

Số: 102 /BC-UBND

Tuy Phước, ngày 28 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO

Về việc chấp hành pháp luật trong công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Từ ngày 01/07/2004 - 16/05/2013)

Thực hiện Quyết định số 989/QĐ-STNMT ngày 16/5/2013 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và Thông báo số 01/TB-TTRA ngày 11/6/2013 của Đoàn Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; UBND huyện Tuy Phước báo cáo tình hình thực hiện như sau:

1. Đặc điểm tình hình chung:

1.1. Về điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội:

Tuy Phước là một huyện đồng bằng, nằm phía Đông Nam của tỉnh Bình Định. Có tọa độ địa lý khoảng: 109⁰03' kinh độ Đông và từ 13⁰36' đến 13⁰57' vĩ độ Bắc, có ranh giới hành chính như sau:

- Phía Bắc giáp huyện An Nhơn và huyện Phù Cát.
- Phía Nam giáp thành phố Quy Nhơn và huyện Vân Canh.
- Phía Tây giáp huyện An Nhơn và huyện Vân Canh.
- Phía Đông giáp thành phố Quy Nhơn.

Có tổng diện tích tự nhiên 21.712,57 ha (trong đó: Nhóm đất nông nghiệp 13.309,05 ha, chiếm 61,3%; nhóm đất phi nông nghiệp: 6.905,85ha, chiếm 31,81%; nhóm đất chưa sử dụng: 1.497,67 ha chiếm 6,90%); dân số 181.843 người; được chia thành 11 xã và 02 thị trấn, gồm 101 thôn, trung tâm huyện lỵ Tuy Phước cách thành phố Quy Nhơn khoảng 12 km.

Là huyện nằm liền kề thành phố Quy Nhơn, có 2 tuyến Quốc lộ 19 và 1A, tuyến đường sắt Bắc Nam đi ngang qua; ngoài ra còn có các tuyến đường tỉnh lộ như: 640, 638, 636A, 636B đi qua, cùng với các hệ thống đường huyện, đường liên thôn, đường liên xã nên có ưu thế về mặt giao thông đường bộ, phục vụ đi lại, giao lưu, trao đổi hàng hoá của nhân dân.

Thu nhập của đa số nhân dân trong huyện chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp là chính, ở các xã phía Đông có nuôi trồng thủy sản nhưng những năm gần đây tình hình dịch bệnh thường xuyên xảy ra nên năng suất, hiệu quả không cao, bên cạnh các cơ sở CN-TTCN, kinh doanh, dịch vụ phát triển với quy mô nhỏ chưa tận dụng hết nguồn lao động dư thừa tại địa phương.

1.2. Về tình hình tổ chức, hoạt động của phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký QSD đất và đội ngũ cán bộ địa chính cấp xã:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường được thành lập năm 2003 trên cơ sở từ Phòng Địa chính - Nhà đất theo quy định của Luật Đất đai 2003. Hiện có 8 biên chế, trong đó có Trưởng phòng và 01 phó Trưởng phòng kiêm Giám đốc Văn phòng đăng ký QSD đất. Chức năng, nhiệm vụ của Phòng Tài nguyên và Môi trường là giúp UBND huyện thực hiện công tác quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, môi trường, khí tượng thủy văn, đo đạc bản đồ và đằm Thị Nại. Về trang thiết bị làm việc tương đối đủ và nơi làm việc ổn định.

- Văn phòng Đăng ký QSD đất là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, được thành lập tháng 10 năm 2007. Hiện nay có 9 biên chế, có Giám đốc và 01 phó Giám đốc. Chức năng, nhiệm vụ thực hiện các thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký sử dụng đất, chỉnh lý biến động đất đai; Quản lý hồ sơ địa chính gốc, thống kê, kiểm kê đất đai; thực hiện cung ứng một số dịch vụ về thông tin đất đai theo quy định của pháp luật...

+ Về trang thiết bị máy móc làm việc chưa đầy đủ để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của ngành như thiếu máy đo toàn đạc để trích đo thửa đất cũng như chỉnh lý biến động về đất đai.

+ Nơi làm việc hiện nay có diện tích khoảng 105m², được xây dựng trước năm 1975, thuộc nhà cấp 4 mái ngói, tường xây gạch hiện đang xuống cấp, khó đảm bảo an toàn tài liệu nhất là trong mùa mưa bão.

