Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh
Cơ quan: Tỉnh Tây Ninh
Thời gian ký: 08.08.2019 15:59:42 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 280 /BC-UBND	*Tây Ninh, ngày 07 tháng 8 năm 2019*

BÁO CÁO
Về việc rà soát và đề xuất sửa đổi các quy định pháp luật là nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai

Thực hiện Công văn số 3077/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27/6/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc rà soát và đề xuất sửa đổi các quy định pháp luật là nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh báo cáo kết quả như sau:

I. Những nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai

- Việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân còn lỏng lẻo dẫn đến tình trạng để một số hộ dân lấn, chiếm, sử dụng không đúng mục đích.

- Các khiếu nại việc thu hồi đất trong các dự án về giao thông, dự án phát triển kinh tế - xã hội hiện nay, do hệ thống chính sách, pháp luật còn bất cập, thường xuyên thay đổi, nhất là chính sách bồi thường khi thu hồi đất mỗi thời điểm quy định khác nhau dẫn đến việc so sánh giữa người chấp hành với người không chấp hành, làm phát sinh khiếu nại đông người, khiếu nại kéo dài.

- Khiếu nại về việc cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phát sinh một phần từ sai sót của cơ quan có thẩm quyền, như: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai sót về tên chủ sử dụng, sơ đồ thửa đất, diện tích… Có những trường hợp, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có lý do chính đáng hoặc lý do không rõ ràng.

- Khiếu nại quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Một số bộ phận người dân không nắm rõ các quy định pháp luật về đất đai nên phát sinh tình trạng vi phạm pháp luật bị xử lý vi phạm hành chính nhưng không đồng ý với quyết định xử phạt dẫn đến khiếu nại.

- Khiếu nại đòi lại đất của dòng họ, của người thân trong các giai đoạn khác nhau, qua các cuộc điều chỉnh đã giao cho người khác sử dụng; khiếu nại đòi lại đất khi thực hiện hợp tác hóa nông nghiệp, theo mô hình sản xuất tập thể quản lý tập trung; khiếu nại việc giải quyết tranh chấp nhà đất do đã cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ; khiếu nại việc giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

II. Rà soát hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, đề xuất sửa đổi, bổ sung, khắc phục tình trạng quy định tản mạn ở nhiều văn bản hướng dẫn nhằm tạo thuận lợi cho việc áp dụng pháp luật

1. Khó khăn, vướng mắc

1.1. Nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc xác nhận nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 30 Điều 3 của Luật đất đai chưa có quy định diện tích đất nông nghiệp.

Đối với thửa đất có đất ở và đất trồng lúa, diện tích đất trồng lúa nhỏ hơn hoặc bằng 500m^2 khó khăn trong việc sản xuất có cần thiết phải xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp đối với các hộ gia đình không cùng địa phương.

1.2. Góp quyền sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 34 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì UBND cấp tỉnh ban hành quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

Pháp luật hiện nay chưa quy định chi tiết về góp vốn quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nên khó khăn cho việc xây dựng và ban hành quy trình.

1.3. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân sang tổ chức để sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản

Căn cứ tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2013 quy định về đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản thì việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải được nhà nước cho thuê đất. Trong quá trình thực hiện, việc tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản là rất nhiều.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

Trong quá trình thực hiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường chưa thống nhất trong việc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước hay cấp Giấy phép khai thác khoáng sản trước làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất.

1.4. Quy định các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Căn cứ tại điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

"a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ

ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;"

Căn cứ tại điểm i, k khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

"...i) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi;

k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận."

Từ những cơ sở nêu trên, hồ sơ nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; ... thuộc trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, khi có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì được cấp mới GCN theo quy định.

Trên địa bàn tỉnh Tây Ninh 6 tháng đầu năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký, ban hành 39.492 GCN là quá nhiều, dẫn đến quá tải hồ sơ, áp lực thực hiện, ảnh hưởng đến thời gian thực hiện thủ tục theo quy định.

Mặt khác, đã quy định các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi thì được cấp Giấy chứng nhận mới.

1.5. Về việc thu hồi đất

Tại điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai quy định *"Đất trồng cây hàng năm không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục"* nhưng không có quy định đối với đất Nuôi trồng thủy sản, đất Nông nghiệp khác.

Tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, chưa đề cập đến việc thu hồi đất để tạo quỹ đất thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Thu hồi đất để thực hiện các dự án theo hình thức xây dựng - chuyển giao hoặc để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao; Thu hồi đất để thực hiện dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

1.6. Về quy trình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật

Tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai quy định: Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định.

Như vậy, giữa Luật Đất đai và Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã có sự khác nhau. Tại Luật Đất đai chỉ quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi Giấy chứng nhận sau khi có kết luận của Thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai trong khi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tự phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì quyết định thu hồi.

Mặt khác, hiện nay có một số thửa đất được cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thửa đất đã được chuyển nhượng cho người khác. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì không phải thu hồi nhưng một thửa đất thì không thể có hơn một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tồn tại được. Đây là vấn đề cần phải xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.

2. Đề xuất sửa đổi, bổ sung, khắc phục

2.1. Nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Đề xuất không thực hiện xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp đối với thửa đất có đất ở và đất trồng lúa, diện tích đất trồng lúa nhỏ hơn hoặc bằng 500m^2 đất.

2.2. Góp quyền sử dụng đất

Đề xuất bổ sung quy định chi tiết về góp vốn quyền sử dụng đất.

2.3. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân sang tổ chức để sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản

Quy định trình tự, thủ tục đối với việc tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản.

Quy định chi tiết trong việc tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép trước khi Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Quy định các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Để đảm bảo việc thực hiện thủ tục hành chính, đề nghị đối với hồ sơ nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; … thuộc trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, khi trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi thì được cấp Giấy chứng nhận mới.

Đề nghị sửa đổi bỏ điểm a tại điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thành như sau:

"k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận".

2.5. Về việc thu hồi đất

Tại điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai, cần bổ sung quy định đối với đất Nuôi trồng thủy sản, đất Nông nghiệp khác đối với các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

Đề nghị quy định cụ thể việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp một thửa đất có hơn một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đã chuyển nhượng cho người khác.

Tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, cần bổ sung việc thu hồi đất để tạo quỹ đất thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Thu hồi đất để thực hiện các dự án theo hình thức xây dựng - chuyển giao hoặc để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao; Thu hồi đất để thực hiện dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2.6. Về quy trình thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật

Cần thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là kết quả rà soát và đề xuất sửa đổi các quy định pháp luật là nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai của UBND tỉnh Tây Ninh, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

Nơi nhận:
- Bộ TN&MT;
- TCQLĐĐ;
- Sở TN&MT Tây Ninh;
- Lưu VT.TTr.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Ngọc