng hồ sơ tồn lớn (1322 hồ sơ ở P. Ninh Dương qua rà soát có 300 hồ sơ thuộc thẩm quyền của thành phố); (i3) Có địa phương còn lúng túng chưa thường xuyên lãnh đạo, chỉ đạo; có việc chưa xây dựng kế hoạch cụ thể, phân công gắn trách nhiệm; chưa chủ động trong công tác rà soát, tuyên truyền, phối hợp với các phòng ban để đảm bảo đúng đầy đủ các bước, quy trình trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, trong giải quyết tồn đọng, đơn thư liên quan đến tồn tại tại địa phương mình, để phát sinh hệ lụy khó lường; (i4) Công tác tuyên truyền một số nội dung chỉ đạo, chủ trương của Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố về giải quyết các tồn tại đất đai chưa thực sự bài bản, thường xuyên, liên tục, chưa đồng bộ do vậy một bộ phận nhân dân trong diện bị ảnh hưởng chưa nắm được đầy đủ quyền lợi, nghĩa vụ của mình; việc công khai các thủ tục liên quan có việc, có nơi chưa đảm bảo; (i5) Công tác quản lý nhà nước về đất đai có lúc chưa được quan tâm đúng mức, còn để việc lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép sử dụng không đúng mục đích chưa bị phát hiện xử lý kịp thời; thủ tục cấp đổi, cấp mới GCNQSDĐ đất có trường hợp còn gây khó khăn cho người dân.

2. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế:

2.1. Nguyên nhân khách quan: Do tính chất lịch sử là địa bàn biên giới nguồn gốc đất đai không rõ ràng, hồ sơ thủ tục quản lý, pháp lý về đất đai không đầy đủ, một số nội dung vượt thẩm quyền giải quyết phải xin ý kiến cấp trên, cấp trên chậm cho ý kiến giải quyết; một số người dân chưa thực sự phối hợp với cơ quan nhà nước trong quá trình cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục theo quy định;

2.2. Nguyên nhân chủ quan: (i1) Tính chủ động, tích cực, vào cuộc của một số cơ quan, đơn vị, xã, phường chưa cao, công tác lãnh đạo, chỉ đạo có lúc, có việc chưa sâu sát, triển khai thực hiện chưa có kế hoạch cụ thể, chưa phân công, phân nhiệm rõ ràng; (i2) Công tác rà soát, kiểm tra, xác minh, phân loại tồn đọng hồ sơ của một số xã phường, phòng ban chưa khoa học, chưa chính xác, còn trùng lặp theo suy nghĩ chủ quan của người tham mưu; có nơi việc rà soát hiện trạng chưa đầy đủ các khâu cần thiết như: lập biên bản thực địa, lưu hình ảnh và có chữ ký của hộ dân, các tổ chức liên quan. Có giai đoạn việc tham mưu nhiệm vụ và giải pháp giải quyết chưa rõ ràng, chưa đúng thẩm quyền, chưa cụ thể; (i3) Công tác quản lý đất đai của một số xã, phường chưa được chặt chẽ, khi kiểm tra rà soát nhưng chậm lập biên bản kiểm tra hiện trạng, chụp hình ghi lại hiện trạng; (i4) Có thời điểm trước đây thành phố bộc lộ một số yếu kém trong công tác chỉ đạo, điều hành. Hồ sơ quản lý, lưu trữ về đất đai thủ công, không đầy đủ thất lạc nhiều; một số cán bộ lãnh đạo, công chức, viên chức nhận thức chưa đầy đủ tính chất, tầm quan trọng về việc giải quyết dứt điểm các tồn tại đất đai, có tâm lý dùn dẩy, né tránh, sợ trách nhiệm, hiểu biết về pháp luật chưa đầy đủ, chưa có hệ

thống; (i5) Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục về Luật Đất đai và các văn bản liên quan đến công tác quản lý, sử dụng đất đai chưa thường xuyên, kịp thời, sâu rộng trong các tầng lớp nhân dân. Công tác thanh tra, kiểm tra, phối hợp xử lý đối với các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất còn hạn chế, chưa kiên quyết, triệt để.

IV. MỘT SỐ NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP THỜI GIẠN TỚI:

Từ kinh nghiệm, niềm tin, kỳ vọng của cán bộ, nhân dân trước những kết quả giải quyết những tồn tại về đất đai, GPMB, tái định cư, thu hút đầu tư, nhất là từ năm 2021 đến nay đối với cấp ủy, chính quyền và hệ thống chính trị thành phố. Đề giải quyết dứt điểm các nội dung theo Chỉ thị số 08-CT/TU ngày 02/02/2022 của Thành ủy Móng Cái và kiến nghị nhiều năm của cử tri về giải quyết những tồn tại đất đai trên địa bàn, đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người dân, HĐND Thành phố đề xuất một số nội dung cụ thể như sau:

1. Đề nghị Thành ủy Móng Cái tiếp tục quan tâm công tác lãnh đạo, chỉ đạo cho rà soát tổng thể các tồn tại đất đai về đất ở, đất rừng, đất NTTS trên địa bàn kiểm đếm nghe sâu, kỹ từng tồn đọng và có ý kiến chủ trương chỉ đạo, phân công trách nhiệm cho tập thể, cá nhân phụ trách, gắn với tiến độ thực hiện với từng nội dung cụ thể. Hiện nay qua tổng hợp kiến nghị cử tri ngoài 04 tồn tại nêu trên còn các nội dung: (i1) Thực hiện Đề án giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng tại các xã Bắc Sơn, Hải Sơn, Vĩnh Trung, Vĩnh Thực; (i2) Thực hiện cấp giấy CNQSDĐ rừng cho dự án trồng rừng Việt Đức; (i3) Xem xét việc giao đất của Dự án rừng thực nghiệm Trường PTTH Trần Phú xã Bắc Sơn cần có chủ trương chỉ đạo giải quyết dứt điểm; (i4) Xem xét kiến nghị của 58 hộ dân xin cấp quyền sử dụng đất ở khu vực Đồi Ông Cối Khu 4 – Phường Hải Hòa liên quan đến Bản án 35 của Tòa án Tối cao.

- Quan tâm chỉ đạo HĐND thành phố, cơ quan Kiểm tra, thanh tra thường xuyên kiểm tra giám sát hoạt động giải quyết tồn đọng về đất đai, các lĩnh vực KTXH của các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan.