- Cán bộ địa chính cấp xã thực hiện chức năng giúp UBND cấp xã thực hiện quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai, tài nguyên khoáng sản và môi trường theo quy định pháp luật. Tùy theo điều kiện của từng địa phương mà bố trí cán bộ địa chính từ 2 đến 3 người. Trang thiết bị để phục vụ công tác chưa đảm bảo. Thực hiện dự án Vlap mỗi xã được trang bị 01 bộ máy vi tính để tra cứu cơ sở dữ liệu. Nơi làm việc được bố trí chung với các bộ phận khác thuộc UBND xã, chưa bố trí độc lập.

1.3. Về hồ sơ, tài liệu hiện có phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất:

- Bản đồ 299, sổ đăng ký kê khai ruộng đất được xác lập năm 1988.

- Bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ đăng ký biến động đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất được đo đạc, xác lập năm 1993.

- Bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ đăng ký biến động đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất được đo đạc, xác lập theo dự án Vlap (đo đạc năm 2009).

1.4. Khái quát quá trình triển khai, tiến độ cấp giấy chứng nhận QSD đất tại UBND huyện:

Trên cơ sở các văn bản pháp luật như: Luật Đất đai năm 2003; các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành luật; các văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh. UBND huyện Tuy Phước đã ban hành một số văn bản như: Đề án cấp giấy chứng nhận QSD đất ở trên địa bàn huyện được ban hành kèm theo Quyết định số 127/QĐ-UB ngày 17/5/2006; Quyết định thành lập Bộ phận tiếp nhận hồ sơ

và trả kết quả trực thuộc Văn phòng HĐND & UBND huyện để tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân theo nhu cầu.

Năm 2009, được sự quan tâm của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Bình Định, tại địa bàn huyện Tuy Phước triển khai thực hiện Dự án hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam (viết tắt là dự án VLAP) nhằm thiết lập lại hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận QSD đất cho tất cả các thửa đất hướng tới phát triển một hệ thống quản lý đất đai minh bạch, đáp ứng mọi nhu cầu thông tin của cộng đồng, tạo môi trường xã hội ổn định và phát triển, cũng như đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai tốt hơn. Qua đó, UBND huyện đã thành lập Ban chỉ đạo và Tổ công tác của huyện triển khai thực hiện Dự án; đồng thời chỉ đạo các xã, thị trấn tiến hành thành lập Ban chỉ đạo, tổ công tác và kiện toàn Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã.

2. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất:

2.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân:

a) Tổng số giấy chứng nhận QSD đất phải cấp lần đầu: 64.314 giấy, với tổng diện tích 3.362,46 ha, trong đó: Đất ở 38.482 giấy; đất nông nghiệp 25.832 giấy; cụ thể như sau:

Tổng số hồ sơ hộ gia đình, cá nhân không đăng ký: 9.983 trường hợp (hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu nhưng đến nay đã đưa vào cấp theo Dự án VLAP); đã đăng ký và xét duyệt là: 54.331 hồ sơ, trong đó:

- Số hồ sơ chưa đủ điều kiện: 19.725 hồ sơ; do bổ sung hồ sơ, tranh chấp ...; với diện tích 1.935,11 ha (bao gồm số trường hợp chưa đăng ký).

- Số hồ sơ đã xét duyệt và cấp giấy chứng nhận: 34.606 giấy (diện tích 1.438,37 ha), trong đó:

+ Đất ở 32.518 giấy, gồm: Đất ở được cấp lần đầu là 30.944 giấy; đất ở cấp theo Quyết định số 15/2008/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh 107 giấy; chuyển mục đích sang đất ở: 21 giấy (chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất); giao đất ở: 1.136 giấy; mua nhà ở 17 giấy; đăng ký biến động về đất đai 293 giấy.

+ Đất nông nghiệp: 2.088 giấy.

Đến nay, tổng số giấy chứng nhận đã giao cho dân là 14.893 giấy, chiếm tỷ lệ 43,04%; tổng số giấy chứng nhận chưa giao cho dân là 19.713 giấy, chiếm tỷ lệ 56,96% (lý do chưa giao: Khi thực hiện đề án theo quyết định 127 của huyện và Dự án VLAP, công dân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính).

