

Số: /BC-UBND

Thành phố Cao Bằng, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

**Công tác quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2015 - 6/2024; Công tác
thăm dò, khảo sát, quy hoạch, đấu thầu, quản lý, cấp phép, khai thác,
vận chuyển đối với các mỏ vật liệu xây dựng giai đoạn 2019 - 2023**

Thực hiện Công văn số 4294/VP-KT ngày 14/11/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc báo cáo công tác quản lý, sử dụng đất đai và khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Công văn số 4940/STNMT-TTr ngày 27/11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng về việc đề nghị phối hợp xây dựng báo cáo của UBND tỉnh về công tác quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2015-6/2024, công tác quản lý khoáng sản làm VLXDTT (thời kỳ từ năm 2019-2023) trên địa bàn tỉnh Cao Bằng để báo cáo Thanh tra Chính phủ.

Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng báo cáo kết quả thực hiện (theo Đề cương báo cáo kèm theo Công văn số 2377/TTCP-C.I ngày 18/11/2024 của Thanh tra Chính phủ) với các nội dung như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Thành phố Cao Bằng là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế văn hóa và xã hội của tỉnh Cao Bằng, là đô thị hạt nhân phát triển kinh tế quan trọng của tỉnh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng của khu vực. Thành phố Cao Bằng được thành lập theo Nghị quyết số 60/2012/NQ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ. Về vị trí địa lý, phía Nam giáp huyện Thạch An, các phía còn lại giáp huyện Hòa An. Thành phố Cao Bằng có 11 đơn vị hành chính trực thuộc bao gồm 8 phường gồm: phường Sông Hiến, Sông Bằng, Hợp Giang, Tân Giang, Ngọc Xuân, Đề Thám, Hòa Chung, Duyệt Trung và 3 xã là xã Vĩnh Quang, Hưng Đạo, Chu Trinh.

Thành phố Cao Bằng có diện tích đất tự nhiên 107,12 km², mật độ dân số 706,42 người/km². Dân số trung bình năm 2023 thành phố có 75.670 người, trong đó dân số khu vực thành thị 63.247 người, dân số khu vực nông thôn 12.423 người.

Với đặc thù thành phố Cao Bằng là đô thị trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục, chính trị của tỉnh Cao Bằng. Cùng với việc triển khai thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn, công tác quản lý đất

đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công tác khoáng sản làm vật liệu xây dựng cũng luôn được UBND thành phố quan tâm, tích cực, chủ động phối hợp với các cơ quan của tỉnh, các đơn vị phường, xã và các tổ chức, cá nhân liên quan nhằm thực hiện tốt các mặt công tác, các lĩnh vực quản lý trên địa bàn.

Về tình hình phát triển kinh tế xã hội:

Kinh tế thành phố luôn có mức tăng trưởng khá, cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo đúng định hướng, tăng dần tỷ trọng dịch vụ, giảm tỷ trọng nông, lâm, ngư nghiệp, tuy nhiên việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế vẫn còn chậm. Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2015-2024 ước đạt 5,36%/ năm. Ước thực hiện đến hết năm 2024, tỷ trọng nông nghiệp chiếm 20,08%, giảm 9,16% so với năm 2015; tỷ trọng dịch vụ chiếm 56,84%, tăng 8,89% so với năm 2015; GRDP bình quân đầu người đạt 46,98 triệu đồng/người/năm, tăng gấp hơn hai lần so với năm 2015.

Sản xuất công nghiệp phát triển đa dạng, chất lượng ngày càng nâng lên, bước đầu hình thành một số cơ sở sản xuất, chế biến thực phẩm có uy tín trên thị trường. Lĩnh vực xây dựng đã thu hút được nhiều dự án có vốn đầu tư cả trong và ngoài ngân sách nhà nước. Chương trình tái cơ cấu nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới đạt được kết quả tích cực, hình thành chuỗi liên kết hợp tác để xây dựng một số mô hình phát triển nông nghiệp, chăn nuôi. Đặc biệt, lĩnh vực thương mại - du lịch đã phát triển mạnh mẽ với nhiều hoạt động quảng bá, xúc tiến du lịch đa dạng, hiệu quả, phát huy vai trò là ngành kinh tế chủ lực. Ước thực hiện đến hết năm 2024, cơ cấu kinh tế của thành phố là Thương mại - Dịch vụ 70,2% (tăng 7,12% so với năm 2015); Công nghiệp - Xây dựng 26,8% (giảm 3,97% so với năm 2015); Nông, lâm nghiệp và Thủy sản 3,0% (giảm 3,15%).

Ước tính tổng thu NSNN trên địa bàn thành phố năm 2024 đạt 329,13 tỷ đồng, tăng 16,6% so với năm 2015. Tổng thu NSNN giai đoạn 2015-2024 đạt 2.603,386 tỷ đồng, tốc độ tăng bình quân 6,3%/ năm.

Về tình hình đất đai:

Theo số liệu thống kê đất đai hết ngày 31/12/2023, tổng diện tích tự nhiên của thành phố Cao Bằng là 10.711,72 ha. Trong đó: Diện tích đất nông nghiệp toàn thành phố có 8.098,88 ha, chiếm 75,61% diện tích tự nhiên của thành phố; Diện tích đất phi nông nghiệp toàn thành phố có 2.495,31 ha, chiếm 23,30% diện tích tự nhiên của thành phố; Diện tích đất chưa sử dụng toàn thành phố có 117,53 ha, chiếm 1,10% diện tích tự nhiên. Công tác quản lý đất đai luôn được cấp ủy, chính quyền các cấp của thành phố quan tâm chỉ đạo, tổ chức thực hiện

nhằm đảm bảo điều kiện tốt nhất của người sử dụng đất phát huy tối đa nguồn lực đất đai theo đúng quy định pháp luật.

Về hệ thống các công trình hạ tầng, nhà ở xã hội, tình hình đô thị hóa

Với vai trò là đô thị trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục, chính trị của tỉnh Cao Bằng. Thành phố Cao Bằng là địa phương có hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật tương đối đầy đủ, đồng bộ, mức độ đô thị hóa có xu hướng luôn dẫn đầu trong các địa phương khác thuộc tỉnh Cao Bằng. Tuy nhiên, do tỉnh Cao Bằng còn khó khăn về hạ tầng cơ sở, nhất là đường giao thông nên là rào cản hạn chế chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư đến để tìm hiểu và thực hiện đầu tư các dự án đô thị, các dự án nhà ở xã hội. Cùng với bối cảnh chung về thị trường bất động sản của cả nước còn khó khăn, trên địa bàn thành phố Cao Bằng hiện nay chưa có dự án nhà ở xã hội được thực hiện.

Công tác thu hút đầu tư phát triển các dự án phát triển nhà ở đô thị được quan tâm triển khai thực hiện, đến thời điểm hiện nay trên địa bàn thành phố có 08 dự án phát triển đô thị có nhà đầu tư quan tâm. Trong đó: có 05 dự án đã lựa chọn được Nhà đầu tư (dự án PTĐT số 3A, 7A, 9A, 10A và Bắc Sông Hiến, đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); các dự án còn lại đến thời điểm báo cáo đang tiếp tục thực hiện các thủ tục thu hút đầu tư, tuy nhiên mức độ quan tâm của các Nhà đầu tư còn hạn chế.