2. Đối với Hội đồng nhân dân thành phố.

(1) Tiếp tục tăng cường công tác khảo sát, giám sát chuyên đề thường xuyên, không báo trước trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, giải phóng mặt bằng, tái định cư, thu hút đầu tư, giải quyết đơn thư, khiếu nại tố cáo đề nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong công tác này, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nhân dân.

3. Đề nghị UBND Thành phố.

(1) Lập Tổ công tác do đồng chí Phó Chủ tịch phụ trách đất đai là tổ trưởng, Chủ tịch UBND các xã phường, cơ quan, đơn vị địa phương liên quan là thành viên, mời MTTQ và các đoàn thể thành phố tham gia. **Chỉ đạo** UBND các xã, phường: Vạn Ninh, Hải Hòa, Ninh Dương và các phòng ban, đơn vị xác định giải quyết các tồn tại về đất đai trên địa bàn là nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung công tác lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thực hiện hoàn thành xong trong năm 2022.

Tiếp tục phát huy vai trò quan trọng, hiệu quả, giải quyết quyết liệt, quyết đoán sáng tạo, sâu sát của người đứng đầu Chính quyền từ thành phố đến địa phương lan tỏa các kết quả nổi bật trong năm 2021 thành quyết tâm, khí thế thi đua giải quyết thực hiện thắng lợi chủ trương của BTV thành ủy về giải quyết dứt điểm các tồn tại về đất đai trong năm 2022 khi đảm bảo các điều kiện cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

(2) Tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, quản lý về đất đai; xây dựng kế hoạch rà soát quản lý chặt chẽ đất nông nghiệp, đất NTTS, đất ở, đất lâm nghiệp, quỹ đất 5%, nơi dễ bị khai thác đất trái phép....rà soát hiện trạng, phát hiện kịp thời các trường hợp xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp nhất là tại các xã phường có nguy cơ cao, đang có nhiều dự án trọng điểm về phát triển đô thị, đầu tư xây dựng.

(3) Với tinh thần giải quyết đúng, đủ quyền lợi của nhân dân trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và tạo điều kiện thuận lợi nhất, phù hợp với nguyện vọng chính đáng của nhân dân, thành phố Móng Cái đã giải quyết dứt điểm khó khăn về đất ở của các hộ này.

(4) Nhận diện, phân tích đúng và đánh giá đầy đủ, khoa học về các tồn tại về đất đai gắn với phân tích tình hình đơn thư phát sinh, xây dựng lộ trình giải quyết với trách nhiệm của từng cấp, từng cá nhân. Qua xem xét việc tổng hợp đầy đủ liệt kê đến giai đoạn hiện này là cần thiết, nhưng khi giải quyết tồn tại cần xem xét nghiên cứu loại ra các trường hợp đã giải quyết xong. Các trường hợp không đủ điều kiện giải quyết cần có biên bản chốt giữa các cơ quan đơn vị địa phương, cá nhân theo quy định và công khai, tuyên truyền rõ cho nhân dân biết, đồng thuận. Theo các nội dung báo cáo của các Phường: Hải Hòa, Ninh Dương, Vạn Ninh, Phòng Tài Nguyên MT, Văn phòng Đăng ký QSDĐ thành phố và UBND thành phố tại báo cáo số 142/ BC- UBND ngày 24/2/2022 V/v giải quyết các tồn tại về đất đai trên địa bàn thành phố theo Thông báo 215/ TB- HĐND ngày 05/11/2021 của Thường trực HĐND thành phố thì tạm cho thấy một số số liệu trong ¼ nội dung tồn đọng đủ điều kiện xem xét cần quan tâm giải quyết: (1) Khu 9 – Phường Hải Hòa: **100 hồ sơ**; (2) Phường Ninh Dương: trong 1022 trường hợp rà soát xem việc thống kê còn có sự chồng lấn trong số liệu không đề tổng hợp chính xác; (3) Khu vực Thoi Phi xã Vạn Ninh **45 trường hợp**. Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo UBND các địa phương và các ngành chức năng thống kê rà soát tổng thể lại toàn bộ để kịp thời bổ sung, loại bỏ các trường hợp đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện để đánh giá đúng thực trạng hồ sơ cần giải quyết trong 3 tồn tại trên nêu trên trong đó:

a. Đối với tồn tại tại Khu 9 P Hải Hòa: Đây là nội dung nhạy cảm liên quan đến chính sách di dân của dự án quốc phòng đưa nhân dân ra biên giới sinh sống nhằm bảo vệ chủ quyền biên giới Quốc gia (7 đợt di dân theo thời điểm ban hành Quyết định di dân) từ khi Hải Hòa là xã biên giới đến khi trở thành phường, nhưng chưa được quan tâm giải quyết dứt điểm, dẫn đến kiến nghị, khiếu nại kéo dài nhiều năm của nhân dân, cần có ý kiến chỉ đạo giải quyết của Tỉnh đối với tồn đọng.

Qua việc rà soát hiện trạng và hồ sơ đã được UBND phường Hải Hòa,

phòng Tài nguyên MT, Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố tổng hợp tương đối đầy đủ, khoa học. Tuy nhiên qua thời gian dài nội dung chưa giải quyết xong, hiện nay cần xem xét rà soát lại tổng thể, theo đó rà soát việc phân loại hộ dân đã đúng là đối tượng di dân chưa? Rà soát kỹ lưỡng lại trong 100/183 hộ đã được kiểm tra hiện trạng có biên bản làm việc cụ thể với **hộ dân có đủ điều kiện** để đề nghị xem xét cấp mới giấy CNQSDĐ đã chính xác chưa?

- Với 90 hộ phường đã kiểm tra và chụp ảnh hiện trạng, nhưng chưa ký được biên bản với hộ dân do không liên lạc được với hộ dân, từ khi rà soát có phát sinh đăng ký mới nào của các hộ dân này nữa không.

- Đề nghị việc thống kê nên bóc tách số hộ có tên trong quyết định di dân theo thời điểm di dân còn là xã Hải Hòa và thời điểm di dân khi Hải Hòa thành phường để thuận lợi khi xác định hạn điền, nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định khi cấp GCNQSD đất cho hộ di dân khi UBND Tỉnh xem xét giải quyết. Tiếp tục quan tâm việc lưu trữ hồ sơ; lập danh sách, địa chỉ liên lạc của các cán bộ, hộ dân có liên quan đến việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đai, quyết định di dân, việc công khai... để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân và xử lý các trường hợp trục lợi chính sách nếu có.

