

Số: 3019 /BC-UBND

Phú Lộc, ngày 20 tháng 7 năm 2020

## **BÁO CÁO**

**Về một số vướng mắc trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án trên địa bàn huyện Phú Lộc**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Sở Tài chính tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hiện nay, thực hiện công tác giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*) cho công dân và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện một số dự án trên địa bàn huyện; trong quá trình thụ lý, giải quyết hồ sơ gặp phải một số vướng mắc khi áp dụng Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND huyện Phú Lộc báo cáo một số khó khăn, vướng mắc cụ thể như sau:

### **1. Việc xác định diện tích đất ở khi thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận**

Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014, diện tích thửa đất được công nhận nhỏ hơn hạn mức đất ở (*toàn bộ diện tích trên Giấy chứng nhận là đất ở*), tại Giấy chứng nhận có ghi chủ diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác hoặc thửa đất chưa được trích đo địa chính.

Qua đo đạc lại theo đúng hiện trạng đang sử dụng đất (*hiện trạng hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở*), diện tích sau khi đo đạc lớn hơn diện tích đã được công nhận trên Giấy chứng nhận. Hiện nay, chủ sử dụng đất kê khai, lập thủ tục đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo diện tích được đo đạc địa chính, địa phương gặp phải vướng mắc trong việc xác định diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân, cụ thể:

Theo quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp*”.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013: “*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa*

*đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có”.*

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho ý kiến để giải quyết vướng mắc nêu trên khi xác định diện tích đất ở đối với trường hợp diện tích tăng so với diện tích theo Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất không thay đổi để công nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi Giấy chứng nhận) cho Chủ sử dụng đất theo đúng quy định Luật Đất đai.

**2. Việc công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nhưng người nhận chuyển nhượng không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp**

**Ví dụ:** Năm 1989, ông A và vợ là bà B tiến hành khai hoang, sản xuất trồng rừng tại xã X, huyện Phú Lộc với diện tích 1,0ha và sử dụng ổn định cho đến năm 2006; thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 01/2/2006, ông A và bà B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 1,0ha nêu trên cho ông K bằng Giấy chuyển nhượng viết tay (*có chữ ký xác nhận của ông A, bà B và ông K, không có xác nhận của chính quyền địa phương*) và ông K đã sử dụng đất để sản xuất trồng rừng ổn định, liên tục từ năm 2006 cho đến nay.

Ông A, bà B và ông K được UBND xã X các nhận: ông A và bà B thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp; ông K không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp (*ông K thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên*).

Tháng 02/2021, ông K lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại đối với diện tích 1,0ha nêu trên, mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (*hoặc trường hợp thửa đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án*), thì việc công nhận quyền sử dụng đất đối với ông K được thực hiện theo một trong 2 trường hợp sau:

a) Trường hợp 1: do ông A và bà B thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp nên căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 20; điểm a, khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ông K được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 1,0ha đang sử dụng nêu trên (*đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*).

b) Trường hợp 2: do ông K không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên căn cứ theo quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 20 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất của nhà nước đối với diện tích 1,0ha đang sử dụng nêu trên (*không đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*).

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho ý kiến để giải quyết vướng mắc nêu trên (*áp dụng trường hợp 1 hoặc trường hợp 2*) khi công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

### **3. Việc công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp Chủ sử dụng đất là cá nhân (vợ và chồng) khi một trong 2 người (vợ hoặc chồng) không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp**

**Ví dụ:** Năm 1990, ông M và vợ là bà N tiến hành khai hoang, sản xuất trồng rừng tại xã Y, huyện Phú Lộc với diện tích 1,2ha và sử dụng ổn định cho đến năm nay; tình trạng tranh chấp về đất đai: không; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: phù hợp (*về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đã được UBND xã Y xác nhận*).

Tháng 03/2021, ông M và bà N lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 1,2ha nêu trên, mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất và được UBND xã Y (là nơi có đất và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông M, bà N) xác nhận:

Về đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp: hiện nay, bà N thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp; ông M không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp (ông M là công chức thuộc UBND xã Y, thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên).

- Trường hợp 1: UBND xã Y xác nhận: tại thời điểm năm 1990 (thời điểm khai hoang đất), ông M thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp; đến năm 2000, ông M là công chức thuộc UBND xã Y.

- Trường hợp 2: UBND xã Y xác nhận: từ thời điểm năm 1990 (thời điểm khai hoang đất) cho đến nay, ông M không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp (*ông M là công chức thuộc UBND xã Y từ năm 1990 cho đến nay*).

