

UBND HUYỆN HÓN QUẢN  
PHÒNG TÀI NGUYÊN  
VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /PTNMT

Hón Quản, ngày tháng năm 2024

V/v tham mưu nội dung trả lời chất vấn  
sau phiên họp Tổ đại biểu HĐND  
huyện trước kỳ họp cuối năm 2024.

Kính gửi: UBND huyện.

Thực hiện Công văn số 3558/UBND-TH ngày 06/12/2024 của UBND huyện về làm rõ một số nội dung và chuẩn bị nội dung chất vấn sau phiên họp Tổ đại biểu HĐND huyện trước kỳ họp cuối năm 2024.

Sau khi nghiên cứu, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện nội dung trả lời chất vấn sau phiên họp Tổ đại biểu HĐND huyện trước kỳ họp giữa năm 2024 liên quan đến lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

**Nội dung 3:** Sau khi đo chính quy thì hiện nay các thửa đất của người dân bị sai ranh, diện tích đất không đúng với hiện trạng thực tế. Vì vậy người dân rất bức xúc và lo lắng. Đề nghị UBND huyện cho biết giải pháp để khắc phục tình trạng này? (*Nội dung này giao Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND các xã, thị trấn chuẩn bị nội dung và thay mặt UBND huyện trả lời tại kỳ họp*)

**Trả lời:**

Huyện Hón Quản được thành lập năm 2009, có 13 đơn vị hành chính cấp xã. Hồ sơ địa chính được kế thừa từ huyện Bình Long cũ, trong đó Bản đồ địa chính của các xã, thị trấn được thành lập từ rất lâu như: thị trấn Tân Khai lập năm 1999, xã Phước An lập năm 2002, xã An Phú lập năm 2005, xã Thanh An lập năm 2004, các xã: Minh Đức, Minh Tâm lập năm 2000, các xã: Tân Hưng, Thanh Bình, Tân Lợi, Đồng Nơ, Tân Quan, An Khương lập năm 2008.

Khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính các xã nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh thuê các Công ty, tổ chức hành nghề đo đạc thực hiện bản đồ, vào thời điểm đó máy móc và công nghệ đo đạc còn thô sơ, lạc hậu, ranh giới các thửa đất trước đây và hiện tại có biến động do quá trình sử dụng lâu dài các chủ sử dụng đất giáp ranh tự thống nhất lại ranh giới với nhau. Vì vậy, dẫn đến một số thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai lệch về ranh giới so với hiện trạng thực tế.

Ngày 17/6/2019, UBND tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 1268/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: dự án đo chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính huyện Hón Quản. Chủ đầu tư thực hiện dự án là Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị thi công thực hiện dự án là Chi nhánh Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Miền nam – Xí nghiệp Ảnh công trình.

Đến 11/2023, đơn vị thi công là Xí nghiệp Ảnh công trình phối hợp với UBND cấp xã mới hoàn thiện bản đồ địa chính chính quy trình Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt và đưa vào sử dụng đối với 12 xã trên địa bàn huyện; tháng 7/2024 mới phê duyệt bản đồ đối với thị trấn Tân Khai. Như vậy, mặc dù dự án được đo đạc từ năm 2020 nhưng đến đầu năm 2024 này, bản đồ địa chính mới được phê duyệt thì mới có cơ sở áp dụng bản đồ để cấp GCNQSD đất,

Tuy nhiên, số lượng thửa đất tại các xã, thị trấn trên địa bàn huyện biến động quá lớn, trong khi kinh phí thực hiện dự án đo chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính huyện Hón Quản còn hạn chế. Gói thầu dự án đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính trên địa bàn huyện vừa qua, đơn vị thi công chỉ thực hiện đo đạc chỉnh lý đối với những thửa đất được cơ quan chức năng hoặc người dân phát hiện đã biến động so với Giấy chứng nhận đã cấp. Những thửa đất còn lại đơn vị thi công chỉ biên tập lại dựa trên nền bản đồ cũ (không đo đạc lại).

Ngoài ra, đối với những thửa đất đã được đơn vị tư vấn đo đạc theo hiện trạng, tuy nhiên sau khi đo đạc và trong thời gian thành lập bản đồ mới vẫn còn trường hợp các chủ sử dụng đất giáp ranh với nhau tự ý thống nhất lại ranh thửa theo kết quả khác dẫn đến hiện trạng sử dụng không phù hợp với bản đồ mới.