- Tiếp tục quyết liệt bám nắm UBND Tỉnh, các sở ngành sớm quan tâm chỉ đạo, cho cơ chế, hướng dẫn để triển khai thực hiện đảm bảo chỉ đạo của BTV thành ủy năm 2022 cơ bản giải quyết xong nhằm giải quyết dứt điểm kiến nghị của cử tri, đảm bảo quyền lợi chính đáng của nhân trong

b. Về giải quyết đối với 1.322 hồ sơ tại phường Ninh Dương

- Đối với **300 trường hợp** đã thực hiện chuyển quyền toàn bộ thửa đất theo pháp luật đất đai; hoặc đã bị hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất; hoặc đã thực hiện xong thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận trong đó đã thực hiện truy thu nghĩa vụ tài chính theo mức giá cao nhất thể hiện tại Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh Quảng Ninh. Trường hợp này xác định thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Móng Cái nên loại bỏ khỏi số lượng thống kê và chỉ đạo các ngành liên quan tham mưu cho phép thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi hộ dân có nhu cầu.

- Đối với 1022 trường hợp đang là việc rà soát trên sổ sách của cơ quan quản lý nhà nước để đề xuất Tỉnh xem xét tháo gỡ tồn tại trong việc **cấp đổi giấy CNQSDĐ ở P. Ninh Dương**; chưa thực hiện việc rà soát chốt biên bản và xin ý kiến công khai của toàn thể 100% số hộ dân nêu trên. Qua giám sát HĐND thành phố đề nghị xem xét bóc tách thống kê lại theo 3 tiêu chí: (i1) Hồ sơ vướng mắc cả về hạn điền và nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận; (i2) Hồ sơ vướng mắc nghĩa vụ tài chính, cần nghiên cứu kỹ các nội dung văn bản số 3816/STC-QLCS ngày 05/8/2020 để xem xét giải quyết tháo gỡ; (i3) Hồ sơ vướng mắc về hạn điền khi cấp GCNQSDĐ. Đồng thời có biên bản kiểm tra hiện trạng và thống nhất với người dân đồng tình phương án giải quyết nếu được UBND tỉnh cho cơ chế. Như vậy số liệu thống kê số hộ vướng mắc sẽ giảm để bóc tách các trường hợp cụ thể cần xin ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh; xem xét những trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp mà không vượt mức quy định về hạn

điền và nghĩa vụ tài chính, thuộc thẩm quyền UBND thành phố có thể giải quyết được để giải quyết dứt điểm. Nghiên cứu tham vấn các tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm đối với việc giải quyết tồn đọng đất đai tại các địa phương khác trong và ngoại tỉnh để đề xuất giải quyết kịp thời.

c. Đối với các hộ dân tại khu vực Thoi Phi Vạn Ninh: Đề nghị UBND thành phố cho lập Tổ công tác gồm Chủ tịch UBND xã Vạn Ninh, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên MT, Quản lý đô thị, các ngành có liên và mời MTTQ và các đoàn thể thành phố tham gia hướng dẫn vận động, giám sát các nội dung theo quy định ngay trong tháng 3/2022; xây dựng kế hoạch, phân công trách nhiệm, lộ trình thực hiện cụ thể từng tháng, quý; huy động sự vào cuộc của các ban ngành, đoàn thể của xã Vạn Ninh, nhất là phát huy vai trò trách nhiệm của người đứng đầu Chính quyền xã, thôn, các phòng ban liên quan. Thường xuyên kiểm điểm, kiểm tra tiến độ thực hiện, phấn đấu hết quý III/2022 giải quyết xong việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân đủ điều kiện theo quy định và có nhu cầu. Trong đó quan tâm một số nội dung sau:

(1) Tăng cường công tác tuyên truyền, công khai minh bạch đầy đủ cho nhân dân khu vực Thoi Phi hiểu về quyền lợi, nghĩa vụ, về hạn điền, nghĩa vụ tài chính, thành phần hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đến nhân dân.

(2) Công khai rõ danh sách các hộ có tên trong Quyết định di dân và hộ không có tên trong Quyết định di dân của cơ quan có thẩm quyền. Trên cơ sở đó công khai, hướng dẫn các **trường hợp hộ dân** đủ điều kiện hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ theo quy định, với trường hợp hộ dân có đủ điều kiện xin cấp GCNQSDĐ mà người dân không có nhu cầu cần chốt rõ biên bản để xác định rõ kết quả giải quyết. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các hồ sơ đã thụ lý và giải quyết cấp GCNQSDĐ theo quy định của bộ thủ tục hành chính về cấp mới, cấp đổi đất đai đã được UBND thành phố chỉ đạo trong thời gian qua.

(3) Chi đạo xã Vạn Ninh chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan để đối chiếu, có biên bản làm việc chốt vị trí các thửa đất ở của các hộ dân với các quy hoạch hiện hành của thành phố làm cơ sở tổ chức họp dân công khai rõ lý do người dân không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ tránh kiến nghị, ý kiến.

(4) Với các **trường hợp** không đủ điều kiện cấp giấy vì không ở ổn định trên đất hoặc chỉ có móng nhà và không xác định được đối tượng, cần khẩn trương đẩy nhanh tiến độ rà soát, kiểm tra hiện trạng và lập biên bản kiểm tra hiện trạng với từng hộ dân theo đúng quy trình, thủ tục quy định, lưu ý chụp ảnh hiện trạng, quay flaycam và lập hồ sơ quản lý chặt chẽ hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp này tránh việc làm thay đổi hiện trạng, xây dựng nhà trái phép, trục lợi sau này.

d. Về giải quyết khó khăn về đất ở cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi đường Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái

Yêu cầu UBND phường Ninh Dương, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tập trung đẩy nhanh tiến độ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số hộ dân

còn lại theo đúng tinh thần chỉ đạo của Thành ủy Móng Cái.

