

Số: /UBND-TNMT

Cẩm Xuyên, ngày tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO
Một số vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai

Thực hiện Công văn số 3243/STNMT-TK.Đ Đ ngày 25/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường “*V/v kế hoạch làm việc với UBND các huyện, thị xã để bàn xử lý một số vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai*”. Qua công tác quản lý sử dụng đất trên địa bàn, Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên báo cáo một số tồn tại, khó khăn, vướng mắc như sau:

1. Công tác đo đạc bản đồ địa chính gắn với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Được sự quan tâm của Sở Tài nguyên và Môi trường, do vậy công tác đo đạc bản đồ gắn với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cẩm Xuyên đã thực hiện khá tốt; đến nay đã có 26/27 xã, thị trấn đã đo đạc bản đồ địa chính gắn với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (còn thị trấn Cẩm Xuyên). Tuy nhiên còn 3 đơn vị là Cẩm Lộc, Cẩm Hà và Cẩm Thịnh chưa hoàn thiện bản đồ sau cấp giấy để nghiệm thu theo đúng tiến độ; trong đó Cẩm Lộc do đơn vị tư vấn yếu, đo đạc sai sót nhiều, đã được Sở Tài nguyên- Môi trường tập trung chỉ đạo đo đạc để hoàn thiện bản đồ; còn 2 đơn vị do mặc dù đã đôn đốc nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thiện để nghiệm thu; ngoài ra, UBND xã Cẩm Quan có báo cáo là bản đồ đo đạc đã được phê duyệt tại khu vực đất rừng sản xuất có sai sót nhiều, không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị:

-Đề nghị tỉnh cho dự án đo đạc bản đồ địa chính Thị trấn Cẩm Xuyên.

-Sở TNMT đôn đốc đơn vị tư vấn đo đạc bản đồ tại xã Cẩm Hà và Cẩm Thịnh khẩn trương hoàn thiện và nghiệm thu bản đồ sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Kiểm tra bản đồ xã Cẩm Quan khu vực đất lâm nghiệp và hướng dẫn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng sản xuất tại khu vực này.

2. Về bộ thủ tục hành chính:

Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về thủ tục hành chính về đất đai, còn nhiều nội dung bất cập, khó thực hiện, đề nghị sớm tham mưu bổ sung, điều chỉnh, cụ thể là:

- **Cần bổ sung thủ tục còn thiếu:** Giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở; Thủ tục cấp đổi giấy

chúng nhận mà có diện tích tăng thêm có nguồn gốc không do nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất. (Thông tư 33 đã có hướng dẫn).

- ***Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu:*** không có thành phần sổ hộ khẩu trong khi đó quy định đất ở phải công nhận theo hạn mức nhận khẩu; thửa đất không có giấy tờ theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 43 thì không thấy có thành phần phiếu ý kiến khu dân cư.

- ***Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu.***

Theo đơn đăng ký biến động đối với nội dung này phải có kiểm tra, xác nhận của phòng Tài nguyên và Môi trường, tuy nhiên trong bộ thủ tục lại không có quy trình, thời gian chuyên phòng Tài nguyên và Môi trường.

- ***Thủ tục Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***

Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng kết quả trong thủ tục hành chính lại không có giấy chứng nhận QSD đất.

- ***Thủ tục Cấp lại Giấy chứng nhận hoặc cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận do bị mất***

Theo bộ thủ tục thì không có Quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất; quyết định hủy trang bổ sung đính kèm theo giấy chứng nhận đã bị mất. Thành phần hồ sơ thì rất đơn giản, trong khi quá trình thẩm định thì cần nhiều thành phần hồ sơ hơn.

- ***Thủ tục cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.***

Kết quả giải quyết TTHC bao gồm: Quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất), Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), Giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, cho thuê đất (sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính). Tuy nhiên tên quy trình này chỉ là cho thuê đất, trong quy trình không đề cập đến nội dung phối hợp của Văn phòng đăng ký đất đai để in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về thẩm quyền ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ cấp đổi có diện tích tăng (mà phần diện tích tăng không có giấy tờ theo quy định của pháp luật).

Đối với nội dung này cần phải có văn bản hướng dẫn chi tiết để thuận lợi trong quá trình thực hiện.

4. Về nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu:

Hiện nay trên địa bàn huyện có khá nhiều trường hợp thửa đất đã có nhà ở ổn định trước ngày 15/10/1993 hoặc trước ngày 18/12/1980, tuy nhiên vì những

nguyên nhân khác quan khác nhau mà hiện tại thửa đất không có nhà ở, ví dụ: bố mẹ mất nên nhà hư hỏng, bố mẹ già yếu chuyển về ở với con, xóa nhà tranh tre để chỉnh trang xây dựng nông thôn mới..., hiện tại hộ đang có khuôn viên, ranh giới rõ ràng và đang sử dụng thửa đất.