Từ những vướng mắc nêu trên, để khắc phục tình trạng trên Phòng Tài nguyên và Môi trường đã mời đơn vị tư vấn và UBND các xã làm việc nhiều lần yêu cầu đơn vị tư vấn phối hợp với UBND các xã rà soát các sai sót (bản đồ địa chính, sổ mục kê) và sớm chỉnh sửa để đưa vào sử dụng. Đồng thời, Phòng đã có Báo cáo số 827/BC-PTNMT ngày 08/10/2024 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, giải quyết. Theo đó, đã kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị thi công:

+ Đối với những khu vực dự án có đo đạc chỉnh lý: Chủ động phối hợp với UBND cấp xã rà soát lại các trường hợp phát hiện sai sót, sai lệch so với hiện trạng thì nhanh chóng điều chỉnh bản đồ địa chính để đưa vào sử dụng. (hiện Sở TNMT đã chỉ đạo đơn vị thi công đang phối hợp với UBND các xã có sai sót kiểm tra, đo đạc biên tập, chỉnh sửa và trình ký lại bản đồ)

+ Đối với những thửa đất không được đo chỉnh lý (chỉ biên tập lại dựa trên bản đồ cũ), trường hợp người dân có nhu cầu đo đạc điều chỉnh theo hiện trạng thì Chi nhánh VPĐK đất đai sẽ thực hiện thủ tục trích đo bản đồ địa chính, ký giáp ranh, đăng ký biến động đồng thời người sử dụng đất phải nộp phí, lệ phí theo quy định.

**Nội dung 4:** Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp tách ra khỏi lâm phần theo quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước chuyển về địa phương quản lý trên địa bàn huyện thời gian qua nhận được nhiều kiến nghị, thắc mắc của cử tri. Để đại biểu dự kỳ họp nắm rõ hơn vấn đề này, qua đó tuyên truyền để cử tri nắm bắt, chia sẻ những khó khăn, vướng mắc hiện nay, đề nghị UBND huyện cho biết:

**Tổng diện tích đất giao về địa phương, trong đó diện tích cần cấp giấy chứng nhận, diện tích đã được cấp giấy chứng nhận (bao gồm tổ chức, cá nhân), đạt tỉ lệ bao nhiêu %?**

**Trả lời:**

Căn cứ Quyết định số 3429/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 về việc thu hồi đất Lâm nghiệp của Ban QLRPH Minh Đức, giao UBND thị xã Bình Long và UBND huyện Hớn Quản quản lý. Theo đó, diện tích đã bàn giao về cho UBND huyện Hớn Quản quản lý 11.403,7ha. Tính đến 31/7/2024 đã triển khai giao đất, cho thuê đất và cấp giấy cho các hộ gia đình, cá nhân được 2.120,38ha/7.425,90ha, đạt tỷ lệ 28,55%.

**Những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đâu là nguyên nhân chính?**

**Trả lời:**

Việc cấp GCNQSD đất đối với quỹ đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần giao về địa phương quản lý có những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân dẫn đến tỷ lệ cấp giấy chứng nhận từ 2020-2024 đạt thấp như sau:

\* Nguyên nhân chủ quan:

- Công tác phối hợp của đơn vị tư vấn đo đạc và các đơn vị có liên quan còn chậm, chưa chặt chẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ cấp GCN đối với đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần giao về địa phương quản lý.

- Công tác tuyên truyền, thông tin để nhân dân được biết về tình hình xét duyệt, cấp GCNQSD đất đối với quỹ đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần của một số đơn vị còn chưa kịp thời, thường xuyên. *(Số hồ sơ các xã xét duyệt ban đầu không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất là rất lớn nhưng một vài đơn vị đến nay vẫn chưa thông báo cho người dân được biết).*

\* Nguyên nhân khách quan:

- Khối lượng công việc của các xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường khá lớn và phức tạp, nhưng số lượng cán bộ, công chức, viên chức của các đơn vị mỏng, chưa đáp ứng được yêu cầu công việc.

- Việc đo đạc bản đồ địa chính đối với quỹ đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần giao về địa phương quản lý được thực hiện từ năm 2020 *(các xã xét duyệt hồ sơ từ năm 2021, xét duyệt trước thời điểm bản đồ chính quy được phê duyệt, việc xét duyệt trước thời điểm bản đồ chính quy được phê duyệt là chưa đúng quy định pháp luật đất đai)*, nhưng đến tháng 11/2023 thì Bản đồ địa chính chính quy mới được phê duyệt và thông báo đưa vào sử dụng. Từ đầu năm 2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường mới tiếp nhận hồ sơ (do đơn vị tư vấn chuyển đến) để kiểm tra, thẩm định theo đúng quy định. *(Phòng mới được tư vấn bàn giao 620 hồ sơ của 4 xã: Đồng Nơ, Tân Hiệp, Minh Đức, Minh Tâm (riêng xã An Phú đơn vị tư vấn vẫn chưa bàn giao hồ sơ cho huyện); qua kiểm tra thì chỉ có 166 hồ sơ đủ điều kiện nhưng thiếu các thành phần hồ sơ; 454 hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCN. Phòng đã có văn bản trả toàn bộ hồ sơ cho đơn vị tư vấn đề nghị phối hợp với UBND các xã để thông báo cho người dân được biết, nhưng đến nay tư vấn chưa phối hợp với UBND các xã thực hiện).*

- Chủ đầu tư thực hiện dự án trên địa bàn huyện là Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn đo đạc là Xí nghiệp Ảnh công trình, do vậy huyện không chủ động được thời gian thực hiện dự án, mà phải phụ thuộc tiến độ thực hiện của đơn vị tư vấn.