Trên đây là báo cáo kết quả giám sát kết quả tiến độ giải quyết kiến nghị của cử tri về tồn tại đất đai trên địa bàn thành phố, HĐND Thành phố báo cáo Thành ủy Móng Cái biết, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- TT. Thành ủy, HĐND Thành phố (B/c);
- TT. UBND Thành phố (T/h);
- Các phòng, ban có liên quan (T/h);
- TT. Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường (T/h);
- VP1, P1, V2;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Thị Huệ



TỔNG HỢP QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT MỘT SỐ TÒN TẠI VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THỜI GIAN QUA

(Kèm theo Báo cáo số 26/BC-HĐND ngày 11/3/2022 của HĐND thành phố)

I. Đối với việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân khu 9, phường Hải Hòa.

Qua rà soát: Tổng số 371 hộ di dân đến vùng dự án khu Kinh tế Quốc phòng tại khu 9 phường Hải Hòa, chia làm 07 đợt di dân, từ năm 2002- đến năm 2011:

+ Đợt 1: Có 84/87 hộ di dân năm 2002 đã được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (trước thời điểm xã Hải Hòa lên phường theo Nghị định 56/2007/NĐ-CP thì Hải Hòa lên Phường từ ngày 10/5/2007.

+ Từ đợt 2 đến đợt 7: tổng số 273 hộ đều chưa được cấp GCNQSDĐ (trong đó có 03 hộ năm 2002 chưa được cấp giấy). Năm 2013, Đoàn Kinh tế - Quốc phòng đã bàn giao dự án cho UBND Thành phố quản lý. Năm 2016, một số hộ dân thuộc diện di dân đã gửi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét, giải quyết hồ sơ, UBND Thành phố thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ di dân tại khu 9, phường Hải Hòa ở thời điểm này gặp một số khó khăn vướng mắc báo cáo xin chủ trương UBND tỉnh về hạn mức đất ở và nghĩa vụ tài chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử đất; cùng với việc xin giải quyết trường hợp các hộ Kinh tế mới không có mặt trong vùng dự án hoặc không sinh sống thường xuyên trong vùng dự án và những hộ có mặt trong vùng dự án trước thời điểm được UBND tỉnh tiếp nhận vào vùng dự án.

- Trên cơ sở đề nghị của Thành phố, UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên – Môi trường chủ trì hướng dẫn. Trên cơ sở kết quả làm việc với UBND thành phố Móng Cái và xin ý kiến của Tổng cục đất đai, sở TNMT đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Văn bản số 2797/UBND-QLDD1 ngày 02/5/2018, theo đó, UBND tỉnh chỉ đạo, UBND TP Móng Cái thực hiện việc cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ dân khu 9, phường Hải Hòa theo quy định tại khoản 4, điều 100 của Luật Đất Đai năm 2013; thủ tục theo điều 70 của Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và giao Sở Tài chính hướng dẫn nghĩa vụ tài chính cho các hộ. Căn cứ hướng dẫn của Sở Tài chính (Văn bản số 1821/STC-QLGCS ngày 09/5/2018), UBND Thành phố triển khai thực hiện. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện theo chỉ đạo của Tỉnh lại gặp 1 số khó khăn, báo cáo đề xuất UBND tỉnh: (i1) Rà soát hồ sơ các hộ di dân không có Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (UBND thị xã Móng Cái) mà chỉ có Quyết định về việc tạm giao đất của Đoàn KT-QP 327, Quân khu 3. Nên khi cấp giấy theo khoản 4, điều 100 của Luật Đất Đai năm 2013 **không đủ căn cứ pháp lý thực hiện**. Do đó, UBND Thành phố đề xuất tỉnh căn cứ quy định về hạn mức giao đất tại thời điểm các hộ dân được tiếp nhận vào vùng kinh tế mới để xác định diện tích đất ở cho các hộ dân



+ Vương mắc về tài chính: Cấp giấy theo khoản 4, điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì các hộ dân phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định, giá đất tính theo thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đến cơ quan có thẩm quyền (thiệt hại cho người di dân trước ngày 01/7/2004 được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo văn bản 2206/UB ngày 11/10/2004 của UBND tỉnh) và không xác định được thời điểm để tính giá đất (thời điểm tiếp nhận các hộ dân hay thời điểm hiện tại).

- Trên cơ sở đề nghị tiếp theo của UBND thành phố (Văn bản số 591/UBND-VP ngày 28/10/2018), UBND tỉnh đã có văn bản số 1090/UBND-QLĐĐ ngày 25/2/2019 chỉ đạo. Theo đó, UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho UBND TP thực hiện cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân khu 9, phường Hải Hòa theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng bằng tối đa không bằng 01 lần hạn mức đất ở của địa phương thời điểm hộ dân được Đoàn 327 có quyết định tạm giao đất. Sau khi có chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND Thành phố đã thông báo về chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân; tuy nhiên, các hộ dân không đồng ý về việc áp dụng hạn mức đất ở. Vì áp dụng hạn mức trên thì hạn mức đất ở của các hộ dân chỉ được từ 120-200m²/hộ (lý do, toàn bộ 273 hộ dân nói trên đều có Quyết định tạm giao đất của Đoàn 327 vào thời điểm 2010). Các hộ đề nghị được áp dụng hạn mức đất ở 400m²/ hộ (hạn mức đất ở của xã; theo Nghị định 56/2007/NĐ-CP ngày 06/4/2007 công nhận xã Hải Hòa lên phường từ ngày 10/5/2007) như 84 trường hợp đã được cấp giấy CNQSDĐ trong năm 2004, 2005. Lý do Đoàn KT-QP 327 ban hành Quyết định tạm giao đất cho các hộ dân vào năm 2010, nhưng thực chất các hộ dân được di dân theo 7 đợt đến từ năm 2002 07 đợt di dân, từ năm 2002 - đến tháng 01/2011. Nên áp dụng hạn mức đất ở tại thời điểm hộ dân được Đoàn 327 có Quyết định tạm giao đất sẽ không đảm bảo công bằng cho các hộ dân đã được tiếp nhận vào vùng kinh tế mới trước ngày 10/5/2007 (thời điểm lập phường Hải Hòa). Do đó, UBND TP Móng Cái đã đề nghị UBND tỉnh cho cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng tối đa bằng 01 lần hạn mức đất ở của địa phương tại **thời điểm hộ dân được UBND tỉnh tiếp nhận vào vùng kinh tế mới.**