Đối với các trường hợp này, UBND huyện kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, cho phép thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (diện tích đất ở công nhận theo hạn mức nhân khẩu) để đảm bảo quyền lợi cho nhân dân.

Thực tế hiện nay, đã xuất hiện tình trạng có hộ dân xây nhà tạm hoặc dựng nhà gỗ gây tốn kém cho nhân dân cũng như gây nên tình trạng phản cảm, nhếch nhác trong khu dân cư.

5. Đối với xử lý cấp đất trái thẩm quyền:

Qua kiểm tra, rà soát thì trên địa bàn huyện có 06 trường hợp tại xã Cẩm Lĩnh được cấp sai thẩm quyền sau Quyết định 2005/QĐ-UBND ngày 13/7/2012. Đối với các trường hợp này UBND huyện đã thanh tra và kỷ luật công chức địa chính xã và cho thôi việc Chủ tịch UBND xã. Đối với các trường hợp còn lại là do người dân không kê khai, UBND cấp xã đã rà soát không hết để xử lý theo Quyết định 2005/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của UBND tỉnh.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp này vẫn còn một số khó khăn vướng mắc sau:

- Có 12 trường hợp tại xã Cẩm Duệ năm 2005 sau khi thu hồi đất để thực hiện dự án đường Cứu hộ cứu nạn và đường điện 500 KV, để kịp tiến độ dự án UBND xã tiến hành giao đất cho các hộ dân để tái định cư, các hộ đã nhận tiền bồi thường và nhận đất làm nhà ở ổn định nhưng tại thời điểm đó không hoàn thiện hồ sơ cấp đất, cấp GCN quyền sử dụng đất (việc xã giao đất cũng không lập biên bản). Quá trình giải quyết các hộ đề nghị nộp tiền tại thời điểm UBND xã giao đất chứ không phải tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Có một số trường hợp do thôn cấp đất ở thì việc thu tiền chỉ phản ánh ở các biên bản họp thôn mà không có phiếu thu?

- Một số trường hợp đòi đất để làm nhà văn hóa thôn, mở đường... còn gặp khó khăn trong việc pháp lý để giải quyết, hướng giải quyết.

- Một số trường hợp cấp sai thẩm quyền trước đây có số diện tích tăng so với thời điểm giao đất đã được phòng TNMT, Văn phòng đăng ký lập phiếu chuyển thông tin địa chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng thêm theo quy định tại Quyết định 2005 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, hộ chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên đến nay đã quá thời hạn giải quyết của cơ quan thuế nên phải lập lại hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính. Nếu áp dụng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thì đối với phần diện tích

tăng thêm nếu đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất, dẫn đến không công bằng đối với các hộ đã nộp tiền trước đây theo Quyết định 2005.

6.Công tác quản lý rừng và đất rừng: Trong thời gian qua có một số tồn tại đó là: Quá trình thực hiện các dự án, đề án trồng rừng phủ xanh đất trống đồi trọc đã cấp lâm bạ cho nhân dân. Tuy nhiên, hiện nay qua công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư và giải quyết một số vụ việc tranh chấp đất đai cho thấy trong thực tế nhiều sổ lâm bạ được cấp nhưng hiện nay trên thực địa do người khác sử dụng, diện tích ranh giới không rõ ràng, đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thu hồi lâm bạ... do đó nhiều vụ việc tranh chấp xảy ra liên quan đến lâm bạ rất khó giải quyết, khi thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư người có lâm bạ mang lâm bạ ra tranh chấp... Đề nghị sở Tài nguyên - Môi trường hướng dẫn xử lý chung đối với các lâm bạ được cấp qua các dự án, đề án về rừng.

7.Về cho thuê đất hộ gia đình sản xuất kinh doanh: Đề nghị tỉnh cần có hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, phạm vi, quy mô đối với việc cho thuê đất đối với các hộ gia đình, cá nhân thuê đất không phải lập dự án đầu tư (nhỏ lẻ, sản xuất nông nghiệp, thủy sản...).