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho ý kiến để giải quyết vướng mắc khi xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp nêu trên (trường hợp 1 và 2) để đảm bảo theo đúng quy định Luật Đất đai.

### **4. Việc xác định diện tích đất ở trong hạn mức để xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ viết tay (không có xác nhận của chính quyền địa phương)**

**Ví dụ:** Ông L sử dụng hai thửa đất, đều có nhà ở từ trước ngày 15/10/1993; nguồn gốc sử dụng: do ông L tự tạo lập và việc sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Vào năm 2008, thửa đất thứ nhất của ông L đã được công nhận quyền sử dụng đất ở với diện tích bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương.

Thửa đất thứ 2 chưa được cấp Giấy chứng nhận. Quá trình sử dụng đất, vào ngày 02/2/2003, ông L đã tặng toàn bộ diện tích thửa đất thứ 2 và nhà ở trên đất này cho con ruột là ông O; việc tặng cho nhà và đất có Giấy tờ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Hiện nay, ông O lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận lần đầu và qua rà soát, ông O chưa được công nhận hạn mức đất ở lần nào trên địa bàn tỉnh.

Do vậy, việc công nhận quyền sử dụng đất ở cho ông O nêu trên được thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp 1: do ông L sử dụng đất tại thửa đất thứ 2 là đã vượt quá hạn mức công nhận đất ở tại địa phương (***hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở được tính cho ông L; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất ở được tính cho ông O***) nên căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a, khoản 1, Điều 6, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thì trường hợp sử dụng đất của ông O đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp 2: do ông O sử dụng đất có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước thời điểm 01/7/2004 mà thửa đất có nhà ở được tạo lập trước ngày 15/10/1993 (***hạn mức công nhận quyền sử dụng lần đầu được tính cho ông O***) nên căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a, khoản 1, Điều 6, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì trường hợp ông O đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Sở Tài chính tỉnh cho ý kiến để giải quyết vướng mắc trong quá trình thu tiền sử dụng đất khi xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nêu trên (áp dụng trường hợp 1 hoặc trường hợp 2) để đảm bảo theo đúng quy định Luật Đất đai.

**5. Việc công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (cấp Giấy chứng nhận; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất) đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất khi người nhận thừa kế không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận**

**Ví dụ:** Năm 1989, ông P và vợ là bà Q tiến hành khai hoang, sản xuất trồng lúa xã X, huyện Phú Lộc với diện tích 1.000m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định cho đến năm tháng 12/2006; thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Ông P và bà Q có 1 người con duy nhất là ông R.

Tháng 01/2007, ông P và bà Q đều chết, trước khi chết không có di chúc. Từ tháng 01/2007 đến nay, thửa đất nêu trên do ông R sản xuất, trồng lúa ổn định, liên tục.

Tháng 03/2021, ông R lập thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất nêu trên (*hoặc trường hợp thửa đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án*), đã được UBND xã X xác nhận: thửa đất có nguồn gốc do ông P và bà Q khai hoang, sản xuất trồng lúa ổn định từ năm 1989 đến năm 2006. Tháng 12/2006, ông P và bà Q đều chết; ông P và bà Q thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp; ông R không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp (*ông R thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên*); diện tích 1.000m<sup>2</sup> đất trồng lúa nêu trên trong hạn mức công nhận đất trồng cây hàng năm của ông P và bà Q.

Do vậy, việc công nhận quyền sử dụng đất trồng lúa cho ông R nêu trên được thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp 1: do ông P và bà Q thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp; Năm 2006, ông P và bà Q đều chết không có di chúc; ông R là người con duy nhất của ông P và bà Q nên căn cứ quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 179; khoản 3, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, khoản 1, Điều 650; Điều 651 Bộ Luật năm 2015; điểm a, khoản 5, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp ông R đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất trồng lúa nêu trên (*đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; hạn mức đất nông nghiệp được công nhận quyền sử dụng đất được tính cho ông P và bà Q*).

b) Trường hợp 2: do ông R không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp nên căn cứ quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp ông R được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của đối với thửa đất nêu trên (*không đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*).

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho ý kiến để giải quyết vướng mắc khi xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nêu trên (*áp dụng trường hợp 1 hoặc trường hợp 2*) để đảm bảo theo đúng quy định Luật Đất đai.