- Ngày 30/4/2020, Ban cán sự UBND tỉnh họp, sau cuộc họp UBND tỉnh đã ban hành văn bản số 2589/UBND-QLĐĐ1 ngày 21/4/2020, theo đó UBND tỉnh đồng ý cấp GCN cho các hộ dân khu 9, Hải Hòa theo đúng quy định của pháp luật, Giao Sở Nông nghiệp&PTNT căn cứ các quyết định di dân lập danh sách cụ thể cung cấp cho Thành phố Móng Cái; giao sở TNMT, Cục Thuế Quảng Ninh hướng dẫn về hạn mức đất ở và nghĩa vụ tài chính. Giao UBND TP trên cơ sở danh sách do sở Nông nghiệp cung cấp tổ chức rà soát hiện trạng cụ thể từng hộ di dân, thực hiện cấp giấy cho các hộ dân đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (có tên trong quyết định di dân, sống ổn định, liên tục trong vùng dự án) và báo cáo cụ thể về sở TNMT trước khi cấp giấy. Trên cơ sở chỉ đạo của UBND tỉnh Thành phố đã chỉ đạo rà soát cụ thể từng trường hợp và ngày 28/4/2021, UBND Thành phố có văn bản số 1854/UBND-VP báo cáo UBND tỉnh về kết quả kiểm tra hiện trạng và các đợt di dân theo Quyết định của UBND tỉnh.

Nhưng khi UBND Thành phố thực hiện cấp giấy theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2589/UBND-QLĐĐ ngày 21/4/2020 lại phát sinh một số khó khăn, vướng mắc nên từ năm 2005 đến nay chưa cấp được GCNQSDĐ nào, lý do:

+ Căn cứ theo quy định hiện hành thì các hộ di dân thuộc trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ, do đó việc cấp giấy nếu căn cứ vào thời điểm sử dụng đất ổn định, phù hợp quy hoạch thì việc cấp giấy người dân phải nộp nghĩa vụ tài chính và hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy (Thời điểm người dân nộp hồ sơ hợp lệ, các hộ dân đang chờ đợi các cơ quan chức năng hướng dẫn nên 100% hộ dân chưa nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan có thẩm quyền, do vậy nên hiện nay khi cấp mới Giấy CNQSDĐ người dân phải nộp tiền theo giá đất hiện nay; điều này sẽ gây ra việc khiếu nại kiến nghị và không đảm bảo quyền lợi đối với các hộ di dân, bảo vệ biên giới.

+ Nếu thực hiện cấp quyền sử dụng đất theo khoản 4, điều 100 Luật đất đai thì lại thiếu quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền, vướng mắc về việc xác định nghĩa vụ tài chính (theo thời điểm nhân dân nộp hồ sơ hợp lệ cho các cơ quan có thẩm quyền); nếu thực hiện theo hình thức giao đất cho người dân thì vướng mắc về quy định của pháp luật (chỉ có xã mới được giao đất, Hải Hòa là phường thì phải qua đầu thầu).

Tóm lại: Do những bất cập, chồng chéo, không kịp thời phân định trách nhiệm quản lý, hướng dẫn, đôn đốc kiểm tra và tổ chức thực hiện việc công nhận cấp quyền sử dụng đất giữa cơ quan Đoàn 327 Quân khu 3, Bộ quốc phòng và địa phương đối với các hộ di dân theo Chương trình kinh tế quốc phòng tại Khu 9 rất chậm, kéo dài nhiều năm. Đến nay còn tồn đọng nhiều hồ sơ, gặp nhiều khó khăn vướng mắc về xác định hạn mức đất ở, hình thức công nhận và nghĩa vụ tài chính, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân, gây nhiều khiếu nại kiến nghị tới nhiều cấp ngành từ thành phố đến tỉnh, trung ương. Xuất phát từ kiến nghị và nhu cầu chính đáng của người dân, thành phố Móng Cái đã nhiều lần đề xuất, được các sở ngành, UBND tỉnh quan tâm, tuy nhiên do chưa lường hết các vướng mắc nảy sinh, chưa tổng hợp đầy đủ giải pháp thực hiện nên khi thành phố đề xuất lên được tỉnh, các sở ngành đồng tình thì khi thực hiện lại gặp khó khăn. Đồng thời các ý kiến chỉ đạo giải quyết chưa xem xét hết các yếu tố, nguyện vọng của nhân dân, tồn đọng bất cập trong công tác quản lý nhà nước trong chính sách di dân gắn với cấp quyền SDĐ nên đến nay chưa giải quyết được dứt điểm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào cho người dân. Từ thực tế trên, UBND Thành phố đề xuất UBND tỉnh Quảng Ninh cho phép Thành phố Móng Cái căn cứ Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 22/12/1998 của UBND tỉnh để thực hiện giao đất cho các hộ dân, cụ thể: (i1) Thành phần hồ sơ theo Quyết định số 3362/QĐ-UBND; (i2) Đối tượng cấp mới: có tên trong danh sách di dân; có hộ khẩu tại khu 9, Hải Hòa; sinh sống ổn định trong vùng dự án; từ khi tiếp nhận đến nay chưa được công nhận quyền sử dụng thửa đất nào (trừ trường hợp nhận chuyển nhượng); (i3) Về hạn mức đất ở giao: Không quá

400m²: (i4) Về Tài chính: Theo bảng giá đất hàng năm do tỉnh ban hành tại thời điểm hộ dân có quyết định tiếp nhận vào vùng kinh tế mới.

Với đề xuất này, nếu UBND tỉnh đồng thuận, có chủ trương cụ thể nội dung giải quyết thì mới có cơ sở để UBND thành phố xem xét chỉ đạo cụ thể về hạn điền, nghĩa vụ tài chính khi cấp mới GCNQSDĐ đối với từng hộ di dân.

II. Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P Ninh Dương.