Các vị trí, quỹ đất quy hoạch nhà ở xã hội trên địa bàn: có 06 địa chỉ là nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% trong các dự án phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Cao Bằng với tổng diện tích là 10,69ha, chưa có dự án nhà ở xã hội độc lập được thực hiện.

Tiến độ triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp còn chậm, nhiều vướng mắc trong việc bố trí nguồn lực, thu hút đầu tư, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn, do vậy cơ sở hạ tầng khu công nghiệp chưa hoàn thành để thu hút các nhà đầu tư. Dự án Khu công nghiệp Chu Trinh do Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh làm Chủ đầu tư, có tổng quy mô dự án là 80ha, thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng để đầu tư dự án, trong giai đoạn 1, UBND thành phố đã thực hiện công tác GPMB đối với hạng mục Đường vào và hệ thống xử lý nước thải Khu công nghiệp Chu Trinh với tổng diện tích theo ranh giới thu hồi giai đoạn 1 là 17,91 ha, đã hoàn thành và đã bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư để thi công. Đối với phần diện tích còn lại, hiện nay chưa triển khai công tác GPMB, UBND thành phố sẽ tiếp tục phối hợp với Chủ đầu tư để triển khai công tác giải phóng mặt bằng khi có đủ điều kiện pháp lý theo đúng quy định.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI GIAI ĐOẠN 2015- 6/2024

1. Việc ban hành các văn bản về quản lý, sử dụng đất đai và việc triển khai thực hiện

Trong giai đoạn 2015 - 2024, trên cơ sở Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ, các Bộ, ngành trung ương về quản lý, sử dụng đất đai, Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng đã ban hành nhiều văn bản lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố *(Có phụ lục các văn bản kèm theo)*.

2. Việc phê duyệt và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các thời kỳ

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định hiện hành, trên cơ sở tổng hợp nhu cầu, lấy ý kiến người dân, các cơ quan, đơn vị và được Hội đồng cấp tỉnh thẩm định, UBND tỉnh phê duyệt. Sau khi có kết quả phê duyệt, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được tổ chức công bố, công khai tại cơ sở theo quy định.

2.1. Kết quả thực hiện quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo các thời kỳ

2.1.1. Chỉ tiêu chính các loại đất của thành phố Cao Bằng đã được tỉnh phê duyệt theo quy hoạch, cụ thể như sau:

- Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 21/8/2013 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2025) thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng: đất nông nghiệp 6.944 ha; đất phi nông nghiệp 3.765,2 ha; đất đô thị: 6.691,83 ha.

- Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch thành phố Cao Bằng: đất nông nghiệp 7.093,54 ha; đất phi nông nghiệp 3.581,78 ha; đất chưa sử dụng: 36,3ha; đất đô thị: 5.469,43 ha.

- Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Cao Bằng: đất nông nghiệp 6.484,43 ha; đất phi nông nghiệp 4.191,65 ha; đất chưa sử dụng 35,64 ha.

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được UBND thành phố lập và UBND tỉnh phê duyệt đúng quy định pháp luật.

2.1.2. So sánh kết quả thực hiện quy hoạch kế hoạch sử dụng đất theo các thời kỳ, đánh giá với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

*** Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 thành phố Cao Bằng:** (Có phụ lục 11 kèm theo báo cáo).

- **Đất nông nghiệp:** Diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020 được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt là 7.093,54 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 8.114,13 ha, đạt tỷ lệ 114,39%, cao hơn so với điều chỉnh quy hoạch được duyệt là 1.020,59 ha. Về chỉ tiêu sử dụng đất, đến năm 2020 có 5/7 chỉ tiêu đạt trên 100% (đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất nuôi trồng thủy sản), còn lại 2/7 chỉ tiêu đạt trên 90% (đất rừng sản xuất, đất trồng lúa).

- **Đất phi nông nghiệp:** Theo quy hoạch đến năm 2020, diện tích đất phi nông nghiệp của thành phố là 3.581,78 ha, kết quả thực hiện đến hết năm 2020 là 2.480,05 ha, đạt tỷ lệ 69,24%, thấp hơn chỉ tiêu được duyệt là 1.101,73 ha.

Về chỉ tiêu sử dụng đất, đến năm 2020 có 2/18 chỉ tiêu đạt trên 100% (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp), còn lại 16/18 chỉ tiêu đạt dưới 100%, trong đó có 6/18 chỉ tiêu đạt dưới 40% (đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất cơ sở tín ngưỡng, đất phi nông nghiệp khác).

- **Đất chưa sử dụng:** Quy hoạch đến năm 2020 là 36,30 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 117,54 ha, đạt tỷ lệ 30,88%. Nguyên nhân chủ yếu do rà soát, tính toán lại diện tích trên bản đồ sau kỳ kiểm kê đất đai năm 2019.

*** Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến 31/12/2023 thành phố Cao Bằng** (do chưa có số liệu tổng hợp hiện trạng sử dụng đất đến tháng 6/2024 nên chỉ tổng hợp được báo cáo đến thời điểm 31/12/2023): (Có phụ lục 12 kèm theo báo cáo).

- **Đất nông nghiệp:** Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Cao Bằng được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt là 6.484,43 ha, kết quả thực hiện đến năm 2023 là 8.098,88 ha, đạt tỷ lệ 124,90%, cao hơn so với điều chỉnh quy hoạch được duyệt là 1.614,45 ha. Về chỉ tiêu sử dụng đất, đến năm 2023 các chỉ tiêu đều đạt trên 100% cho thấy việc thực hiện thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất cho các công trình dự án trên địa bàn thành phố đạt tỷ lệ thấp (việc thực hiện quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2023 đạt hiệu quả thấp).

- **Đất phi nông nghiệp:** Quy hoạch đến năm 2030 là 4.191,65 ha, kết quả thực hiện đến hết năm 2023 là 2.495,31 ha, đạt tỷ lệ 59,53%, không đạt, thấp hơn so với chỉ tiêu diện tích được duyệt là 1.696,34 ha.

Về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 có 02/21 chỉ tiêu đạt từ 100% trở lên (*Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối - đây là do thống kê xác định loại đất theo mục đích sử dụng, không phải tăng theo kết quả thực hiện quy hoạch. Ngoài ra trong đất phát triển hạ tầng có 02 chỉ tiêu đạt 100% là: Đất cơ sở tôn giáo; Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội - không biến động trong kỳ quy hoạch*), còn lại 19/21 chỉ tiêu đạt dưới 100%, trong đó có 4/21 chỉ tiêu đạt dưới 40% (*Đất thương mại dịch vụ; Đất khu vui chơi, giải trí công cộng; Đất cơ sở tín ngưỡng; Đất phi nông nghiệp khác*).

