

**VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐẮK NÔNG
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KRÔNG NÔ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BÁO CÁO THAM LUẬN
VỀ CẤP ĐỔI GCN TRONG TRƯỜNG HỢP TĂNG GIẢM DIỆN TÍCH**

Kính thưa quý vị đại biểu!

Trong những năm qua được sự quan tâm của UBND huyện đã trích 10% kinh phí từ nguồn thu từ tiền sử dụng đất để đo đạc chỉnh lý bản đồ có sai lệch trên 40%, cũng như Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô trích đo địa chính khi chủ sử dụng đất có nhu cầu.

- Từ đầu năm đến nay Chi nhánh đã tiếp nhận từ bộ phận một cửa UBND huyện chuyển đến 330 hồ sơ cấp đổi do tăng, giảm diện tích của 12 xã, thị trấn.

- Số hồ sơ giải quyết xong trả cho chủ sử dụng đất 181 hồ sơ, chiếm 54,8 % .

- Số hồ sơ không đủ điều kiện 149 hồ sơ, chiếm 45,2 %.

Từ kết quả trên nhận thấy hồ sơ không đủ điều kiện quá lớn chiếm đến 45,2% lượng hồ sơ tiếp nhận về cấp đổi GCN do tăng giảm diện tích.

Việc lập hồ sơ cấp đổi GCN diện tích tăng, giảm so với GCN cũ gặp nhiều vướng mắc, khó khăn sau:

-UBND xã, thị trấn lập hồ sơ không thống nhất, đơn cử như 01 bộ hồ sơ: Thì đơn cấp đổi gửi Sở TNMT, đơn cấp GCN thì gửi UBND huyện, tờ trình thu hồi giấy CN thì gửi Sở TNMT, tờ trình đề nghị cấp GCN thì gửi UBND huyện, biên bản xác minh UBND xã chưa kiểm tra, xác minh, lồng ghép thửa đất chồng lấn lên thửa đất nào đã cấp GCN hay chưa? Có nhiều trường hợp phát sinh thêm đường giao thông nhưng biên bản xác minh không nêu rõ lý do phát sinh đường...

- Hồ sơ cấp đổi giảm diện tích, UBND xã xác minh về ranh giới, nguồn gốc sử dụng đất thửa đất cấp đổi chưa xác minh các thửa đất liền kề để xác định chủ sử dụng đất có chuyển nhượng cho người khác không.

-Nhiều trường hợp diện tích tăng thêm có nguồn gốc khai hoang, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, hình thể thửa đất thay đổi so với Giấy tờ về quyền sử dụng đất và phát sinh thêm đường giao thông nhưng đa số được UBND các xã xác nhận là ranh giới thửa đất sử dụng không thay đổi so với thời điểm có Giấy tờ về quyền sử dụng đất dẫn đến khi trình cơ quan cấp trên (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh) trả lại hồ sơ.

-Việc xác định ranh giới thửa đất có thay đổi hoặc không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm có Giấy tờ về quyền sử dụng đất là rất xác định khó bởi vì, khi giải quyết hồ sơ, thời gian thực hiện ngắn, bản đồ đo các năm trước đã rách nát, không có bản đồ số, chưa được số hoá nên việc lồng ghép gặp nhiều khó khăn do vậy UBND các xã khó xác định được có thay đổi hay không thay đổi, chồng lấn lên thửa đất nào đã cấp giấy CN hay chưa, xác định sai dẫn đến trả lại hồ sơ người dân phải đi lại nhiều lần.

-Trước đây cấp giấy CN cấp nhiều thửa đất với nhiều mục đích khác nhau khi đo đạc lại thì đo thành 01 thửa, khi cấp đổi đề nghị cấp 01 thửa, trường hợp này không đủ điều kiện để hợp thửa do khác mục đích sử dụng đất dẫn đến việc trả hồ sơ.