- Xuất phát từ năm 2017, việc một số hộ dân Phường Ninh Dương khi có nhu cầu chuyển nhượng, thừa kế, chia tách thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được các giao dịch này tại Trung tâm hành chính công, Văn phòng đăng ký QSDĐ nên nhiều lần kiến nghị đến Thành ủy, HĐND thành phố và UBND tỉnh. Thành phố đã chỉ đạo rà soát và phát hiện ra nội dung:

Thực hiện Chỉ thị 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ “Về một số biện pháp đẩy mạnh việc hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở nông thôn vào năm 2000”. Năm 2003, Thị xã Móng Cái đã ban hành Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 03/1/2003 để áp giá đất và hạn mức đất ở để công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tại phường Ninh Dương (qua rà soát có 1.322 hộ). Thời điểm này theo Luật đất đai không có quy định cho phép UBND cấp huyện được tự ban hành quyết định giá đất và hạn mức đất ở để công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mà việc này thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

- Năm 2018, thực hiện GPMB dự án đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái đoạn qua phường Ninh Dương đã lấy vào diện tích đất ở của một số hộ dân được Thị xã Móng Cái công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004-2006. Do gặp khó khăn trong việc xác định hạn mức đất ở để đền bù GPMB cho các hộ dân (thời điểm xã Ninh Dương lên phường năm 1998). UBND Thành phố đã có văn bản số 2556/UBND-VP ngày 06/9/2018 báo cáo đề xuất xin ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh và đã được UBND tỉnh đồng ý với đề xuất của Móng Cái tại văn bản số 8062/UBND-QLĐĐ1 ngày 31/10/2018, cụ thể: (i1) Cho phép UBND Thành phố Móng Cái giữ nguyên diện tích đất ở đối với các hộ đã được cấp GCNQSDĐ thuộc diện thu hồi GPMB dự án đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái tại phường Ninh Dương để làm căn cứ bồi thường hỗ trợ GPMB và tái định cư. Đối với phần diện tích đất ở đã công nhận vượt hạn mức theo quy định tại Quyết định 2515/2000/QĐ-UB ngày 02/10/2000 của UBND tỉnh, giao UBND Thành phố Móng Cái thực hiện truy thu nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành hoặc nộp thêm tiền khi thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại; (i2) Đối với những trường hợp tương tự trên địa bàn phường Ninh Dương và phường Trà Cổ, giao UBND Thành phố Móng Cái kiểm tra, rà soát theo quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ để áp dụng tương tự như các trường hợp nêu trên.

Tiếp đó trong năm 2019, khi thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ dân trên địa bàn phường Ninh Dương, UBND Thành phố đã có văn bản

số 3252/UBND-VP ngày 04/10/2019 báo cáo và xin chủ trương giải quyết việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương tương tự chủ trương giải quyết trước đó của UBND Tỉnh tại văn bản số 8062/UBND-QLDD1 ngày 31/10/2018 áp dụng đối với các hộ dân không nằm trong diện GPMB dự án đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái). Trên cơ sở đề nghị của UBND Thành phố, UBND tỉnh giao Sở TNMT chủ trì giải quyết; Ngày 14/11/2019, Sở TNMT đã có văn bản số 7254/TNMT-ĐKĐĐ đề nghị thành phố thực hiện 2 nội dung, cụ thể: **(i1) Về hạn mức sử dụng đất:** Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8062/UBND-QLDD1 ngày 31/10/2018; **(i2) Về giá thu tiền sử dụng đất:** Thành phố Móng Cái rà soát việc áp dụng giá đất tại Quyết định 31/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của UBND thị xã Móng Cái, so sánh với giá đất của Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh Quảng Ninh (rà soát những trường hợp so sánh giá giữa 2 Quyết định này và thống kê số lượng cụ thể gửi về sở TNMT, Sở Tài chính).

Qua rà soát, UBND Thành phố đã có Văn bản số 1160/UBND-VP ngày 15/4/2020 báo cáo số liệu rà soát và đề xuất: **(i1) Về áp dụng giá thu tiền sử dụng đất:** Đề xuất cho phép UBND thành phố Móng Cái giữ nguyên mức nộp tiền mà các hộ dân đã thực hiện theo đúng Quyết định 31/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của UBND thị xã Móng Cái; **(i2) Về hạn mức đất ở:** Đề xuất cho phép UBND TP áp theo văn bản số 8062/UBND-QLDD1 ngày 31/10/2018.

- Từ nội dung đề xuất của UBND thành phố sau gần 6 tháng, 2 sở: Tài Chính và Tài nguyên- MT có hướng dẫn như sau: **(i1) Sở Tài chính** có Văn bản số 3816/STC-QLGCS ngày 05/8/2020 hướng dẫn thành phố **về xác định tiền sử dụng đất khi cấp lại giấy CNQSDĐ** thực hiện theo điều 4, Thông tư 10/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính quy định (Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan nhà nước thì tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận trước đây. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của người sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp tiền sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận trước đây hoặc số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền sử dụng đất được xác định lại thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu. Trường hợp số tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã nộp trước đây lớn hơn số tiền sử dụng đất phải nộp khi xác định lại thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền đã nộp thừa theo quy định); **(i2) Về hạn mức sử dụng đất ở** sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 6410/TNMT-ĐKĐĐ ngày 09/10/2020, hướng dẫn UBND Thành phố, cụ thể: Đề nghị UBND thành phố Móng Cái thực hiện theo Khoản 4 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ

đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ”.

Căn cứ cơ sở các văn bản hướng dẫn của Sở TNMT và Sở Tài chính khi thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ thành phố gặp khó khăn khó thực hiện được nên ngày 28/01/2021, UBND Thành phố tiếp tục có văn bản số 438/UBND-VP báo cáo UBND tỉnh về khó khăn vướng mắc khi cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương trên cơ sở hướng dẫn của Sở TNMT và Sở Tài Chính, cụ thể như sau:

** Đối với hạn mức đất ở theo hướng dẫn của Sở TNMT gặp khó khăn, vướng mắc: Do các giấy chứng nhận công nhận QSDĐ do UBND thị xã Móng Cái cấp hầu hết đều có hạn mức vượt cao hơn so hạn mức được quy định tại thời điểm này theo Quyết định 2515/2000/QĐ-UB ngày 02/10/2000 của UBND tỉnh Quảng Ninh đối với đất đô thị (áp dụng đối với Phường Ninh Dương có hạn mức đất ở dao động từ 120 m² đến không quá 200 m² theo vị trí thửa đất; trừ trường hợp đặc biệt không quá 400 m² tại đồi núi vùng sâu, vùng xa). Như vậy khi cấp lại GCNQSDĐ đã cấp cho các hộ dân thì phải điều chỉnh lại hạn mức tại thời điểm hộ dân nộp hồ sơ hợp lệ (tức là GCN chỉ được phép có diện tích từ 120 m² đến không quá 200 m² theo vị trí thửa đất). Việc này thực hiện sẽ phát sinh sự không đồng nhất về quyền lợi giữa các hộ dân dễ gây ra khiếu nại: Do các hộ dân có thửa đất bị GPMB bởi dự án đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái (đã được UBND tỉnh đồng ý cho giữ nguyên hạn mức) và hộ dân đã chuyển quyền SDĐ cho người khác.*

