

Số: /BC-UBND

Quang Khải, ngày 25 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO

Về những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Công văn số 1667/UBND-TNMT ngày 21/12/2022 và Công văn số 303/UBND-TNMT ngày 21/3/2023 của UBND huyện Tứ Kỳ trên địa bàn xã Quang Khải

Thực hiện Công văn số 522/UBND-TNMT ngày 08/5/2023 của UBND huyện Tứ Kỳ về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện; UBND xã báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục về đất đai cho công dân như sau:

1. Từ khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tứ Kỳ thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương thì việc thực hiện trả kết quả đo đạc cho công dân trong thời gian qua còn chậm, có trường hợp đo đạc mang tính hình thức nên chưa được công dân công nhận kết quả đo đạc.

2. Việc xét duyệt hồ sơ đề nghị cấp GCN lần đầu:

Thực trạng việc xét duyệt hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Quang Khải gặp rất nhiều khó khăn về xác định nguồn gốc sử dụng đất, mốc ranh giới sử dụng thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân hiện nay đang sử dụng so với các loại hồ sơ lưu trữ tại UBND xã Quang Khải.

Trong quá trình xác minh nguồn gốc sử dụng đất, diện tích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tăng, giảm nhiều so với hồ sơ lưu tại địa phương, nguyên nhân tăng, giảm diện tích, hình thể, kích thước các cạnh thửa đất có thay đổi là do các hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua nhiều chủ sử dụng đất và có những hộ gia đình, cá nhân tự đổi đất cho nhau, tự đổi đất cho tập thể sử dụng vào mục đích chung của địa phương nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Có trường hợp ý kiến mua của Hợp tác xã trước đây nhưng không còn giữ được phiếu thu, không chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất của gia đình.

3. Đối với diện tích tăng, giảm so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp:

- Tăng do các hộ gia đình, cá nhân có nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa hoàn thiện thủ tục theo quy định chung của pháp luật hiện hành;
- Tăng do lấn chiếm đất công, đất hành lang giao thông, thủy lợi;
- Tăng do sai số đo đạc, tính toán;
- Giảm do các hộ gia đình cá nhân chuyển quyền sử dụng đất, hoán đổi diện tích nhưng chưa hoàn thiện thủ tục theo quy định chung của pháp luật;
- Giảm do sai số đo đạc, tính toán;

- Giảm do hộ gia đình, cá nhân tự nguyện hiến đất mở rộng đường giao thông nông thôn nhưng chưa làm thủ tục cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu đăng ký đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tứ Kỳ đo đạc, ký duyệt 02 biểu mẫu là: *Xã Quang Khải đo đạc chỉnh lý địa chính số.....-2023 hệ toạ độ VN-2000 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, kèm theo là thông báo kết quả đo đạc địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất*);

Hiện nay trong quá trình đo đạc hiện trạng thửa đất để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có sự thay đổi về diện tích. Trong bản đo đạc chỉnh lý địa chính và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất chỉ nêu phần diện tích đất tăng thêm, giảm đi mà không thể hiện được vị trí tăng, giảm của thửa đất.

Để xác nhận nguồn gốc sử dụng đất tăng, giảm của các hộ gia đình, cá nhân này thì hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã phải xét nhưng không biết thực hiện theo hồ sơ, biểu mẫu nào hay quy trình xét như thế nào cho đúng với các quy định của pháp luật đã được ban hành;

Trong quá trình xác minh nguồn gốc sử dụng đất, xác định phần diện tích đất tăng, giảm các hộ gia đình, cá nhân phải thu thập, cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các các hộ giáp ranh, giấy tờ chuyển quyền của các hộ. Tuy nhiên, việc thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân có thửa đất giáp ranh gặp nhiều khó khăn do các hộ không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang sử dụng, có hộ gia đình, cá nhân thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các ngân hàng; Có những trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đã lâu nhưng không thiết lập văn bản chuyển quyền theo quy định, có trường hợp thiết lập văn bản chuyển quyền nhưng chưa đảm bảo theo quy định chung của pháp luật, có trường hợp chuyển quyền qua nhiều chủ sử dụng đất nhưng không có giấy tờ chứng minh hiện nay chủ sử dụng đất đã chết hoặc chuyển đi nơi khác sinh sống không liên hệ được.

Trên địa bàn xã hệ thống bản đồ đã được đo đạc theo hệ toạ độ VN-2000 nhưng trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thực hiện theo hệ thống bản đồ đã được phê duyệt.

- Hiện nay UBND xã chưa được hướng dẫn quy trình cụ thể để thực hiện việc xác nhận phần diện tích đất tăng thêm hay giảm đi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và diện tích đất tăng thêm, hay giảm đi so với các hồ sơ lưu giữ tại địa phương.

4. Đối với các trường hợp đề nghị cấp đổi, cấp lại, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Việc hướng dẫn công dân hoàn thiện hồ sơ cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm hiện nay có thay đổi mẫu hồ sơ so với thời

điểm trước không? Nếu có thay đổi thì biểu mẫu hồ sơ mới như thế nào? cần trích lục trong mảnh trích đo địa chính hoặc bản đo đạc chính lý thửa đất hay không?

- Đối với hồ sơ công dân đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm này có thay đổi mẫu hồ sơ không, nếu có thay đổi mẫu hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tứ Kỳ có một bộ mẫu hồ sơ hướng dẫn UBND xã đề mẫu hồ sơ được đồng bộ, thống nhất chung.

- Đối với các trường hợp có Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất (theo phương án có thu tiền sử dụng đất dôi dư) từ năm 2018, hiện nay công dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại thời điểm hiện nay hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân UBND xã cần làm gì để hoàn thiện hồ sơ cho công dân.

Trên địa bàn xã Quang Khải hiện tại có hàng trăm hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận lần đầu, chuyển quyền sử dụng đất như thừa kế, tặng cho nhưng qua việc xác định nguồn gốc sử dụng đất theo hiện trạng thực tế các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng so với hồ sơ lưu tại UBND xã đều có sự chênh lệch về diện tích, kích thước, chủ sử dụng đất qua các thời kỳ UBND xã chưa rõ làm cách nào để giải quyết hồ sơ cho người dân được thuận lợi nhất.

Từ những nguyên nhân trên để thực hiện công văn số 1667/UBND-TNMT ngày 21/12/2022 về việc rà soát, tổng hợp các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và công văn số 303/UBND-TNMT ngày 21/3/2023 của UBND huyện về việc thực hiện xử lý các trường hợp có diện tích đất tăng thêm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn huyện, UBND xã Quang Khải đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tứ Kỳ khi thực hiện việc đo đạc thửa đất theo yêu cầu của nhân dân, đơn vị đo đạc phải thể hiện sự thay đổi về ranh giới, mốc giới thửa đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 11, Điều 12 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT trong phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và hướng dẫn quy trình cụ thể bằng văn bản cho cấp xã thực hiện việc xử lý, xác nhận phần diện tích đất tăng thêm, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật hiện hành để UBND xã có căn cứ hướng dẫn người dân thực hiện, góp phần ổn định tình hình địa phương.

Trên đây là báo cáo những khó khăn vướng mắc có liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Quang Khải./.

Nơi nhận:

- UBND huyện Tứ Kỳ;
 - Phòng TN & MT huyện;
 - CNVPĐK đất đai huyện;
 - Thường vụ Đảng ủy xã;
 - Chủ tịch, Phó CTUBND xã;
 - Lưu: VP.
- } Để báo cáo

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Thuận