

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
TỈNH BÌNH PHƯỚC  
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
ĐẤT ĐAI HUYỆN HỚN QUẢN

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

Hớn Quản, ngày tháng năm 2024

Số : /CN.VPĐKĐĐ  
V.v chuẩn bị nội dung chất vấn sau  
phiên họp tổ đại biểu HĐND huyện  
trước kỳ họp cuối năm 2024

Kính gửi: UBND huyện Hớn Quản.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện nhận được Công văn số 3558/UBND-TH ngày 06/12/2024 của UBND huyện Hớn Quản về việc 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.

UBND huyện giao các cơ quan, đơn vị làm rõ, tham mưu UBND huyện làm rõ một số nội dung và chuẩn bị nội dung chất vấn theo tổng hợp tại phiên họp Tổ đại biểu HĐND huyện trước kỳ họp cuối năm 2024. Trong đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện chuẩn bị nội dung 5, đồng thời báo cáo thêm các vấn đề liên quan tại nội dung 3,4. Cụ thể:

**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?*

**Báo cáo thêm:** Huyện Hớn 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 được thành lập từ rất lâu như: thị trấn Tân Khai lập năm 1999, xã Minh Đức, xã Minh Tâm lập năm 2000, xã Phước An lập năm 2002, xã An Phú lập năm 2005, xã Thanh An lập năm 2004, xã Tân Hưng, xã Thanh Bình, xã Tân Lợi, xã Đồng Nơ, xã Tân Quan, xã 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 và bản đồ thực hiện, 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 thực địa.

Ngày 17/06/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước 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 đất đai huyện Hớn Quản. Đến nay đơn vị thi công là Chi nhánh Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường miền nam – Xí nghiệp ảnh công trình đã

hoàn thiện bản đồ địa chính chính quy mới đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, quá trình sử dụng bản đồ địa chính vẫn còn một số thửa đất không đúng so với bản đồ địa chính mới. Nguyên nhân: do là gói thầu dự án đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính nên 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, chỉ biên tập lại dựa trên nền bản đồ cũ. Do đó, trường hợp những thửa đất này đã biến động trước đó nhưng chưa được phát hiện và không đưa vào danh sách thửa đất cần đo đạc chỉnh lý để đơn vị thi công thực hiện. Ngoài ra, đối với những thửa đất đã được đơn vị tư vấn đo đạc theo hiện trạng, tuy nhiên sau khi 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.

Từ những nguyên nhân nêu trên, Chi nhánh có những đề xuất biện pháp khắc phục như sau:

- Đối với những thửa đất Đơn vị tư vấn, thi công Bản đồ địa chính chính đã thực hiện đo đạc chỉnh lý mà vẫn sai lệch so với hiện trạng thì Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu Đơn vị tư vấn, thi công tiến hành rà soát, đo đạc biên tập, trình ký lại tờ bản đồ có những thửa đất đó.

- Đối với những thửa đất không được đo chỉnh lý (chỉ biên tập lại dựa trên bản đồ cũ) thì Chi nhánh sẽ thực hiện thủ tục 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 năm 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 %?

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

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

**Báo cáo thêm:** Trước đây theo Luật đất đai 2013, UBND huyện Hớn Quản thực hiện cấp GCNQSD đất đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi đất lâm phần theo quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước giao về địa phương quản lý trên địa bàn huyện theo Nghị quyết số 09/2016/NQ-HĐND ngày 17/10/2016 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 ban hành quy định về chính sách đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi đất lâm phần theo quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, quá trình thực hiện còn gặp một số khó khăn như sau:

- Quỹ đất này chưa được đo đạc thành lập bản đồ địa chính do đó người dân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện trích đo địa chính độc lập, nộp phí theo quy định.

- Quá trình thực hiện việc thanh lý hợp đồng giao, nhận khoán nhiều trường hợp khó thực hiện do bên nhận khoán đã tự thỏa thuận sang nhượng lại qua nhiều người sử dụng đất khác nhau (*người sử dụng đất hiện tại không phải là người nhận khoán*).

- Diện tích sử dụng thực tế đề nghị cấp Giấy chứng nhận sai lệch lớn so với diện tích trong hợp đồng khoán.

Hiện nay, theo Khoản 2 Điều 181, Luật đất đai 2024 thì UBND huyện có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập phương án sử dụng đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, trực tiếp tham mưu UBND thực hiện.

**Nội dung 5: Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cho biết:**

- Công tác phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai.

- Công tác phối hợp với Tòa án nhân dân huyện về việc giải quyết các vụ việc dân sự liên quan đến lĩnh vực đất đai trong thời gian qua. Qua công tác phối hợp đã báo cáo với đại biểu tại kỳ họp, đề nghị thông tin cụ thể về công tác phối hợp đối với các Bản án về lĩnh vực đất đai đã có hiệu lực của Tòa án nhân dân huyện nhưng có khó khăn, vướng mắc dẫn đến chưa thi hành được.