** Đối với việc xác định tiền sử dụng đất khi cấp lại giấy CNQSDĐ: Đối với 1322 hồ sơ tại phường Ninh Dương thì hầu hết hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ hợp lệ đều trong giai đoạn từ năm 2002 đến năm 2004 (nếu thực hiện đúng quy định thì khi cấp giấy phải áp dụng giá đất theo Quyết định 2413/QĐ-UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh). Nhưng trên thực tế bảng giá đất theo Quyết định 2413/QĐ-UB được thực hiện trong 5 năm mới điều chỉnh lại không quy định khung giá với từng loại đường khu vực), trong khi thực tế giai đoạn đó UBND thị xã Móng Cái đã quan tâm đầu tư hoàn thiện nhiều tuyến đường phố rộng từ 3 m - 9 m nên không thể xác định được vị trí áp giá đối với từng thửa đất để cấp đổi GCNQSDĐ. Đồng thời suốt thời gian qua một số thửa đất tương tự đã thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ dân (đã được cấp lại Giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất mới và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định theo Luật Đất đai 2013) sẽ không thể truy thu nghĩa vụ tài chính với người nhận chuyển quyền sử dụng đất được, nhiều trường hợp chủ sử dụng đất cũ sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho người khác đã sang nơi khác sinh sống và không còn ở tại thành phố Móng Cái.*

Từ những khó khăn vướng mắc trên tại văn bản số 438/UBND-VP ngày 28/01/2021, UBND TP tiếp tục đề xuất, kiến nghị UBND tỉnh, cụ thể: (i1) Về hạn mức công nhận QSD đất: Đề xuất UBND tỉnh cho phép UBND thành phố Móng Cái áp dụng tương tự các trường hợp có đất nằm trong Dự án Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái (áp dụng theo Văn bản chỉ đạo số 8062/UBND-QLĐĐ1 ngày 31/10/2018 của

UBND tỉnh, UBND Thành phố sẽ xem xét lại các thửa đất để xác định phần đất đã được công nhận QSD đất vượt hạn mức, đối phần đất vượt hạn mức công nhận QSD đất sẽ thực hiện truy thu nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định hiện hành); (i2) Về giá tính thu tiền sử dụng đất và vị trí áp giá đối với từng thửa đất: Đề xuất UBND tỉnh cho phép giữ nguyên giá đất và vị trí áp giá đối với từng thửa đất mà trước đây UBND thị xã Móng Cái đã thực hiện theo Quyết định số 31/QĐ-UB ngày 03/01/2003 để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính đối với các phần diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận QSDĐ khi các Cơ quan chuyên môn xác định lại (vì không có và không thể xác định được vị trí áp giá đối với từng thửa đất nếu áp giá theo Quy định là Quyết định 2413/QĐ- UB ngày 06/12/1994 của UBND tỉnh Quảng Ninh).

- Tuy nhiên, đến nay qua nhiều lần đề xuất giải quyết khó khăn vướng mắc cho các hồ sơ tồn đọng tại Phường Ninh Dương nhưng UBND tỉnh vẫn chưa chốt phương án chủ trương đề xuất của Móng Cái để giải quyết, nên **ngày 21/6/2021, Đồng chí Chủ tịch UBND Thành phố tiếp tục có Công văn số 2803/UBND-VP** “V/v vướng mắc khi giải quyết cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương; Cấp GCNQSDĐ cho nhân dân tại khu 9, phường Hải Hoà; thực hiện đề án giao đất, giao rừng, cho thuê rừng gắn với việc giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Móng Cái”. Tiếp đó **ngày 24/02/2022, Chủ tịch UBND Thành phố tiếp tục có Công văn số 738/UBND-VP** “V/v đề nghị tiếp tục xem xét, tháo gỡ các vướng mắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Móng Cái”.

Đến nay thành phố Móng Cái vẫn đang chờ ý kiến chủ trương chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh thì mới có cơ sở hoàn nhiệm vụ được giao theo tinh thần Chỉ thị 08 CT/ TU ngày 02/02/2022 của BTV thành ủy Móng Cái.

BIỂU: TÔNG HỢP CÁC VĂN BẢN CHỈ ĐẠO, TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

(Kèm theo báo cáo số 06/BCHĐND ngày 11/3/2022 của HĐND Thành phố)

VĂN BẢN CỦA THÀNH ỦY

TT	Ký hiệu văn bản	Trích yếu nội dung	Chí chú
I			
1	04-NQ/TU ngày 11/12/2020	Phường hướng nhiệm vụ năm 2021	
2	05-NQ/TU ngày 03/12/2021	Tập trung lãnh đạo giải quyết dứt điểm các tồn tại tại đất đai trên địa bàn thành phố Móng Cái	
3	08-CT/TU ngày 02/02/2022	Về tiến độ thực hiện đề án giao đất, giao rừng	
4	437-TB/TU ngày 28/10/2021	Về tình hình giải quyết một số tồn tại đất đai và cấp giấy chứng nhận và khó khăn do ảnh hưởng của dự án đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	
5	508-TB/TU ngày 10/12/2021	Thông báo ý kiến chỉ đạo tại buổi kiểm tra thực địa 04 điểm thi công phục vụ tái định cư dự án cao tốc	
6	531-TB/TU ngày 24/12/2021	Thông báo ý kiến chỉ đạo tại buổi kiểm tra thực địa việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân khu 9, Hải Hòa	
7	535-TB/TU ngày 22/01/2022	Về làm việc với các cơ quan, đơn vị trong việc giải quyết khó khăn, vướng mắc sau khi thực hiện GPMB thi công dự án đường cao tốc	
8	542-TB/TU ngày 14/01/2022		
II			
VĂN BẢN CỦA HĐND THÀNH PHỐ			
1	151/NQ-HĐND ngày 22/12/2020	Về nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội năm 2021	
2	80/NQ-HĐND ngày 17/12/2021	Về nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội năm 2022	
3	60/TB-HĐND ngày 04/5/2021	Về nghe tiến độ giải quyết các tồn tại đất đai trên địa bàn thành phố	
4	215/TB-HĐND ngày 05/11/2021	Về nghe tiến độ giải quyết các tồn tại đất đai trên địa bàn thành phố	
5	60/NQ-HĐND ngày 23/7/2020	Về chất vấn và trả lời chất vấn tại kỳ họp thứ 2- HĐND TP, khóa XXI	
6	90/NQ-HĐND ngày 17/12/2021	Về chất vấn và trả lời chất vấn tại kỳ họp thứ 5- HĐND TP, khóa XXI	
7	06/CV-HĐND ngày 14/01/2022	Đăng ký nhiệm vụ trong năm hoàn thành trong năm 2022	
8	15/CV-HĐND ngày 15/02/2022	Về báo cáo kết quả giải quyết các tồn tại tại đất đai trên địa bàn thành phố	
9	102/NQ-HĐND ngày 20/12/2019	Về kết quả giám sát giải quyết kiến nghị cử tri	
10	134/NQ-HĐND ngày 24/7/2020	Về kết quả giám sát giải quyết kiến nghị cử tri	
11	154/NQ-HĐND ngày 22/12/2020	Về kết quả giám sát giải quyết kiến nghị cử tri	
12	59/NQ-HĐND ngày 23/7/2021	Về kết quả giám sát giải quyết kiến nghị cử tri	
13	87/NQ-HĐND ngày 17/12/2021	Về kết quả giám sát giải quyết kiến nghị cử tri	