- Tổng số giấy chứng nhận đã thu hồi: Không.

- Tổng số giấy chứng nhận đã thu hồi do thay đổi thửa đất trong quá trình “dồn điền đổi thửa”, quy hoạch lại đồng ruộng trong quá trình thực hiện nông thôn mới: Không.

Tổng số giấy chứng nhận QSD đất được cấp lần đầu nêu trên (cấp theo Đề án 127 và nhu cầu từ khi có Luật đất đai năm 2003) đã cấp đổi theo Dự án VLAP. Đến nay, cơ bản đã hoàn thành cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với những trường hợp đủ điều kiện; đối với những trường hợp chưa đủ điều kiện, UBND huyện Tuy Phước đã ban hành Văn bản số 407/UBND-TNMT ngày

13/6/2013, tiếp tục chỉ đạo UBND các xã, thị trấn tiến hành rà soát, thông báo công khai và tiếp nhận hồ sơ để lập thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật.

b) Cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Dự án VLAP, đã đo đạc 156.771 thửa đất của hộ gia đình, cá nhân, trong đó:

- Số thửa đất hộ gia đình, cá nhân đăng ký kê khai là 131.416 thửa.
- + Đã cấp 106.108 giấy chứng nhận QSD đất, đạt 67,68 %.
- + Còn lại 25.308 thửa đất đã xét duyệt nhưng chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận do công dân chưa bổ sung hồ sơ ..., chiếm tỷ lệ 32,32 %.
- Số thửa đất chưa kê khai đăng ký 25.355 thửa.

2.2. Về việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất và lập hồ sơ địa chính:

- Về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính khi cấp giấy chứng nhận: Thực hiện đề án 30 của UBND huyện về việc cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế "Một cửa", UBND huyện ban hành Quyết định số 18/2006/QĐ-UBND ngày 27/10/2006 về việc Ban hành quy chế hoạt động của bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND & UBND huyện Tuy Phước nên việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả trên lĩnh vực đất đai do bộ phận này đảm nhận (trong đó có 01 cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường tham gia thực hiện). Đến ngày 01/10/2007 thành lập Văn phòng Đăng ký QSD đất nên việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả do Văn phòng đăng ký QSD đất tiếp nhận. Ngày 18/7/2012, UBND huyện ban hành Quyết định số 03/2012/QĐ-UBND về việc Ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND & UBND huyện, nên việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả do bộ phận này đảm nhận (trong đó có 02 cán bộ thuộc Văn phòng đăng ký QSD đất trực tiếp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thuộc lĩnh vực ngành). Số trường hợp chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục: không.

- Về thời gian thực hiện thủ tục hành chính được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, trên cơ sở áp dụng theo hệ thống quản lý chất lượng do Phòng Tài nguyên và Môi trường đăng ký được Tổng cục Tiêu chuẩn đo lường chất lượng cấp giấy chứng nhận phù hợp với tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 9001: 2008. Số trường hợp chưa thực hiện đúng thời hạn thủ tục hành chính: 56 trường hợp (do sự phối hợp giữa các cơ quan tham mưu chưa đồng bộ hoặc hồ sơ có một số vướng mắc cần phải xin ý kiến của cấp có thẩm quyền).

-Việc luân chuyển hồ sơ khi cấp giấy chứng nhận: Thực hiện theo quy trình, có quy định cụ thể thời gian cho từng bộ phận có liên quan thực hiện. Số trường hợp chưa thực hiện đúng việc luân chuyển hồ sơ: 30.

- Số trường hợp xác định nguồn gốc sử dụng đất không đúng: Không.
- Số trường hợp cấp giấy chứng nhận không đúng mục đích: Không.
- Số trường hợp xác định diện tích không đúng: Không.
- Số trường hợp cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng: Không.
- Số trường hợp cấp giấy chứng nhận không đúng thời hạn: 56 trường hợp.
- Số trường hợp xác định hạn mức không đúng: Không.