**Trả lời:**

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thực hiện giải quyết hành chính theo Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước công bố chuẩn hóa Quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, lĩnh vực đo đạc bản đồ thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Đặc biệt trong công tác phối hợp với các phòng ban chuyên môn và UBND cấp xã, cụ thể:

- Đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện: phối hợp thực hiện trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất, cung cấp thông tin thửa đất, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính trong công tác cấp Giấy chứng nhận lần đầu, chuyển mục đích sử dụng đất, đính chính giấy chứng nhận,...

- Đối với Phòng Kinh tế - hạ tầng: phối hợp xác minh, cho ý kiến các tuyến đường có biến động, thay đổi so với bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đối với những thửa đất thuộc đã có quy hoạch chi tiết,...

- Đối với UBND cấp xã: phối hợp xác minh đối với trường hợp thửa đất biến động so với giấy chứng nhận đã cấp, hỗ trợ trích đo địa chính thửa đất phục vụ UBND cấp xã hòa giải tranh chấp đất đai,...

- Trung tâm phát triển quỹ đất: tiếp nhận, quản lý hồ sơ đối với các dự án đã thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Sau đó, thực hiện đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân,...

- Cơ quan thi hành án dân sự: phối hợp công tác xác minh điều kiện thi hành án, tài sản thi hành án, bàn giao tài sản được thi hành án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thi hành án xong. Tiếp nhận các Quyết định của Cơ quan thi hành án đề nghị tạm dừng đăng ký biến động quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thi hành án.

- Chi cục thuế khu vực Bình Long – Hớn Quản: cung cấp thông tin địa chính làm cơ sở cho cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ,...Hỗ trợ cơ quan thuế thu nợ thuế.

- Công tác phối hợp với Tòa án nhân dân huyện: Cung cấp thông tin đất đai, trích đo địa chính thửa đất phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp về đất đai,...Tiếp nhận các văn bản, Quyết định của Cơ quan Tòa án liên quan đến việc thu lý vụ án, yêu cầu đề nghị tạm dừng đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, công tác phối hợp đối với Bản án về lĩnh vực đất đai đã có hiệu lực của Tòa án nhân dân huyện nhưng có khó khăn, vướng mắc dẫn tới một số trường hợp chưa thi hành được, cụ thể: Quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, lĩnh vực đo đạc bản đồ thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước theo Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước không có danh mục thủ tục thu hồi giấy chứng nhận liên quan đến các Bản án, Quyết định thi hành án có đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Nhận xét:** công tác phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan đã thực hiện tốt, tuân thủ đúng theo quy định, đảm bảo giải quyết thủ tục hành chính cho người dân chính xác và nhanh nhất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn tồn tại một số hạn chế như sau:

- Cung cấp trích lục bản đồ địa chính, cung cấp thông tin thửa đất vẫn còn một vài trường hợp trễ hạn so với yêu cầu.

- Biên bản xác minh hiện trạng còn trường hợp chưa đảm bảo nội dung theo quy định dẫn tới hồ sơ không đạt yêu cầu.

- Công tác trích đo địa chính cho Tòa án còn một số ít trường hợp dài thời gian chưa có kết quả.

- Công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi Bản án có hiệu lực gặp khó khăn do vấn đề pháp lý của hồ sơ.

**Nguyên nhân của tồn tại hạn chế nêu trên:**

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Thời gian yêu cầu phối hợp thực hiện ít ngày, trong khi lượng hồ sơ cần giải quyết lớn.

+ Cán bộ thực hiện chưa tìm hiểu, nghiên cứu hết các quy định mới của Luật đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn.

+ Bản vẽ đo đạc đất đai phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai do Tòa án ký hợp đồng với các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ thực hiện chưa được cơ quan chức năng xác nhận theo quy định.

- *Nguyên nhân khách quan:*

+ Bản đồ địa chính chính quy mới đưa vào sử dụng vẫn còn sai sót, cơ sở dữ liệu đất đai chưa có điều kiện số hóa toàn bộ, chưa đồng bộ. Do đó, việc trích xuất hồ sơ chủ yếu làm thủ công.

+ Khi thực hiện công tác đo đạc phục vụ Tòa án có trường hợp phát sinh đường, mương, suối, diện tích tăng đột biến,...cần phải xác minh, xin ý kiến của nhiều nơi. Ngoài ra, nhiều trường hợp không liên hệ được với chủ sử dụng đất giáp ranh để ký xác nhận ranh giới.

***Giải pháp khắc phục tồn tại, hạn chế trong thời gian tới:***

- Tổ chức tập huấn Luật đất đai 2024, Nghị định và Thông tư ban hành kèm theo đến toàn bộ viên chức, người lao động của đơn vị.

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ hoàn thiện hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định bản trích đo địa chính làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận. Đối với tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ đã giải thể thì Chi nhánh sẽ thực hiện kiểm tra và trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định theo quy định.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị thi công bản đồ rà soát, chỉnh sửa đối với thửa đất có sai sót.

- Tăng cường thêm giờ làm việc đảm bảo giải quyết hồ sơ đúng thời gian.

Trên đây là nội dung trả lời chất vấn sau phiên họp tổ đại biểu HĐND của Chi nhánh kính gửi đến UBND huyện xem xét, tổng hợp./.

**GIÁM ĐỐC**

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
- Lưu VT (Hồng).