- **Đất chưa sử dụng:** Quy hoạch đến năm 2030 đất chưa sử dụng là 35,64 ha, kết quả thực hiện năm 2023 là 117,53 ha, cao hơn quy hoạch được duyệt là 81,89ha. Nguyên nhân chủ yếu do rà soát, tính toán lại diện tích đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng cho các công trình, dự án nhưng chưa có quyết định giao đất nên được thống kê vào đất chưa sử dụng. Trong những năm tới khi có quyết định giao đất cho các công trình, dự án trên địa bàn thành phố thì diện tích đất này sẽ giảm chỉ còn lại diện tích theo đúng quy định về thống kê đất đai hàng năm.

2.2. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Quá trình triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch đã phát sinh một số tồn tại, hạn chế, bất cập so với yêu cầu thực tiễn do đó, UBND tỉnh đã có chủ trương điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Cao Bằng vào năm 2017. Đây là cơ sở pháp lý để thành phố Cao Bằng triển khai thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt đảm bảo tiết kiệm và hiệu quả, qua đó đã thực hiện hoàn thành nhiều công trình dự án trên địa bàn, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được thực hiện bám sát theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và đáp ứng với nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các địa phương.

+ Giai đoạn 2011 - 2020: Quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh một lần theo kỳ điều chỉnh 05 năm để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 62/NQ-CP ngày 17/5/2018.

+ Giai đoạn 2021 - 2030, theo quy định không có quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 nằm trong quy hoạch tỉnh được xây dựng tuân thủ theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 và

Quyết định số 227/QĐ-TTg về việc Điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022. Quy hoạch tỉnh Cao Bằng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 24/11/2023. Hiện nay, tỉnh Cao Bằng đang thực hiện rà soát, điều chỉnh trong năm 2025 để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

2.3. Sự phù hợp quy hoạch đất đai với quy hoạch xây dựng. Việc thực hiện công trình, dự án sử dụng đất theo danh mục dự án được duyệt tại kế hoạch sử dụng đất hàng năm

- Sự phù hợp quy hoạch đất đai với quy hoạch xây dựng: Trong thời gian qua, công tác quy hoạch luôn được các cấp quan tâm thực hiện. Đa số các nội dung trong quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã có sự đồng bộ. Tuy nhiên, vẫn còn một số nội dung của quy hoạch xây dựng chưa phù hợp hoặc chưa được điều chỉnh kịp thời để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất (*do không được bố trí kinh phí lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng*) dẫn đến ít nhiều có những bất cập trong thực tiễn quản lý đất đai, xây dựng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, cũng như làm phát sinh các vi phạm trong quá trình quản lý, thực hiện quy hoạch đô thị.

- Việc thực hiện công trình, dự án sử dụng đất theo danh mục dự án được duyệt tại kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Việc thực hiện các công trình dự án về cơ bản đã được thực hiện theo Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, đạt được những mục tiêu cơ bản trong nhiệm vụ kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng của địa phương với các hạng mục như: các dự án phát triển quỹ đất, các dự án phát triển thương mại, sản xuất kinh doanh, hạ tầng giao thông, thể thao... Tuy nhiên bên cạnh, các mặt tích cực, việc triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố vẫn còn những tồn tại như: Tỷ lệ thực hiện các công trình dự án trong năm kế hoạch thấp; Một số dự án khi đăng ký nhu cầu sử dụng đất còn mang tính định hướng, chưa lường hết khó khăn trong công tác chuẩn bị về vốn đầu tư, dẫn đến việc triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn,... nhất là các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước nên đạt tỷ lệ không cao; Vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng các dự án....

2.4. Nhận xét, đánh giá những tồn tại, hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện; nguyên nhân; kiến nghị, đề xuất biện pháp xử lý

- Thành phố Cao Bằng là đô thị miền núi, không trải qua cải cách ruộng đất nên vẫn còn nhiều gia đình chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc có

nhưng giấy chứng nhận đã được cấp từ lâu có sự sai lệch về kích thước, diện tích, dẫn tới khó khăn trong việc hoàn thiện các thủ tục hành chính về đất đai, cấp giấy phép xây dựng.

- Công tác dự báo nhu cầu và xác định danh mục các công trình, dự án đầu tư đưa vào kế hoạch, nhất là các dự án sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại thường không thể chính xác và luôn có sự thay đổi theo nhu cầu thị trường nên kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh liên tục làm kéo dài thời gian lập và hoàn chỉnh hồ sơ.

- Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phân khu xây dựng trên địa bàn thành phố (các phường) đã được lập từ lâu, trong khi đó nhiều dự án trụ sở, cơ sở hạ tầng (đường giao thông, cấp thoát nước,...) chưa được triển khai kịp thời theo quy hoạch; các đồ án quy hoạch xây dựng chưa được điều chỉnh kịp thời khiến cho nhiều tổ chức và người dân gặp nhiều hạn chế và khó khăn trong việc sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, khó khăn khi cấp giấy phép xây dựng.

- Nguyên nhân:

- + Trên địa bàn Thành phố có 11/11 phường, xã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, trong đó 02 xã Vĩnh Quang, Chu Trinh chỉ có quy hoạch chung xây dựng xã; các quy hoạch phân khu phường Tân Giang, Duyệt Trung, Hòa Chung đã được phê duyệt từ lâu, đến kỳ rà soát điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, cũng như định hướng phát triển chung của Thành phố Cao Bằng; các phường Sông Hiến, Ngọc Xuân thì có quy hoạch chi tiết nhưng chưa phủ hết địa giới của phường. Qua rà soát trên địa bàn thành phố Cao Bằng có 81 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và mặt bằng quy hoạch các khu dân cư, trong đó: 47 đồ án còn phù hợp, tiếp tục sử dụng để quản lý, 34 đồ án hiện nay không còn phù hợp cần rà soát để hủy bỏ hoặc điều chỉnh.

- + Hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ không được cập nhật biến động thường xuyên (do thiếu nhân lực và kinh phí), đặc biệt là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, từ năm 1993 đến 2004 hồ sơ không được lưu trữ đầy đủ, có trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở kê khai của người sử dụng đất, dựa trên các loại bản đồ, thậm chí chỉ là sơ đồ có tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, dẫn đến sai số, không xác định được thửa đất ngoài thực tế; nhiều trường hợp người sử dụng đất tự ý chuyển đổi, chuyển mục đích, sử dụng đất, sử dụng đất không đúng ranh giới dẫn đến sự sai lệch giữa hồ sơ pháp lý và thực tế sử dụng.

- Kiến nghị, đề xuất: UBND tỉnh cần quan tâm bố trí kinh phí xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai để phục vụ cho công tác quản lý, sử dụng đất có hiệu quả.

3. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền

3.1. Công tác thu hồi đất theo thẩm quyền: Từ năm 2015 đến tháng 6/2024, UBND thành phố thực hiện công tác thu hồi đất đối với 52 dự án, tổng diện tích đất thu hồi theo các dự án là 457,04ha. Trong đó diện tích thu hồi đất lúa là 66,41ha đất rừng phòng hộ là 5,1ha. Hiện nay, đã thực hiện GPMB, thu hồi đất xong là 225, 98ha.