- Nguyên nhân chính:

Bản đồ địa chính chính quy sau khi được phê duyệt phát hiện nhiều sai sót, không đúng hiện trạng sử dụng, không đúng với hồ sơ đã kê khai và được UBND xã xét duyệt trước khi ký bản đồ. Hiện Sở Tài nguyên và Môi trường đang chỉ đạo đơn vị đo đạc phối hợp với các xã rà soát điều chỉnh lại bản đồ.

Số trường hợp không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chiếm tỷ lệ lớn. Cụ thể: tổng số hồ sơ đăng ký trên địa bàn huyện là 7.129; UBND xã xét duyệt: đủ điều kiện 1.796, không đủ điều kiện 5.333. Trong đó:

+ Đồng Nơ: tổng hồ sơ đăng ký 655; xét duyệt đủ điều kiện 151, không đủ điều kiện 504 (*chưa thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện được biết chưa*).

+ Minh Tâm: tổng hồ sơ đăng ký 1.323; xét duyệt đủ điều kiện 874, không đủ điều kiện 449 (*đã thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện được biết*).

+ Minh Đức: tổng hồ sơ đăng ký 120; xét duyệt đủ điều kiện 112, không đủ điều kiện 08 (*đã thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện được biết*).

+ Tân Hiệp: tổng hồ sơ đăng ký 4.247; xét duyệt đủ điều kiện 544, không đủ điều kiện 3.703 (*chưa thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện được biết*).

+ An Phú: tổng hồ sơ đăng ký 513; xét duyệt đủ điều kiện 117, không đủ điều kiện 396 (*chưa thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện được biết*).

**Nguyên nhân không đủ điều kiện:**

+ Rất nhiều trường hợp mua bán, sang nhượng đất giao khoán bằng hình thức giấy viết tay và người chuyển nhượng đã đi khỏi địa phương hoặc đã chết, nay không có cơ sở thanh lý hợp đồng giao khoán, chưa có cơ sở cấp GCNQSD đất.

+ Theo Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 trở về sau mà không có Giấy chứng nhận hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Do đó, đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì chưa đủ cơ sở để cấp Giấy chứng nhận. Trên địa bàn huyện Hớn Quản có 3.359 trường hợp, diện tích:

2.540,70ha, chiếm tỷ lệ 34,21%

+ Người dân không đến liên hệ kê khai đăng ký, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*một phần lớn chủ sử dụng đất đối với quỹ đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần giao về địa phương quản lý không sinh sống trên địa bàn huyện*).

+ Các trường hợp các hộ đồng bào dân tộc thiểu số được cấp đất định canh, định cư tại ấp Sóc 5, xã Minh Tâm (do Chi Cục di dân tỉnh Bình Phước cấp năm 2002). Theo Quyết định diện tích đất thổ cư được cấp rất lớn (2000-3000m<sup>2</sup> đất ONT, trong khi hạn mức quy định trên địa bàn tỉnh là 400m<sup>2</sup>); hiện nay một số trường hợp tên trong Quyết định không trùng khớp với tên theo CMND; một số trường hợp được giao đất hiện nay mất Quyết định...; Các hộ sử dụng đất định canh, định cư xã An Phú được bố trí đất thời điểm trước năm 2005 nhưng không có Quyết định cấp đất, chỉ có quyết định cấp nhà tình thương, hiện nay đã chuyển nhượng lại cho người khác hoặc chủ sử dụng được cấp đã chết nên không xét duyệt được cho chính chủ.

Các trường hợp này, Phòng đã có nhiều văn bản xin ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết

### **Các giải pháp và dự kiến tiến độ, kết quả đạt được trong năm 2025?**

#### **Trả lời:**

Căn cứ khoản 4 Điều 154 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015: “4. Văn bản quy phạm pháp luật hết hiệu lực thì văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành văn bản đó cũng đồng thời hết hiệu lực.” Hiện tại, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 đã hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024. Như vậy, các văn bản được xây dựng và ban hành trên cơ sở Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 không còn hiệu lực để thực hiện. Cụ thể là Nghị quyết số 09/2019/NQ-HĐND ngày 05/7/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước và Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của UBND tỉnh Bình Phước và các văn bản hướng dẫn công tác giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi lâm phần theo quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Theo Điều 26, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ quy định việc cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường cần căn cứ vào Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với việc lập phương án sử dụng đất. Sau khi có hướng dẫn, sẽ tham mưu UBND huyện lập phương án và cấp GCNQSD đất đối với tất cả các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo đúng quy định trong năm 2025.

Trên đây là nội dung tham mưu trả lời chất vấn sau phiên họp Tổ đại biểu HĐND huyện trước kỳ họp giữa năm 2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND huyện để xem xét./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TP, PTP. Phòng TNMT;
- CV Hưng;
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Thị Hồng Hạnh**