III		VĂN BẢN CỦA UBND THÀNH PHỐ	
		<i>Văn bản chỉ đạo các phòng, ban, xã phường</i>	
1			
	357/TB-UBND ngày 23/6/2021	Về việc cấp GCN QSDĐ cho các hộ dân khu Thoi Phi, xã Vạn Ninh	
		Về giải quyết tồn tại đất đai, cấp GCNQSDĐ do ảnh hưởng của dự án đường Cao tốc	
	6306/UBND-VP ngày 16/12/2021		
	1619/UBND-VP ngày 20/5/2020	Về rà soát đối tượng cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân khu 9, Hải Hòa	
		Về đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 100 hộ dân khu 9, Hải Hòa	
	2470/UBND-VP ngày 16/7/2022		
	203/UBND-VP ngày 14/01/2022	Đề nghị cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân khu 9, phường Hải Hòa	
	173/TB-UBND ngày 07/4/2021	Nghe kết quả xác minh nguồn gốc đất 300 hộ khu Thoi Phi, xã Vạn Ninh	
		Về vươngng mắc trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Ninh Dương	
	183/UBND-VP ngày 13/01/2021		
	516/TB-UBND ngày 07/10/2021	Nghe báo cáo vươngng mắc trong cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố	
		Nghe báo cáo vươngng mắc nghĩa vụ tài chính trong cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố	
	520/TB-UBND ngày 13/10/2021		
2		<i>Văn bản báo cáo xin ý kiến UBND tỉnh và các sở, ngành</i>	
	3966/UBND-VP ngày 13/10/2020	Về việc báo cáo bổ sung thông tin liên quan đến kết quả rà soát 824 hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2007 trên địa bàn phường Hải Hòa	
		Về vươngng mắc tái định cư khi thực hiện GPMB các dự án trên địa bàn thành phố Móng Cái	
	155/UBND-VP ngày 12/01/2021		
	183/UBND-VP ngày 13/01/2021	Về vươngng mắc trong cấp GCN QSDĐ tại phường Ninh Dương	
	921/UBND-VP ngày 05/3/2021	Về cấp GCNQSDĐ cho các hộ kinh tế mới, phường Hải Hòa	
		Về vươngng mắc khi giải quyết Cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương, phường Hải Hòa	
	2803/UBND-VP ngày 21/6/2021		
		Về đề nghị tiếp tục xem xét, tháo gỡ các vươngng mắc cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố Móng Cái	
	738/UBND-VP ngày 24/02/2022	Vươngng mắc khi giải quyết cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương	
	438/UBND-VP ngày 28/01/2021		
		Về báo cáo bổ sung thông tin đề nghị giải quyết vươngng mắc cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ dân phường Ninh Dương	
	1742/UBND-VP ngày 23/4/2021		

	1854/UBND-VP ngày 28/4/2021	Về giải quyết chế độ, chính sách di dân cho các hộ dân kinh tế mới khu 9, Hải Hòa	
IV	VĂN BẢN CHỈ ĐẠO CỦA UBND TỈNH VÀ CÁC SỐ NGÀNH		
1	4065/UBND-QLDD1 ngày 17/9/2020	Về giải quyết tháo gỡ khó khăn trong GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố	
2	5046/UBND-QLDD1 ngày 24/7/2020	Về giải quyết tháo gỡ khó khăn trong GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố	
3	5986/UBND-QLDD2 ngày 31/8/2020	Về giải quyết tháo gỡ khó khăn trong GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố	
4	6208/UBND-QLDD2 ngày 20/9/2020	Về giải quyết tháo gỡ khó khăn trong GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố	
5	6864/UBND-XD1 ngày 8/10/2020	Về giải quyết tháo gỡ khó khăn trong GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố	
6	2589/UBND-QLDD1 ngày 21/4/2020	Về cấp GCNQSDĐ cho các hộ kinh tế mới, phường Hải Hòa	
7	3816/STC-QLGCS ngày 5/8/2020	Tham gia ý kiến giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ tại Ninh Dương	
8	6410/TNMT-DKDD ngày 09/10/2020	Về giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ tại phường Ninh Dương	
9	1548/TNMT-DKDD ngày 17/3/2021	Về giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ tại phường Ninh Dương	
10	1793/UBND-QLDD1 ngày 29/3/2021	Về giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ tại phường Ninh Dương	
11	4503/UBND-QLDD1 ngày 29/9/2021	Về giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân trên địa bàn thành phố Móng Cái	
12	4352/TNMT-DKDD ngày 30/6/2021	Về giải quyết vướng mắc cấp GCNQSDĐ khu 9, phường Hải Hòa	
13	5589/UBND-QLDD2 ngày 18/8/2021	Giải quyết khó khăn trong bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn thành phố Móng Cái	