Đối với phần diện tích còn lại, UBND thành phố đang tiếp tục thực hiện GPMB, thu hồi đất theo quy định (*chi tiết tại phụ lục số 16*).

3.2. Việc chuyển mục đích sử dụng đất

Đối với các dự án có sử dụng đất: Hằng năm, trên cơ sở Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua đối với các dự án cần thu hồi đất và các Dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10 ha, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ dưới 20 ha, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo quy định. Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt, UBND thành phố thực hiện thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án, công trình theo đúng quy định của pháp luật. Các dự án phát triển đô thị, đầu tư sử dụng đất triển khai trên địa bàn đều phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp được phê duyệt.

3.3. Các dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở trên địa bàn thành phố Cao Bằng

Trên địa bàn thành phố Cao Bằng có 09 dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở, cụ thể như sau:

- 03 dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng (*gồm: (1) Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng; (2) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê đối với một số lô đất phường Hợp Giang; (3) Dự án Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - Hanoi Phoenix Tower*).

- 01 dự án đang triển khai thi công xây dựng (*Dự án phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng*).

- 05 dự án đang triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ((1) *Dự án phát triển đô thị số 3A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; (2) Dự án phát triển đô thị số 7A, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; (3) Dự án phát triển đô thị số 9A, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; (4) Dự án phát triển đô thị số 10A, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; (5) Dự án phát triển đô thị Bắc Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng).*

3.4. Dự án sản xuất, kinh doanh (ngoài khu CN, cụm CN):

Giai đoạn từ năm 2015 đến tháng 6/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng quyết định cho 13 đơn vị thuê đất trên địa bàn thành phố (*có danh sách kèm theo*).

3.5. Dự án khai thác khoáng sản làm VLXD và các dự án công trình giao thông: Giai đoạn từ năm 2015 đến tháng 6/2024 UBND tỉnh Cao Bằng quyết định cho 03 đơn vị thuê đất trên địa bàn thành phố, gồm:

- Thuê đất để thực hiện Dự án: Xây dựng công trình khai thác và chế biến khoáng sản vật liệu xây dựng thông thường mỏ đá xóm 8, phường Duyệt Trung, thành phố Cao Bằng;

- Cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư: Khai thác và chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường tại mỏ đá vôi Thua Phia, xã Chu Trinh, thành phố Cao Bằng;

- Thu hồi đất và cho thuê đất để thực hiện Dự án: Khai thác và chế biến cát, sỏi làm vật liệu xây dựng thông thường tại thôn Đồng Tâm (nay là Tổ dân phố 20), phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng.

3.6. Bán đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

Từ năm 2015 đến tháng 6 năm 2024, UBND thành phố Cao Bằng thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 09 khu đất (gồm 25 đợt) cho các khách hàng là các cá nhân. Tại các khu: *Khu đất Hợp tác xã Hồng Tiến tại tổ 10 phường Hợp Giang; Khu đất Xí nghiệp luyện gang Km5 phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng (Khu CN6); Khu tái định cư khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám; Khu đất tổ 3, phường Sông Hiến; Khu tái định cư 01, phường Sông Hiến; Khu đất tổ 4 (trước đây là tổ 6), phường Hòa Chung; Khu công nghiệp Đề Thám, phường Đề Thám; Khu tái định cư 2 Duyệt Trung, phường Duyệt Trung; Lô đất khu tập thể nhà máy bia, phường Duyệt Trung.*

Tổng giá trị đấu giá thu được là 465.499.008.800 đồng.

(*Thống kê chi tiết tại Phụ lục 4*).

4. Tổng hợp số liệu, báo cáo chi tiết việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng nhà, đất có nguồn gốc do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước đã cổ phần hóa sang mục đích kinh doanh đất, xây dựng nhà, thương mại dịch vụ (nếu có)

4.1. Trong kỳ báo cáo, trên địa bàn thành phố Cao Bằng có 16 dự án thực hiện chuyển mục đích sử dụng nhà, đất có nguồn gốc do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước đã cổ phần hóa sang mục đích kinh doanh đất, xây dựng nhà, thương mại dịch vụ. Gồm:

- 4 dự án do UBND thành phố thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: *Khu đất trụ sở Đoàn nghệ thuật tại phố Kim Đồng, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng; Khu đất trụ sở Bảo Hiểm thành phố (cũ) tại phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng; Khu đất trụ sở Phòng Kinh tế thành phố tại phố cũ, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Trụ sở UBND xã Hưng Đạo, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.*

- 12 địa chỉ bán đấu giá do Sở Tài chính chủ trì thực hiện.

(Thống kê chi tiết tại Phụ lục 5).

4.2. Tình hình sắp xếp lại cơ sở nhà, đất theo phương án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tới

(Thống kê chi tiết tại Phụ lục 14).

5. Việc thực hiện đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất do UBND thành phố/huyện làm chủ đầu tư

* Trong kỳ báo cáo, UBND thành phố Cao Bằng thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 02 dự án để đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

(1) Dự án Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đất tổ 5 (nay là tổ 3), phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng:

Dự án được phê duyệt lần đầu tiên tại Quyết định số 2259/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 16/8/2019, với tổng mức đầu tư là 4.469,494 triệu đồng. Quá trình triển khai, UBND thành phố đã tổ chức triển khai đấu thầu lựa chọn đơn vị thi công, kiểm tra, nghiệm thu, giám sát thi công hạ tầng kỹ thuật theo quy định và hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng vào tháng 11/2019.

(2) Khu dân cư, tái định cư tổ 6, phường Hòa Chung, thành phố Cao Bằng:

Dự án được phê duyệt lần đầu tiên tại Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 01/12/2020,

với tổng mức đầu tư là 5.109,790 triệu đồng. Quá trình triển khai, UBND thành phố đã tổ chức triển khai đấu thầu lựa chọn đơn vị thi công, kiểm tra, nghiệm thu, giám sát thi công hạ tầng kỹ thuật theo quy định và hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng vào tháng 12/2020.

* Ngoài 2 dự án trên, Ủy ban nhân dân thành phố còn thực hiện bán đấu giá một số lô đất tại các khu tái định cư, dân cư đã được đầu tư cơ sở hạ tầng để tăng thu cho ngân sách (sau khi đã bố trí đủ quỹ đất tái định cư cho các dự án), như sau:

- Khu TĐC khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng.
- Khu tái định cư 01, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng.
- Khu đất xí nghiệp luyện gang Km5 Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng (khu CN6).

(Thống kê theo Phụ lục số 06)

6. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cao Bằng

6.1. Khái quát tình hình chung về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong những năm qua, UBND thành phố đã chỉ đạo phòng chuyên môn, UBND các phường, xã triển khai đồng bộ các nhiệm vụ chuyên môn trong xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin trong nghiệp vụ chuyên môn.