- Sổ trường hợp được cấp giấy chứng nhận không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: Không.
- Sổ trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính về đất cho người được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật: Không.
- Sổ trường hợp người sử dụng đất không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính về đất mà vẫn được cấp giấy chứng nhận QSD đất: Không.
- Sổ trường hợp về cách tính giá đất không đúng: Không.
- Sổ trường hợp miễn giảm tiền sử dụng đất không đúng: Không.
- Sổ trường hợp xác định thời điểm sử dụng đất không đúng: Không.
- Sổ trường hợp ghi tên người sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật: Không.
- Sổ trường hợp người sử dụng đất đang có tranh chấp QSD đất mà vẫn được cấp giấy chứng nhận: Không.

3. Nhận xét và kiến nghị:

3.1 Nhận xét:

Qua thời gian thi hành Luật Đất đai và các Văn bản, Chỉ thị của các cấp, huyện Tuy Phước đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thực hiện và đã đạt được kết quả bước đầu như đã nêu trên. Công tác quản lý sử dụng đất đai có nhiều thuận lợi. Công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất được tăng cường nên việc giải quyết các giao dịch về dân sự qua cơ chế một cửa và Văn phòng đăng ký QSD đất kịp thời, đúng quy định.

Việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ được giao của phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký QSD đất trong công tác cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng quy trình, quy định của pháp luật. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký QSD đất luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm và chú trọng công tác cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa.

3.2 Kiến nghị:

- Đề nghị xem xét việc thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận QSD đất như:

+ Tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, quy định hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các giấy tờ sau thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không phải nộp tiền sử dụng đất (...Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính...); hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ, về sửa đổi một số điều của Nghị định 198/2004 ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất tại điểm a, khoản 5, Điều 1 quy định: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, nếu phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới do UBND tỉnh quy định. Để làm rõ hơn đối với trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993 phù hợp với quy hoạch tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 01/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, Bộ Tài chính có Văn bản số 5078/BTC-QLCS ngày 16/4/2012, về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hộ gia đình cá nhân.

Từ cơ sở trên, đối với thửa đất có nguồn gốc **“Đất ở sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp”** khi cấp giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất. Nhưng cơ quan Thuế không căn cứ Điều 50 Luật đất đai và khoản 1 Điều 14 Nghị định 84 với khoản a điểm 5 Điều 1 của Nghị định 120/2010/NĐ-CP nên vẫn thu tiền sử dụng đất dẫn đến khó khăn cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký QSD đất trong việc tham mưu cấp giấy chứng nhận QSD đất.

+ Các trường hợp đất vườn, ao sau khi nhận chuyển quyền, hộ gia đình cá nhân làm thủ tục tách thửa và có nhu cầu chuyển mục đích sang làm đất ở thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất **“Hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền SDD tính theo giá đất ở và đất nông nghiệp”** bãi bỏ việc thực hiện thu tiền SDD hiện nay: Thu 100% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với giá đất nông nghiệp để đảm bảo tính công bằng trong nội bộ nông dân.

- Quan tâm hơn nữa về đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ chuyên môn và nhà làm việc cho Văn phòng Đăng ký QSD đất ./.

Trên đây là báo cáo kết quả chấp hành pháp luật trong công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, UBND huyện Tuy Phước báo cáo Đoàn thanh tra./.

Nơi nhận:

- Đoàn TTr sở TNMT;
- Phòng TNMT huyện;
- Lưu: VT.



ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Hữu Lộc

Biểu 02



**BÁO CÁO TỔNG HỢP KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN (LẦN ĐẦU)**

STT	Tên đơn vị hành chính	Tổng số hồ sơ đăng ký cấp GCN	Tổng số hồ sơ đã xét duyệt		Số hồ sơ chưa xét duyệt	Tổng số GCN phải cấp	Tổng số GCN đã ký	GCN đã phát		GCN chưa phát		Tổng số GCN đã thu hồi	Diện tích (ha)				Mức độ hoàn thành cấp GCN đến cuối năm 2013	Ghi chú
			Tổng số hồ sơ đủ điều kiện	Tổng số hồ sơ không đủ điều kiện				Tổng số	Tỷ lệ (%)	Tổng số	Tỷ lệ (%)		Diện tích đã cấp	Tỷ lệ (%)	Diện tích chưa cấp	Tỷ lệ (%)		
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	H.Tuy Phước	54.331	34.606	19.725	9.983	64.314	34.606	14.893	43,04	19.713	56,96	0	1.438,37	52,45	1.935,11	57,55	35.806	.