8. Về công nhận lại diện tích đất ở có nguồn gốc trước 18/12/1980:

8.1. Tại Điểm b Khoản 2 Điều 1 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh có quy định không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đã chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, quá trình tổ chức thực hiện tại địa phương hiện nay xảy ra bất cập như sau:

Theo quy định của Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 thì phần diện tích đã chuyển nhượng cho người khác (mà không phải tặng cho, thừa kế) thì không thuộc đối tượng được xem xét công nhận lại diện tích đất ở; tuy nhiên theo quy định của Quyết định số 57/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 thì đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc sử dụng làm nhà ở trước ngày 18/12/1980 thì khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vẫn đủ điều kiện được xem xét công nhận diện tích đất ở theo hạn mức như đối tượng có thừa đất đã sử dụng làm nhà ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980 cho đến nay.

8.2. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh có quy định không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đã chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Để làm rõ thêm về đối tượng nhận tặng cho quyền sử dụng đất đề nghị UBND tỉnh có văn bản hướng dẫn cụ thể thêm việc xác định đối tượng nhận tặng cho quyền sử dụng đất (không phải là đối tượng thừa kế theo pháp luật) đủ điều kiện được xem

xét công nhận lại diện tích đất ở, vì trên thực tế diễn ra vẫn có nhiều trường hợp giữa người tặng cho quyền sử dụng đất và người nhận tặng cho quyền sử dụng đất không phải là những người trong hàng thừa kế theo pháp luật (có thể là anh em con cháu trong dòng họ; đối tượng tặng cho quyền sử dụng đất và đối tượng nhận tặng cho quyền sử dụng đất không có quan hệ huyết thống).

8.3. Thửa đất ở có vườn ao hồ dân đã làm nhà ở từ trước ngày 18/12/1980 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu), tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất do ông bà, cha mẹ của hộ dân già yếu đã mất hoặc phải về ở với con cái nên nhà cửa theo thời gian bị hư hỏng, hiện nay thửa đất không có nhà ở trên đất hoặc chỉ có nhà tạm bợ không có người ở. Nhưng theo quy định của Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND tỉnh thì điều kiện được công nhận lại diện tích đất ở là phải có nhà ở ổn định liên tục từ trước ngày 18/12/1980 cho đến nay.

8.4. Thửa đất của hộ dân qua xác minh lấy ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất và UBND xã xác nhận là đã sử dụng làm nhà ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980 liên tục cho đến nay, tuy nhiên hiện nay theo diện tích khuôn viên hiện trạng đối chiếu lên bản đồ 299 thì trên bản đồ 299 lại thể hiện 2-3 thửa, nguyên nhân các hộ trình bày do trước đây xung quanh nhà ở có ao hồ, thung lũng nên có thể quá trình đo đạc bản đồ 299 thể hiện nhiều thửa, tuy nhiên do hiện nay tại địa bàn huyện (lưu trữ cả 3 cấp: Cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã) chỉ còn bản đồ 299 (bản đồ giải thửa chỉ thể hiện số thửa, diện tích và hình thể thửa đất) không còn lưu trữ được sổ mục kê cũng như hồ sơ giấy tờ khác khi thực hiện đo đạc bản đồ, thống kê đất đai theo Chỉ thị 299, do vậy việc quy chủ thửa đất lên bản đồ 299 chủ yếu là căn cứ theo thực tế để định vị thửa đất trên bản đồ 299 và làm trích sao bản đồ 299.

8.5. Có 02 thửa đất liền kề nhau đều là thửa đất độc lập của các hộ dân đã làm nhà ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980 cho đến nay, tuy nhiên kiểm tra bản đồ 299 thì cả 02 thửa đất được đo chung vào trong 01 thửa đất bản đồ 299, nguyên nhân có thể do các chủ sử dụng đất thường có mối quan hệ là cha với con hoặc anh em trong gia đình. Nay hạn mức công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất được xác định bằng tổng hạn mức đất ở của thửa đất gốc (thửa đất 299) theo quy định tại Điều 5 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh.

Các hộ dân thuộc đối tượng nêu trên chưa đồng ý với phương án giải quyết về cách tính hạn mức theo quy định tại Điều 5 bản quy định kèm theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh, vì các hộ cho rằng thửa đất của các hộ là thửa đất độc lập, đã hình thành sử dụng vào mục đích làm nhà ở từ trước ngày 18/12/1980 cho đến nay, việc bản đồ 299 đo đạc gộp chung vào 01 thửa đất là lỗi của nhà nước và đơn vị đo đạc bản đồ 299 chứ không phải là lỗi của người dân, hiện nay một số hộ dân đã có đơn khiếu nại gửi UBND huyện, UBND các xã, thị trấn.