Đến nay việc tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện tại “Một cửa” của UBND thành phố Cao Bằng (tại bộ phận của cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố). Người dân có nhu cầu làm thủ tục được cán bộ, công chức hướng dẫn tận tình, hạn chế việc phải đi lại nhiều lần.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện cũng gặp nhiều vướng mắc do khối lượng công việc trên địa bàn thành phố rất lớn. Việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất để phục vụ cấp GCNQSDĐ rất phức tạp (do tỉnh Cao Bằng không thực hiện cải cách ruộng đất, đa số đất do ông cha khai phá, thừa kế, chuyển nhượng lại cho người sử dụng đất khác). Nguồn nhân lực của các phòng chuyên môn của thành phố và UBND các xã phường còn thiếu, một số nơi vẫn còn yếu về chuyên môn nghiệp vụ, kinh nghiệm công tác còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ trong giai đoạn hiện nay.

6.2. Kết quả thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất

- Tổng số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải cấp: do hồ sơ địa chính lưu tại các cấp của thành phố không đầy đủ, nhất là quản lý hồ sơ địa chính tại cấp xã chưa được quan tâm, còn nhiều địa phương không có hồ sơ địa chính hoặc có nhưng không đầy đủ, thiếu cơ sở pháp lý nên việc thống kê tổng số sổ thửa đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn địa bàn thành phố rất khó khăn trong việc thống kê, tổng hợp, không có số liệu cụ thể.

- Tổng số Giấy chứng nhận đã cấp giai đoạn 2015-2024: 2.865 giấy (trong đó cấp 1.495 GCN đất ở; 1.370 GCN đất nông nghiệp).

- Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận giai đoạn 2015-2024: 104,73ha.

- Tổng số thửa đất chưa cấp: chưa có số liệu cụ thể.

- Quá trình thực hiện gặp nhiều vướng mắc do:

+ Đặc thù của tỉnh Cao Bằng không thực hiện chính sách cải cách ruộng đất, một bộ phận nhân dân còn tồn tại nhận thức họ có quyền tự ý quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng đất đai... mà không cần làm thủ tục với cơ quan Nhà nước. Việc xác định loại đất theo đúng theo quy định pháp luật rất khó khăn.

+ Hồ sơ địa chính lưu tại các cấp không đầy đủ, nhất là việc quản lý hồ sơ địa chính tại cấp xã chưa được quan tâm đúng mức, còn nhiều địa phương không có hồ sơ địa chính hoặc có nhưng bị rách, không đầy đủ, thiếu cơ sở pháp lý nên việc xác minh nguồn gốc đất qua các thời kỳ khó khăn.

+ Cơ sở dữ liệu về đất đai còn nhiều bất cập, nhiều dữ liệu hồ sơ quản lý đã có nhiều biến động so với thực tế nhưng chưa được cập nhật, nhiều thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng, mua bán đất đai còn tự phát, không thực hiện thủ tục với Nhà nước theo quy định nên ảnh hưởng lớn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (nếu có) sang các mục đích khác

- Các dự án phải chuyển mục đích từ đất trồng lúa trên 10ha, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên 20ha sang mục đích khác phải xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ vào giai đoạn 2015-2024, gồm có 02 dự án:

(1) Dự án đầu tư khai thác lộ thiên mỏ sắt Nà Rua: đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng 11,61ha đất trồng lúa sang đất

phi nông nghiệp để thực hiện dự án (công văn số 210/TTg-NN ngày 18/2/2019). Hiện đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

(2) Dự án phát triển đô thị số 3A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng: đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng 11,5ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án (công văn số 259/TTg-NN ngày 18/3/2022). Hiện đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

Cả 02 dự án trên đều chưa thực hiện xong việc thu hồi đất, hiện nay người dân vẫn đang quản lý và trồng lúa trên đất của gia đình.

- Việc nộp tiền và sử dụng Quỹ Bảo vệ và phát triển rừng để tổ chức trồng rừng thay thế của các dự án chuyển mục đích sử dụng rừng mà chủ đầu tư là tổ chức thì thẩm quyền hướng dẫn, giải quyết thủ tục là các sở ngành và UBND tỉnh. Ủy ban nhân dân thành phố đã thực hiện triển khai các văn bản quy định đến các Chủ đầu tư để thực hiện kê khai và thực hiện nghĩa vụ theo quy định, gồm 15 công trình, dự án, với diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng là 68,53ha, số tiền đã nộp vào Quỹ bảo vệ và phát triển rừng là 3.283,81 triệu đồng (*được thể hiện tại Phụ lục 8 kèm theo báo cáo*).

8. Tình hình vi phạm quy định về quản lý, sử dụng đất đai

8.1. Trong giai đoạn 2015 – tháng 6/2024 đã phát hiện, xử lý 106 trường hợp (trong đó có 103 hộ gia đình, cá nhân và 03 tổ chức) vi phạm trong lĩnh vực đất đai, cụ thể như sau:

- Số trường hợp xử phạt vi phạm đất đai qua các năm:

+ Năm 2021: 11 trường hợp.

+ Năm 2022: 30 trường hợp.

+ Năm 2023: 49 trường hợp.

+ Từ đầu năm 2024 – 6/2024: 16 trường hợp.

- Tổng số tiền xử phạt vi phạm: 2.710.249.537 đồng. Trong đó: xử phạt chính số tiền 1.347.000.000 đồng, xử phạt bổ sung thu lợi bất hợp pháp số tiền 1.363.249.537 đồng. Trong đó:

+ Tổng số tiền đã nộp phạt: 81 trường hợp (1.236.781.600 đồng/ 2.710.249.537 đồng). Trong đó: xử phạt chính số tiền 823.000.000 đồng, xử phạt bổ sung thu lợi bất hợp pháp số tiền 413.781.600 đồng.

+ Tổng số tiền phạt chưa thu được: 25 trường hợp (1.473.467.937 đồng/ 2.710.249.537 đồng). Trong đó: xử phạt chính số tiền 524.000.000 đồng, xử phạt bổ sung thu lợi bất hợp pháp số tiền 949.467.937 đồng.

- Ngoài biện pháp xử phạt chính, các biện pháp xử phạt bổ sung như buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất, buộc đăng ký đất đai.... cũng được UBND thành phố quan tâm chỉ đạo, triển khai thực hiện. Đã có nhiều hộ gia đình đã chấp hành quyết định xử phạt và thực hiện các hình thức xử phạt bổ sung như tháo dỡ công trình vi phạm, hoàn thiện hồ sơ pháp lý,... Tuy nhiên vẫn còn có một số trường hợp chưa thực hiện triệt để, UBND thành phố đang tiếp tục đôn đốc thực hiện xử phạt.

- Trong 106 trường hợp đã xử phạt trên có 03 tổ chức gồm:

+ Công ty TNHH bê tông tươi tuổi trẻ Cao Bằng (số tiền bị xử phạt: 75.000.000 đồng), biện pháp khắc phục hậu quả: buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Hiện nay Công ty đã chấp hành nộp tiền phạt và đã thực hiện tháo dỡ.

+ Công ty TNHH An Minh Cao Bằng (số tiền bị xử phạt: 30.000.000 đồng). Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định. Hiện nay Công ty đã chấp hành nộp tiền phạt và đã thực hiện xong các thủ tục.

+ Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Hải Phong (số tiền bị xử phạt: 60.000.000 đồng). Biện pháp khắc phục hậu quả: Yêu cầu Công ty phải ngừng thi công xây dựng công trình, phải hoàn thành hồ sơ cấp giấy phép xây dựng. Hiện nay Công ty đã chấp hành nộp tiền phạt và đang trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

*** Đánh giá chung**

- Về tồn tại, hạn chế: Tình trạng xây dựng không phép, xây dựng sai phép, xây trên đất nông nghiệp vẫn còn và chưa được xử lý triệt để. Công tác quản lý nhà nước của chính quyền một số phường, xã còn một số hạn chế. Năng lực của một số cán bộ làm công tác quản trị trật tự đô thị chưa đáp ứng được yêu cầu. Một số xã, phường chưa theo dõi, bám sát từng trường hợp đã bị xử phạt vi phạm hành chính để đôn đốc khắc phục hậu quả theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính đã ban hành,...

- Về nguyên nhân của tồn tại, hạn chế:

+ Nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật đất đai, xây dựng của một số hộ dân còn hạn chế. Công tác kiểm tra và phát hiện vi phạm mới phát sinh còn chưa kịp thời, chưa phát huy được vai trò giám sát của tổ, xóm trưởng, bí thư chi bộ và của cộng đồng trong việc phát hiện các vi phạm mới phát sinh.

+ Số lượng vi phạm tồn đọng từ trước còn nhiều, trải qua nhiều giai đoạn, nhiều thời kỳ quản lý, nhiều trường hợp đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng để ở ổn định.

+ Hồ sơ quản lý đất đai không đầy đủ, không đồng bộ, không được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên; các địa phương chưa xây dựng được hệ thống thông tin dữ liệu đất đai,...gây khó khăn cho quá trình xác định loại đất vi phạm, hành vi vi phạm, thời điểm vi phạm để thiết lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

+ Công tác luân chuyển cán bộ, công chức cũng ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường, khoáng sản trên địa bàn; công tác theo dõi, nắm bắt vụ việc vi phạm hành chính còn chưa được thường xuyên, khoa học.

+ Nguồn nhân lực của các phòng chuyên môn cũng như các phường, xã còn thiếu, yếu, bên cạnh đó khối lượng công việc lớn, chất lượng đòi hỏi ngày càng cao..., do vậy việc tập trung cho công tác xử lý vi phạm là rất khó khăn và chưa được thường xuyên.

8.2. Kết quả xử lý các dự án, công trình chậm tiến độ, chậm đưa đất vào sử dụng.

Trên địa bàn thành phố có 02 công trình, dự án chậm tiến độ, chậm đưa đất vào sử dụng. Gồm:

- Dự án: Trung tâm nhân giống cây thảo dược Lan Hoàng Thảo và một số cây dược liệu khác của Công ty TNHH công nghệ sinh học Ngân Hà tại tổ 6 phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng. Dự án này đã dừng thực hiện và UBND tỉnh đã có Quyết định thu hồi đất (*tại Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh Cao Bằng*), giao cho UBND thành phố Cao Bằng quản lý.

- Dự án Trung tâm dạy nghề người tàn tật Học Yên tại phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng của Công ty Học Yên. Dự án này đã dừng thực hiện và UBND tỉnh đã có Quyết định thu hồi đất (*tại Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 và 578/QĐ-UBND ngày 20/4/2020 của UBND tỉnh Cao Bằng*) giao cho UBND thành phố Cao Bằng quản lý.

III. CÔNG TÁC KHAI THÁC KHOÁNG SẢN VẬT LIỆU XÂY DỰNG (THỜI KỲ 01/01/2019 ĐẾN 30/6/2024)

- Trong giai đoạn 2019 – 2023 trên địa bàn thành phố có tổng số 12 đơn vị được cấp phép hoạt động trong lĩnh vực khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường trong đó có 11 đơn vị đang trong thời gian hoạt động và 01 đơn vị đang thực hiện thủ tục đóng cửa mỏ, cụ thể:

+ Khai thác đá vôi làm vật liệu xây dựng thông thường 03 đơn vị đang hoạt động trên địa bàn phường Duyệt Trung và xã Chu Trinh: Công ty TNHH Toàn Trung tại Mỏ đá VLXD xóm 8, phường Duyệt Trung; Công ty Khoáng sản và thương mại Thành Phát tại Mỏ đá VLXD Thua Phia, xóm Bó Giới, xã Chu Trinh; Công ty TNHH Thọ Hoàng tại Mỏ đá VLXD Khưa Vặn, xã Chu Trinh.

+ Khai thác vật liệu xây dựng cát sỏi 03/04 mỏ cát sỏi đang hoạt động: Công ty TNHH Hoàng Ngọc tại Mỏ cát, sỏi đồi Kéo Thín – Khau Cải, xã Bạch Đằng, huyện Hòa An và phường Đề Thám; Công ty cổ phần Hợp Lợi Cao Bằng tại Mỏ cát sỏi đồi Cải Chấp, xã Lê Chung, huyện Hòa An và phường Hòa Chung; Công ty TNHH Khoáng sản và đá tự nhiên Việt nam tại Mỏ cát, sỏi đồi Đồng Tâm, phường Sông Hiến; HTX Thiên Phúc tại đoạn sông xóm 5 Hồng Quang, xã Hưng Đạo, thành phố Cao Bằng và xã Hoàng tung, huyện Hòa An đến bản Mã Quan, xã hồng Việt, và xã Bế Triều, huyện Hòa An (đã dừng hoạt động).

+ Khai thác đất sét có 01 đơn vị là Công ty cổ phần sản xuất vật liệu xây dựng Cao Bằng tại xã Bạch Đằng, huyện Hòa An và xã Hưng Đạo, thành phố Cao Bằng.

+ Khai thác mỏ sắt có 02 đơn vị là Công ty cổ phần khoáng sản và luyện kim Cao Bằng tại Nà Lũng, phường Duyệt Trung và Công ty cổ phần Gang thép Cao Bằng tại phường Tân Giang, thành phố Cao Bằng.

+ Khai thác mỏ Niken – Đồng gồm 02 đơn vị là Công ty cổ phần Tấn Phát tại xã Chu Trinh và xã Quang Trung, xã Hà Trì huyện Hòa An và Công ty TNHH MTV tài nguyên khoáng sản Hối Thăng tại xã Ngũ Lão, huyện Hòa An và phường Sông Bằng, thành phố Cao Bằng.

- Trong kỳ báo cáo (2019 – 2023), trên địa bàn thành phố có 04 đơn vị được cấp phép khảo sát, thăm dò khoáng sản vật liệu xây dựng (tổng diện tích 45,11ha), gồm: Mỏ đá Lũng Nà, xã Chu Trinh, thành phố Cao Bằng; Mỏ cát, sỏi đồi thôn Đồng Tâm, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng; Mỏ cát, sỏi Cải Chấp, xã Lê Chung, huyện Hòa An và xã Hòa Chung, TPCB; Mỏ cát, sỏi đồi Nà Hoàng, phường Hòa Chung, thành phố Cao Bằng (*Có Phụ lục chi tiết kèm theo*).