-Đối với trường hợp giấy CN cấp nhiều thửa đất cùng mục đích sử dụng khi đo lại thành 01 thửa, nhưng UBND xã xác nhận thửa đất có thay đổi thuộc thẩm quyền của UBND huyện, thì hồ sơ không thực hiện đồng thời được mà phải thực hiện hợp thửa trước khi thực hiện cấp đổi thay đổi về diện tích.

- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả khi tiếp nhận vẫn còn thiếu sót, chưa kiểm tra kỹ hồ sơ.

-Nhân viên chi nhánh trả hồ sơ chưa có hướng dẫn cách hoàn thiện hồ sơ, nhiều hồ sơ chuyển trả quá thời gian quy định, có hồ sơ trả nhiều lần.

Kính thưa quý vị đại biểu và toàn thể Hội nghị!

Để nâng cao hiệu quả trong công tác lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận phục vụ tốt cho việc giải quyết thủ tục hành chính trong thời gian đến, Chi nhánh đề ra các giải pháp thực hiện như sau:

1. Tuyên truyền hướng dẫn chủ sử dụng cấp đổi đồng loạt theo số liệu đo mới (số liệu đúng hiện trạng) trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. UBND xã phải xác minh làm rõ về ranh giới thửa đất có thay đổi hoặc không thay đổi. (Tại mục II. Xác nhận của ủy ban nhân dân xã, phường thị trấn trên đơn cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận *(Đối với trường hợp cấp đổi GCN do đo vẽ lại bản đồ địa chính)* Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp GCN đến nay) để lập hồ sơ đề nghị cấp giấy đúng thẩm quyền; (Nếu ranh giới thửa đất có thay đổi thì trình UBND huyện, còn lại không thay đổi về ranh giới thì trình sở TNMT). Thực hiện theo hướng dẫn của Sở TNMT tỉnh Đắk Nông tại công văn số: 3333/STNMT-ĐKTK ngày 21/12/2021.

3. UBND xã khi xác minh về nguồn gốc sử dụng đất phải làm rõ nguyên nhân tăng giảm diện tích do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho hay khai hoang, việc phát sinh thêm đuuwonfg giaio thông để lập hồ sơ đúng quy định.

4. Hồ sơ ranh giới có thay đổi diện tích tăng thêm có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau ngày 01/01/2008 mà diện tích đất tăng thêm đó không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định cụ thể nên chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận.

5. Số hoá bản đồ địa chính, Ứng dụng công nghệ thông tin để xác minh kiểm tra về ranh giới thửa đất.

6. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả kiểm tra kỹ, phải phân loại hồ sơ đầu vào để hạn chế việc tiếp nhận hồ sơ không đủ điều kiện dẫn đến cơ quan chuyên môn trả hồ sơ.

7. Nâng cao ý thức trách nhiệm của mỗi cán bộ, nhân viên phải tự giác chấp hành theo quy định pháp luật về công tác lập hồ sơ cấp GCN, nhằm đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của cơ quan, đơn vị.

8. Tăng cường công tác tập huấn nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc ngành TNMT để nâng cao trình độ, năng lực, đáp ứng tốt nhu cầu công việc trong tình hình mới. Đồng thời thường xuyên quán triệt nâng cao tinh thần, ý thức phục vụ nhân dân trong việc thực hiện giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai nói chung và lĩnh vực cấp đổi GCN do tăng giảm diện tích nói riêng.

Kính thưa Hội nghị !

Trong khuôn khổ thời gian cho phép Chi nhánh chúng tôi xin có một số chia sẻ về công tác lập hồ sơ cấp đổi GCN khi đo đạc chỉnh lý diện tích có thay đổi.

Xin cảm ơn quý vị đại biểu và toàn thể Hội nghị đã lắng nghe bài tham luận và có những ý kiến đóng góp.

Cuối cùng kính chúc quý vị đại biểu cùng toàn thể Hội nghị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt, chúc Hội nghị thành công tốt đẹp.