8.6. Một số thửa đất của các hộ dân trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) nhưng hiện nay thông tin địa chính về số thửa, số tờ bản đồ đang theo số liệu bản đồ 299, các hộ chưa làm thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận mới sau khi đo đạc bản đồ địa chính. Hiện nay, các hộ làm thủ tục xin công nhận lại diện tích đất ở trước ngày 18/12/1980 thì các hộ dân có phải làm thủ tục cấp lại, cấp đổi hoặc chỉnh lý số hiệu địa chính, diện tích theo bản đồ địa chính trước khi làm thủ tục công nhận lại đất ở trước ngày 18/12/1980 hay không, hay là để thông tin địa chính theo giấy chứng nhận cũ để làm thủ tục công nhận lại diện tích ở trước ngày 18/12/1980 cho hộ dân.

8.7. Rất nhiều thửa đất nằm tiếp giáp giữa 2 đơn vị hành chính cấp xã, trước đây khi đo đạc bản đồ 299 thì được đo đạc vào tờ bản đồ của đơn vị 01 xã; tuy nhiên sau khi thực hiện việc thống nhất địa giới hành chính theo bản đồ 364 thì thửa đất này lại thuộc đơn vị hành chính xã bên cạnh; nay để làm hồ sơ công nhận lại diện tích đất ở trước ngày 18/12/1980 thì phải về sao lục bản đồ 299 của đơn vị xã tiếp giáp. Như vậy, trách nhiệm trích sao bản đồ 299 và việc ký xác nhận trích sao bản đồ 299 đơn vị xã nào có trách nhiệm trích sao, cơ chế phối hợp, họp xét, xử lý hồ sơ giữa 02 đơn vị.

8.8. Một số thửa đất ở có vườn ao của hộ dân mặc dù đã làm nhà ở ổn định từ trước ngày 18/12/1980 nhưng do nằm tại khu vực tiếp giáp giữa 2 đơn vị hành chính cấp xã nay kiểm tra bản đồ 299 của cả 02 xã không có được đo đạc (không thể hiện trên bản đồ 299).

8.9. Hiện nay nhiều hộ dân đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các ngân hàng, nhưng theo quy định của Quyết định 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh thì khi nộp hồ sơ xin công nhận lại diện tích đất ở trước ngày 18/12/1980 phải có bản gốc giấy chứng nhận đã cấp găm vào hồ sơ để trình xét duyệt, công nhận.

8.10. Theo lộ trình sáp nhập xã, huyện Cẩm Xuyên có xã Cẩm Huy sẽ sáp nhập với Thị trấn Cẩm Xuyên vào cuối năm nay. Khi sáp nhập vào thị trấn thì hạn mức được công nhận diện tích đất ở ít hơn so với hạn mức ở xã, như vậy sẽ thiệt thòi quyền lợi của người dân. Hiện nay tiến độ công nhận lại diện tích đất ở cho nhân dân xã Cẩm Huy mặc dù huyện đã tập trung chỉ đạo nhưng do những khó khăn vướng mắc và số lượng nhiều nên không thể giải quyết xong trước khi sáp nhập. Kính đề nghị tỉnh cho kéo dài thời gian công nhận cho các trường hợp người dân thuộc xã Cẩm Huy sau khi sáp nhập vào thị trấn như thời gian quy định chung với các xã khác.

9. Về công tác tổ chức: Theo quy định của Luật đất đai 2013 thì tại cấp huyện có Trung tâm phát triển quỹ đất, tuy nhiên tại Hà Tĩnh thì cấp huyện chưa được thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất; trong khi đó công tác quản lý đất đai, khoáng sản, Môi trường, biển và hải đảo là lĩnh vực quản lý rất khó

khăn phức tạp nhưng biên chế tại phòng Tài nguyên và Môi trường theo vị trí việc làm quá ít, thâm chí còn thiếu so với vị trí việc làm được duyệt. Đề nghị tỉnh cần rà soát về tổ chức và biên chế công chức tại các phòng, ngành cấp huyện để bố trí vị trí việc làm tại phòng Tài nguyên và Môi trường đảm đương được nhiệm vụ được giao và cần xem xét việc thành lập trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện.

Trên đây là báo cáo những vướng mắc, khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương, kính mong nhận được sự quan tâm, chỉ đạo, hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường để địa phương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Tĩnh;
- TTr Huyện ủy, HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: TNMT, Tư pháp, Thanh tra;
- Văn phòng HĐND-UBND huyện;
- Chi cục thuế huyện;
- Văn phòng Đăng ký ĐĐ;
- Lưu: VT, TNMT./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Hữu Duyệt