- Trong kỳ báo cáo (2019 – 2023) trên địa bàn thành phố có 04 đơn vị được cấp phép khai thác, tận thu khoáng sản vật liệu xây dựng (tổng diện tích 12,28ha), gồm: Mỏ đá VLXD Xóm 8, phường Duyệt Trung; Mỏ đá VLXD Thua Phia, xóm Bó Giới, xã Chu Trinh; Mỏ đá VLXD Khura Vặn, xã Chu Trinh; Mỏ cát, sỏi thôn Đồng Tâm, phường Sông Hiến *(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)*.

- Ủy ban nhân dân thành phố đã tăng cường chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường và cơ quan chuyên môn thực hiện tốt công tác quản lý, bảo vệ khoáng sản chưa khai thác trên địa bàn. Đối với các tổ chức, cá nhân sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép hoạt động khoáng sản, UBND thành phố thường xuyên nắm bắt tình hình, đôn đốc các đơn vị thực hiện các nghĩa vụ, thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thành phố thường xuyên thực hiện công tác phối hợp với các cấp có thẩm quyền, kiểm tra, xử lý, ngăn chặn các hành vi vi phạm trong hoạt động khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, cụ thể trong giai đoạn 2015 – 6/2024 như:

+ Phối hợp với Thanh tra tỉnh, Sở Xây dựng thanh tra Mỏ đá VLXD Xóm 8, phường Duyệt Trung.

+ Phối hợp với Thanh tra tỉnh thanh tra Mỏ đá VLXD Thua Phia, xóm Bó Giới, xã Chu Trinh.

+ Phối hợp với Thanh tra tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường thanh tra, kiểm tra Mỏ đá VLXD Khura Vặn, xã Chu Trinh.

+ Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hoạt động Mỏ cát, sỏi thôn Đồng Tâm, phường Sông Hiến.

- Kết quả kiểm tra xử lý vi phạm trong hoạt động khoáng sản trên địa bàn thành phố:

+ Năm 2019: Thực hiện theo Quyết định số 57/QĐ-STNMT ngày 01/4/2024 Thanh tra việc chấp hành các quy định về đất đai, BVMT và khoáng sản tại Mỏ sét Mạ Xà và Nhà máy gạch tuynel xã Hưng Đạo, TP Cao Bằng thuộc Công ty CP Sản xuất VLXD Cao Bằng. Xử phạt 19.620.000 đồng. Đối với hành vi: Quá trình hoạt động khai thác khoáng sản (đất sét làm gạch ngói) chưa tuân thủ đúng phương hướng khai thác; chưa thực hiện việc thông báo giám đốc điều hành mỏ; chưa chấp hành đầy đủ quan trắc môi trường; còn nợ tiền cấp quyền khai thác khoáng sản. Đơn vị đã thực hiện nộp 19,62 triệu đồng và khắc phục những tồn tại hạn chế. *(Kết luận thanh tra số 215/KL-STNMT ngày 18/7/2019)*.

+ Năm 2020: Thực hiện theo Quyết định số 59/QĐ-STNMT ngày 21/2/2020 Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về khoáng sản, đất đai, BVMT tại Mỏ đá VLXD Khưa Vắn, xã Chu Trinh, TP Cao Bằng của Công ty TNHH Thọ Hoàng. Xử phạt VPHC trong lĩnh vực đất đai và khoáng sản với số tiền 140,0 triệu đồng. Với hành vi: khai thác vẫn còn tình trạng để đá treo đá mỗi gây mất an toàn; khai thác vượt công suất năm 2019 vượt 253%; tự ý thuê đất với người dân để làm bãi đổ thải chưa đúng với quy định của Luật đất đai; chưa có biển báo, phân loại chất thải nguy hại đúng theo quy định. Đơn vị đã thực hiện nộp số tiền xử phạt VPHC 140,0 triệu đồng và khắc phục những tồn tại hạn chế (*Kết luận thanh tra số 223/KL-STNMT ngày 21/7/2020*).

IV. CÔNG TÁC THANH TRA, KIỂM TRA

1. Các cuộc thanh tra của các Sở, ngành

Từ năm 2015 đến tháng 6/2024, UBND các Sở ngành thực hiện thanh tra 8 cuộc như sau:

- Năm 2015 Thanh tra tỉnh Cao Bằng tổ chức thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đầu giá lô đất số 20, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng và đã ban hành kết luận thanh tra số 77/KL-TTr ngày 02/3/2016.

- Năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng tổ chức 01 cuộc thanh tra việc chấp hành pháp luật về quản lý đất đai, thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại UBND thành phố Cao Bằng, UBND phường Ngọc Xuân, UBND phường Sông Hiến và đã ban hành Kết luận thanh tra số 252/KL-STNMT ngày 13/11/2017. Các kiến nghị nêu trong kết luận thanh tra đã được UBND thành phố chỉ đạo, thực hiện đầy đủ các nội dung kiến nghị.

- Năm 2017, Thanh tra tỉnh Cao Bằng tổ chức thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, ban hành Kết luận số 427/KL-TTr ngày 29/8/2017.

- Năm 2021, Thanh tra tỉnh tổ chức thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường việc quản lý, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa..., ban hành Kết luận số 246/KL-TTr ngày 29/4/2021.

- Năm 2022, Thanh tra tỉnh tổ chức Thanh tra các đơn vị khai thác tài nguyên, khoáng sản; nhà máy thủy điện về chấp hành các quy định về quản lý, khai thác tài nguyên, khoáng sản và thực hiện nghĩa vụ ngân sách nhà nước, ban hành Kết luận số 895/KL-TTr ngày 09/12/2022.

- Năm 2022, Bộ Kế hoạch và đầu tư thanh tra việc chấp hành pháp luật đầu tư công giai đoạn 2016 – 2020; việc đầu tư theo hình thức đối tác công tư; việc chấp hành pháp luật về đầu tư giai đoạn 2016 – 2021 tại tỉnh Cao Bằng.

- Năm 2023, Thanh tra tỉnh tổ chức thanh tra các đơn vị khai thác khoáng sản về chấp hành các quy định về quản lý, khai thác tài nguyên, khoáng sản và thực hiện nghĩa vụ ngân sách nhà nước, ban hành kết luận số 759/KL-TTr ngày 03/11/2023.

- Năm 2023, Thanh tra tỉnh tổ chức thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và ban hành kết luận số 216/KL-TTr ngày 25/3/2024.

2. Các cuộc thanh tra của UBND thành phố Cao Bằng:

Trong kỳ báo cáo, UBND thành phố tổ chức 03 cuộc thanh tra liên quan lĩnh vực quản lý đất đai:

- Kết luận số 16/KL-UBND ngày 03/01/2017 về kết luận thanh tra trách nhiệm quản lý đất đai của UBND cấp xã từ tháng 7/2014 đến 30/5/2017 (Đối tượng thanh tra: xã Hưng Đạo, phường Sông Bằng, phường Tân Giang, phường Duyệt Trung, phường Hòa Chung).