Đơn cử các hồ sơ như sau:

1/ Hồ sơ cấp đổi GCN của ông Đặng Lợi. Diện tích trên GCN từ 660 m² giảm xuống còn 310,9 m². Lần đầu UBND xã Đức Xuyên xác nhận ranh giới thửa đất không thay đổi trình sơ cấp đổi.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 luật đất đai 2013, điểm đ khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP

Theo qui định trên hồ sơ của ông Đặng Lợi thuộc trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng diện tích đất và GCN này do UBND huyện cấp do đó việc thu hồi đồng thời cấp đổi GCN Thuộc thẩm quyền UBND huyện. Nhưng đã lập hồ sơ cấp GCN trình sở Tài nguyên và Môi trường là không đúng. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông đã trả hồ sơ như trên. Sau đó UBND xã Đức Xuyên xã lại xác nhận ranh giới thửa đất có thay đổi trình UBND huyện cấp cấp giấy.

2/ Hồ sơ ông Nguyễn Ngọc Tú tại xã Nam Đà.

Hồ sơ cấp đổi GCN quyền sử dụng đất trong trường hợp giảm diện tích do ranh giới có thay đổi tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 6 đo năm 1984, diện tích 940 m² thành thửa 82, tờ bản đồ số 106 diện tích 478,8 m² diện tích giảm 461,2 m² UBND xã Nam Đà xác nhận ranh giới thửa đất có thay đổi nhưng chưa làm rõ nguyên nhân giảm do chủ sử dụng đất tự ý tách thửa chuyển nhượng hay nguyên nhân nào? Sau khi trình hồ sơ phòng Tài nguyên và Môi trường trả hồ sơ đề nghị UBND xã Nam Đà kiểm tra xác minh làm rõ nguyên nhân giảm diện tích nêu trên. Trường hợp chủ sử dụng đất tách thửa chuyển nhượng thì hướng dẫn lập thủ tục tách thửa chuyển nhượng theo qui định.

3/ Hồ sơ bà Lê Thị Hải tại xã Quảng Phú.

Cấp đổi GCN từ thửa đất số 177 tờ bản đồ số 2 thành thửa đất số 431, tờ bản đồ số 2 (do trích đo địa chính). Phòng Tài nguyên và Môi trường trả hồ sơ do UBND xã Quảng Phú chưa xác minh làm rõ nguyên nhân phát sinh con đường nhựa tiếp giáp thửa đất số 431 và chồng lên thửa đất số 177a và con đường trên giấy chứng nhận đã cấp. Đồng thời đề nghị UBND xã xác minh hướng dân lập thủ tục đăng ký cấp giấy trên tờ bản đồ số 5 đo năm 2016 vì thửa đất số 177, tờ bản đồ số 2 đã được đo đạc chỉnh lý thành tờ bản đồ số 5 để thống nhất trong công tác quản lý, trách phát sinh thủ tục cho người dân về sau.

4/ Hồ sơ của bà Nguyễn Thị Liên cấp đổi biến động về diện tích.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông trả hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô lập hồ sơ lập thủ tục hợp thửa đồng thời cấp đổi GCN biến động về diện tích không có trong bộ thủ tục hành chính đã được phê duyệt. Yêu cầu lập chi nhánh hướng dẫn hộ gia đình lập thủ tục hợp thửa trước khi thực hiện thủ tục cấp đổi biến động diện tích.

54/ Hồ sơ của ông Phạm Công Thanh Tại xã Nam Xuân đề nghị cấp đổi từ thửa đất số 123, 143 tờ bản đồ số 29 thành thửa đất số 139 tờ bản đồ số 29.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô trả hồ sơ vì thành phần hồ sơ thiếu đơn hợp thửa, tại mục II đơn cấp đổi cấp lại UBND xã xác nhận ranh giới thửa đất có thay đổi về ranh giới thì thủ tục này thuộc thẩm quyền UBND huyện cấp giấy. Trường hợp hợp thửa thì thuộc thẩm quyền cấp giấy là của sở Tài nguyên và Môi trường nên không gộp thủ tục cấp đổi thuộc thẩm quyền của UBND và sở được.