|  |  |
| --- | --- |
| **TẬP ĐOÀN**  **ĐIỆN LỰC VIỆT NAM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  |  |
| Số: 2304/EVN-KH  V/v rà soát những bất cập, chồng chéo, vướng mắc giữa các quy định của pháp luật về đất đai. | *Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2018* |

Kính gửi:

- Bộ Tư pháp;

- Bộ Công Thương.

Thực hiện yêu cầu của Bộ Tư pháp tại văn bản số 148/BTP-PLDSKT ngày 16/01/2018 và của Bộ Công Thương tại văn bản số 1398/BCT-PC ngày 22/02/2018 về việc rà soát những bất cập, chồng chéo, vướng mắc giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp, Tập đoàn Điện lực Việt Nam kính báo cáo Bộ Tư pháp và Bộ Công Thương kết quả rà soát cụ thể tại Phụ lục I và II kèm theo.

Trân trọng./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   * Như trên; * Ban PC, QLXD;   - Lưu: VT, KH. | **KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**  **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**    **Đinh Quang Tri** |

**PHỤ LỤC I**

**BẢNG RÀ SOÁT BẤT CẬP, CHỒNG CHÉO, VƯỚNG MẮC GIỮA CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT**

**LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA NGƯỜI DÂN VÀ DOANH NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN**

**CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tên VBQPPL** | **Quy định cụ thể** | **Bất cập, vướng mắc, chồng chéo** | **Đề xuất, kiến nghị** |
| 1 | Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 | Khoản 2 **Điều 92**: Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất…:  “Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” | Có một số tài sản gắn liền với đất như cây trồng, vật nuôi… khó xác định được tạo lập trái phép hay không trái phép (tạo lập trước hay sau khi có thông báo thu hồi đất), vì những tài sản này khi người dân tạo lập mà không cần đăng ký, khai báo/xin phép, gây trở ngại trong công tác kiểm đếm, xác định tài sản hợp pháp. | Đề nghị bổ sung thêm việc ghi nhận bằng văn bản kèm theo hình ảnh hiện trạng khu đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng khi thông báo thu hồi đất. |
| 2 | Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 | **Điều 70**: Điểm d khoản 3  Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.  **Điều 71**. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất  Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:  a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;  b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;  c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;  d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành. | Theo các quy định trên thì chỉ thực hiện tổ chức cưỡng chế giải phóng mặt bằng đối với các trường hợp bị thu hồi đất nhưng không chấp hành, không đồng ý với phương án bồi thường GPMB của cơ quan có thẩm quyền ban hành. Còn trường hợp bồi thường, hỗ trợ GPMB không liên quan đến thu hồi đất thì sẽ không đủ cơ sở pháp lý để thực hiện công tác cưỡng chế GPMB và tổ chức thi công;.  Hiện nay đối với các dự án lưới điện nói chung, đặc biệt là các đường dây tải điện trên không có cấp điện áp từ 220kV trở xuống thì Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/2/2104 quy định là khi thiết kế phải đảm bảo khoảng cách an toàn để các hộ dân đủ điều kiện sinh sống và làm việc bình thường dưới hành lang đường điện (trừ đường dây có cấp điện áp 500kV thì phải di chuyển); Như vậy đối với các hộ dân nằm trong hành lang an toàn của đường dây tải điện trên không có cấp điện áp 220kV trở xuống không thuộc diện bị thu hồi đất. Nhưng thực tế khi thực hiện BTGPMB thì đại đa số các hộ dân không chấp nhận phương án bồi thường với lý do giá bồi thường rẻ, không muốn ở trong hành lang vì lo sợ và dẫn đến không bàn giao mặt bằng cho CĐT tổ chức thi công. Tuy nhiên các cấp chính quyền địa phương lại không có cơ sở pháp lý để tổ chức cưỡng chế để tổ chức thi công dẫn đến rất nhiều dự án đầu tư của EVN bị chậm tiến độ. | Đề nghị bổ sung sửa đổi cho phép thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp không chấp hành phương án bồi thường GPMB khi thực hiện bồi thường GPMB hạng mục hành lang an toàn lưới điện. |
| 3 | Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014  [Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014] | Điểm a khoản 2 **Điều 5**: Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất: “Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường…”;  [Điểm b khoản 1 Điều 3: Khảo sát, thu thập thông tin  “Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường”]; | Trên thực tế, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các chủ thể thường ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với thực tế (tương đương với đơn giá do UBND tỉnh ban hành hàng năm) nhằm tối thiểu hóa chi phí tính thuế. Do đó việc xác định giá đất bằng phương pháp “so sánh trực tiếp” thông qua các hợp đồng giao dịch là không chính xác. | Đề nghị điều chỉnh bằng cách nhân thêm hệ số Kđiều chỉnh. |
| 4 | Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 | **Điều 26**. Về lập và thực hiện dự án tái định cư  Việc lập và thực hiện dự án tái định cư quy định tại Điều 85 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định như sau đây:  1. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.  2. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai.  3. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.  4. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  5. Việc bảo đảm kinh phí để thực hiện dự án tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này. | Theo quy định trên, công tác lập, duyệt quy hoạch và bố trí tái định cư là trách nhiệm của Chính quyền địa phương không phải trách nhiệm của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư chỉ có trách nhiệm bố trí kinh phí tái định cư theo quy định tại điều 32, nghị định 47/NĐ-CP | Đề nghị bổ sung, điều chỉnh các quy định hiên hành, tạo điều kiện cho Chính quyền địa phương chủ động, linh hoạt bố trí tái định cư cho các hộ dân tại các khu đất giãn dân hoặc kết hợp cùng các dự án khác. |
| 5 | Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 | **Điều 32**. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư  1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.  Việc xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.  2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án được quy định như sau:  a) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào kinh phí thực hiện dự án đầu tư;  b) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội; chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ nhưng do Bộ, ngành thực hiện và các dự án do Bộ, ngành làm chủ đầu tư;  c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;  d) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí thực hiện các dự án không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này. | Hiện nay các địa phương khi bố trí quy hoạch các khu tái định cư tập trung theo lộ trình giãn dân đảm bảo an sinh xã hội của từng địa phương (theo quận, huyện) và các dự án lớn, diện tích thu hồi đất nhiều, ảnh hưởng nhiều hộ dân trên địa bàn. Còn đồi với các dự án đầu tư xây dựng lưới điện thì số hộ bị thu hồi đất ở phải bố trí tái định cư không nhiều, dàn trải trên nhiều địa phương. Do vậy việc để chính quyền địa phương bố trí khu tái định cư cho một số ít các hộ bị ảnh hưởng của dự án đầu tư xây dựng lưới điện là rất khó khăn. Dẫn đến việc giải phòng mặt bằng để xây dựng dự án bị vướng mắc, chậm tiến độ, nhiều khi kéo dài từ 2-3 năm do chưa bố trí được khu tái định cư. | Đề nghị bổ sung, điều chỉnh các quy định hiên hành, tạo điều kiện cho Chính quyền địa phương chủ động, linh hoạt bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng do thu hồi đất xây dựng các dự án điện và các khu tái định cư giãn dân hoặc kết hợp cùng các dự án khác. |
| 6 | Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 | Khoản 39 **Điều 2** quy định bổ sung **Điều 57a**. Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi, trong đó quy định *“Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện quyết định cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai”.* | Pháp luật hiện hành không quy định việc giao/thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện (đất lòng hồ thủy điện) cho đơn vị quản lý vận hành nhà máy thủy điện nên trên thực tế việc quản lý đất lòng hồ chưa thống nhất giữa các địa phương. Ngoài ra, trong giá bán lẻ điện hiện hành chưa bao gồm chi phí thuê đất lòng hồ. | Đề nghị có quy định về việc không thực hiện cho thuê đất đối với đất lòng hồ thủy điện |
| 7 | TT 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP | **Điều 12.** Khoản 9: *“Công trình thiết yếu được chấp thuận xây dựng và cấp phép thi công, phải di chuyển kịp thời theo yêu cầu của cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền mà không được bồi thường, hỗ trợ di chuyển; chủ đầu tư hoặc chủ sử dụng công trình thiết yếu chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến việc xây dựng, di chuyển công trình thiết yếu.”* | Khi triển khai xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp, chủ đầu tư được chấp thuận và cấp phép thi công theo quy hoạch đường bộ và phải cam kết tự di dời theo yêu cầu của cơ quan quản lý đường bộ. Tuy nhiên, trường hợp thay đổi hoặc điều chỉnh quy hoạch đường bộ thì các cơ quan quản lý NN vẫn yêu cầu chủ đầu tư phải tự di dời mà không được hỗ trợ, bồi thường | Đề nghị quy định bổ sung: “Trường hợp thay đổi hoặc điều chỉnh quy hoạch đường bộ dẫn đến phải di dời công trình thiết yếu thì chủ đầu tư được hỗ trợ, bồi thường chi phí thực hiện di chuyển. |
| 8 | Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 | **Điều 9**. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về thi hành án hành chính (Khoản 1): *Đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại các quyết định, hành vi của cơ quan, tổ chức, cá nhân phát sinh trong quá trình thi hành án hành chính khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.* | Đối với các quyết định thi hành bản án hành chính của cơ quan có thẩm quyền (theo các bản án đã tuyên có hiệu lực pháp luật) nhưng có nội dung chưa phù hợp với pháp luật hiện hành như luật đất đai, đặc biệt là liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng khi xây dựng các công trình điện, tuy nhiên các cơ quan vẫn yêu cầu thi hành án, gây khó khăn cho các đối tượng liên quan phải thi hành (chủ đầu tư) | Đề nghị bổ sung vào khoản này nội dung: “Cơ quan có thẩm quyền cần ban hành quyết định tạm đình chỉ quyết định hành chính, nếu thấy quyết định hành chính chưa phù hợp với pháp luật” |