**6. Việc chỉnh lý biến động đối với diện tích đất ở bị thu hồi Khi thực hiện dự án Mở rộng Quốc lộ 1A trên địa bàn huyện**

Năm 2014, thực hiện chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án Mở rộng Quốc lộ 1A, quá trình lập, thẩm định Phương án Bồi thường hỗ trợ, tái định cư, căn cứ nội dung Công văn số 6420/UBND-ĐC ngày 28/11/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc giải quyết vướng mắc đền bù, GPMB tại dự án Mở rộng Quốc lộ 1A, trong đó nêu rõ:

*“1. Đồng ý chủ trương xác định ngày 01/01/2003 là thời điểm có hành lang an toàn Quốc lộ 1A trên địa bàn tỉnh, làm căn cứ cho việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án Mở rộng Quốc lộ 1A.*

*2. Thống nhất nguyên tắc giải quyết các vướng mắc tại dự án Mở rộng Quốc lộ 1A theo đề xuất của Hội đồng Tư vấn giải quyết vướng mắc trong tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải tỏa và tái định cư trên địa bàn tỉnh tại Công văn nêu trên, cụ thể như sau:*

...

*Các trường hợp sử dụng đất, xây dựng các công trình trước ngày 01/01/2003 thì được xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định;*

...

*Trường hợp hiện trạng sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định không do lấn chiếm, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì được xem xét bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế ...”.*

Do vậy, đối với những trường hợp sử dụng đất trong hành lang an toàn giao thông trước ngày 01/01/2003 thì được xem xét bồi thường theo quy định.

Tuy nhiên, khi xét cấp đổi, chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại sau khi thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ gặp phải vướng mắc, cụ thể:

**Ví dụ:** Ông S và vợ là bà T sử dụng thửa đất có nhà ở tại Quốc lộ 1A, xã X, huyện Phú Lộc ổn định từ năm 1986 cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất, vào năm 2006, ông S và bà T đã kê khai, đăng ký và được UBND huyện Phú Lộc cấp Giấy chứng nhận với diện tích 62,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn (*đã trừ phần diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A do sử dụng đất sau ngày 21/12/1982 theo Nghị định 203/NĐ-HĐBT ngày 21/12/1982 của Hội đồng Bộ trưởng*).

Năm 2014, thực hiện giải phóng mặt bằng dự án Mở rộng Quốc lộ 1A, thửa đất của ông S và bà T được đo đạc với tổng diện tích 324,0m<sup>2</sup> (*bao gồm cả phần diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A*), diện tích đất bị thu hồi 44,4m<sup>2</sup>, diện tích còn lại ngoài phạm vi thu hồi là 279,6m<sup>2</sup>.

Do tổng diện tích thửa đất của ông S và bà T nêu trên nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương và nguồn gốc thửa đất có nhà ở được hình thành vào năm 1986 (trước ngày 01/01/2003) nên căn cứ nội dung Công văn số

6420/UBND-ĐC ngày 28/11/2013 của UBND tỉnh, diện tích 44,4m<sup>2</sup> đất bị thu hồi của ông S và bà T nêu trên được bồi thường 100% giá đất ở tại nông thôn, vị trí 1, Quốc lộ 1A trong Phương án Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được UBND huyện phê duyệt và ban hành Quyết định thu hồi 44,4m<sup>2</sup> đất ở.

Năm 2021, ông S và bà T lập thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý tại Giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất đối với thửa đất nêu trên; qua rà soát, nhận thấy: diện tích đất bị thu hồi thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A và nằm hoàn toàn ngoài Giấy chứng nhận đã cấp của ông S và bà T.

Do có nhiều ý kiến khác nhau nên địa phương gặp phải lúng túng trong việc xem xét chỉnh lý, cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên và từ thực tế quá trình thu hồi đất để thực hiện dự án Mở rộng Quốc lộ 1A, UBND huyện Phú Lộc nhận thấy: dự án Mở rộng Quốc lộ 1A là dự án trọng điểm quốc gia, việc lập, thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có nhiều vướng mắc, khó khăn do quá trình sử dụng đất của người dân và quá trình thi hành Luật Đất đai, các văn bản có liên quan từ trước đến nay có nhiều bất cập; việc thẩm định, phê duyệt Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng trường hợp vướng mắc, các địa phương đều có văn bản đề nghị UBND tỉnh, Hội đồng tư vấn giải quyết vướng mắc trong tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải tỏa và tái định cư tỉnh cho chủ trương giải quyết. Do đó, đối với vướng mắc trên, UBND huyện Phú Lộc kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho ý kiến thống nhất để áp dụng chỉnh lý, cấp đổi Giấy chứng nhận cho người dân cụ thể như sau:

Thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông S và bà T đối với phần diện tích ngoài hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A (*trừ diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ*), về mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 62,2m<sup>2</sup> vì: diện tích đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (44,4m<sup>2</sup>) nằm ngoài Giấy chứng nhận đã cấp; tổng diện tích đất ở được bồi thường tại dự án Mở rộng Quốc lộ 1A và diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông S và bà T nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương (400,0m<sup>2</sup>).