- Kết luận số 488/KL-UBND ngày 20/3/2020 kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc quản lý, kiểm tra đối với các cá nhân, hộ gia đình, hộ kinh doanh tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

- Kết luận số 1574/KL-UBND ngày 11/8/2020 kết luận thanh tra việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các hộ nằm trong mặt bằng trường Trung cấp nghề tỉnh Cao Bằng tại phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng.

Việc thực hiện các kiến nghị nêu trong các kết luận thanh tra: Đã thực hiện đầy đủ các nội dung kiến nghị.

3. Tình hình khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh; tranh chấp đất đai...trên địa bàn thành phố:

- Tổng số đơn nhận được trong kỳ thuộc thẩm quyền là 885 đơn. Trong đó:

+ Đơn khiếu nại 33 đơn, có 17 đơn liên quan đến đất đai.

+ Đơn tố cáo: 6 đơn liên quan đến đất đai.

- Đến nay đã giải quyết 829 đơn, còn 56 đơn đang tiếp tục giải quyết.

Đơn kiến nghị, kiến nghị, phản ánh chủ yếu liên quan đến tranh chấp đất đai, việc đền bù giải phóng mặt bằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất..... Ủy ban nhân dân thành phố đã bám sát các văn bản pháp luật, trực tiếp chỉ đạo sát sao việc giải quyết đơn thư của người dân. Việc tiếp nhận, phân loại, xử lý đơn của công dân thực hiện đúng quy trình và giao nhiệm vụ đến các cơ quan, đơn vị giải quyết theo đúng thẩm quyền. Lãnh đạo UBND Thành phố thường xuyên chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan, đơn vị tích cực, chủ động giải quyết các vụ việc; trực tiếp chỉ đạo các đơn vị chủ động rà soát các vụ việc phức tạp, tồn đọng, kéo dài chưa giải quyết dứt điểm đề xuất phương án giải quyết; kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của tỉnh đối với những vụ việc khó, phức tạp, vượt quá thẩm quyền.

V. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

1. Nhận xét, đánh giá chung

Thời gian vừa qua, được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền, sự tham gia tích cực của MTTQ, các đoàn thể và các tầng lớp nhân dân, công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, tài nguyên và môi trường đã được các cấp, các ngành quan tâm và thực hiện có hiệu quả, đạt được những kết quả tích cực, cụ thể:

- Công tác quản lý nhà nước về đất đai luôn được quan tâm, chú trọng, tăng cường chỉ đạo, triển khai thực hiện, đã tập trung chỉ đạo quyết liệt trong việc kiểm tra xử lý vi phạm về đất đai, môi trường, khoáng sản theo quy định. Công tác lập quy hoạch sử dụng đất định kỳ, lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm được đảm bảo, kịp thời, phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Cao Bằng. Hoạt động bảo vệ, khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường được UBND thành phố quan tâm, phối hợp chặt chẽ với các sở ngành liên quan, không xảy ra những vấn đề nổi cộm, phức tạp.

- Công tác tiếp công dân, giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo được Thành ủy, HĐND, UBND thành phố quan tâm chỉ đạo, lịch tiếp công dân được duy trì thường xuyên, liên tục; việc giải quyết đơn thư đạt được nhiều kết quả tích cực, nhiều vụ việc phức tạp, kéo dài đã được giải quyết dứt điểm.

2. Tồn tại, hạn chế

- Chỉ số tiếp cận đất đai trên địa bàn tỉnh nói chung và thành phố nói riêng được đánh giá thấp; việc giải quyết một số hồ sơ thủ tục hành chính về đất đai còn chậm; việc khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu về đất đai để hoàn thiện hồ sơ còn hạn chế; các đơn vị thực hiện dịch vụ tư vấn về đất đai trên địa bàn tỉnh và thành phố phát triển chưa mạnh, chưa đáp ứng được nhu cầu lập hồ sơ thủ tục

hành chính về đất đai. Sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị khi giải quyết thủ tục hành chính, hỗ trợ doanh nghiệp, xúc tiến đầu tư theo ngành, lĩnh vực chưa thực sự chặt chẽ, hiệu quả.

- Quỹ đất sạch dành cho thu hút đầu tư còn hạn chế; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Một số cơ quan, đơn vị giải quyết khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp còn chưa kịp thời.

- Việc thu thập các thông tin pháp lý, xác định nguồn gốc đất để cấp GCNQSDĐ, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất còn gặp khó khăn (như xác định nguồn gốc đất lâm nghiệp,...)

- Công tác quản lý sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền, cho thuê đất trả tiền hàng năm trên địa bàn trước đây chưa được chặt chẽ, dẫn đến việc sử dụng đất của một số tổ chức chưa đúng theo quy định của pháp luật, như các đơn vị được giao đã giải thể không bàn giao đất cho chính quyền địa phương quản lý dẫn đến các hộ dân lấn chiếm quản lý và sử dụng.

3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

- Thành phố Cao Bằng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học kỹ thuật của tỉnh, là trung tâm quan trọng thu hút đầu tư của các doanh nghiệp, cũng như nhu cầu người dân thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai với khối lượng công việc rất lớn, biên chế hiện nay chưa đáp ứng được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ.

- Hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ không được cập nhật biến động thường xuyên, không được lưu trữ đầy đủ; nhiều trường hợp người sử dụng đất tự ý chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất, sử dụng đất không đúng ranh giới gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý đất đai.

- Việc thẩm định thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai qua nhiều khâu với sự tham gia của nhiều ngành, nhiều cấp (địa chính cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện, cấp tỉnh, cơ quan thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, đối với thủ tục hành chính của các tổ chức còn có sự tham gia của các sở, ngành liên quan...); sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan trong giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai còn chậm, chưa chặt chẽ, kịp thời, hiệu quả chưa cao.

- Đặc thù đất đai trên địa bàn tỉnh Cao Bằng với nguồn gốc đất đa số là khai hoang, ông cha để lại, nhiều thửa đất đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu, nhưng cá nhân, hộ gia đình đang quản lý sử dụng từ nhiều năm (qua nhiều thế hệ), rất khó khăn trong công tác quản lý.

- Mức độ tiếp cận với công nghệ thông tin của một số người dân còn hạn chế và chưa có thói quen sử dụng các văn bản qua môi trường mạng mà chỉ muốn đến trực tiếp để thực hiện các thủ tục hành chính.

4. Kiến nghị, đề xuất: Không có.

Trên đây là Báo cáo Công tác quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2015-6/2024; Công tác thăm dò, khảo sát, quy hoạch, đấu thầu, quản lý, cấp phép, khai thác, vận chuyển đối với các mỏ vật liệu xây dựng giai đoạn 2019-2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Cao Bằng;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh;
- Thường trực Thành ủy;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Văn phòng HĐND và UBND thành phố;
- Các phòng, ban, đơn vị của thành phố;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thế Hoàn