## **7. Việc kê khai, đăng ký các thửa đất do UBND cấp xã quản lý**

Năm 2016-2017, thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn huyện Phú Lộc theo dự án của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, các Đơn vị tư vấn đã tiến hành đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính để làm cơ sở kê khai hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định. Sau khi kết thúc dự án, các thửa đất được đo đạc, xác định trên hồ sơ địa chính thuộc đất do UBND cấp xã quản lý được Đơn vị tư vấn thống kê, tổng hợp chuyển chính quyền các địa phương kiểm tra, rà soát và ký xác nhận.

Hiện nay, Danh sách công khai các thửa đất do UBND cấp xã quản lý đã được Chủ tịch UBND và Công chức Địa chính – Xây dựng các xã, thị trấn kê

khai, xác nhận và gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh để cập nhật, lưu trữ và được thể hiện trong cơ sở dữ liệu địa chính huyện Phú Lộc.

Hiện nay, theo báo cáo của một số UBND xã, thị trấn, qua rà soát quá trình sử dụng đất thực tế, tại Danh sách các thửa đất được kê khai, đăng ký là đất do UBND cấp xã quản lý nêu trên có nhiều thửa đất mà Chủ sử dụng là hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay; tuy nhiên, do trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính, Chủ sử dụng đất không có mặt tại địa phương hoặc do sai sót trong quá trình cập nhật thông tin về Chủ sử dụng đất nên đã thông kê vào đất do UBND cấp xã quản lý.

Đồng thời, tại thời điểm kiểm tra, rà soát để lập Danh sách công khai các thửa đất do UBND cấp xã quản lý, chính quyền các địa phương thiếu kiểm tra, đối chiếu cụ thể dẫn đến việc sai sót nêu trên.

Hiện nay, một số trường hợp người dân phát hiện có sai sót trong quá trình kê khai, đăng ký và đã có Đơn kiến nghị gửi UBND xã, thị trấn; qua xác minh, rà soát chính quyền các địa phương đã xác nhận các thửa đất này là đất của hộ gia đình, cá nhân nên đã lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong khi đó, cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính, hồ sơ kiểm kê, thống kê đất đai hàng năm được UBND xã, thị trấn xác nhận đều là đất do UBND cấp xã nên không có cơ sở để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người dân.

Do số lượng các trường hợp nêu trên tại địa bàn huyện Phú Lộc khá lớn nên kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh xem xét, có ý kiến chỉ đạo để giải quyết vướng mắc, làm cơ sở để giải quyết thủ tục hành chính của công dân, đồng thời có cơ sở giải quyết đơn, thư của công dân theo đúng quy định pháp luật.

## **8. Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp**

Căn cứ theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 67/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, không quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp.

Do vậy, hiện nay địa phương gặp phải vướng mắc trong việc tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân *(theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 2 Quyết định số 67/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh)* và vướng mắc trong việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai khi xử lý các trường hợp vi phạm liên quan đến đất nông nghiệp *(theo quy định tại Điều 7, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai)*.

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài chính tỉnh xem xét bổ sung quy định về hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh để giải



quyết vương mắc nêu trên (UBND huyện Phú Lộc đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện bằng 1,00).

Từ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành nêu trên, UBND huyện Phú Lộc kính đề nghị UBND tỉnh và các cơ quan chuyên môn cấp Tỉnh cho ý kiến chỉ đạo giải quyết các vướng mắc để địa phương có cơ sở giải quyết thủ tục hành chính cho công dân theo đúng thời gian và hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án trên địa bàn huyện theo tiến độ.

Trân trọng kính báo cáo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TV Huyện ủy;
- TT HDND huyện;
- Chủ tịch và các PCT. UBND huyện;
- Thanh tra huyện;
- Các phòng: TNMT, TC-KH, Tư pháp;
- Chi cục Thuế huyện;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Trung tâm Hành chính công huyện;
- Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ;
- UBND các xã, thị trấn;
- VP: LĐ&CV: TNMT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phan Công Mẫn**