

## **BÁO CÁO**

### **Về việc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thị xã Hương Trà**

Thực hiện Công văn số 13169/UBND-ĐC ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh về việc Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao cho người sử dụng đất và Công văn số 6901/STNMT-VPĐK ngày 08/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc báo cáo cấp giấy chứng nhận đã ký; Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà báo cáo như sau:

#### **1. Về việc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thị xã**

Thực hiện quy định của Luật Đất đai, trong thời gian vừa qua, UBND thị xã đã tập trung đẩy nhanh công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo dự án đo đạc, kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi được ký đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã bàn giao cho UBND các xã, phường để trao cho người dân. Do đó, hiện nay, không còn tồn đọng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã.

Tại các xã, phường trên địa bàn thị xã, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện thông báo cho người sử dụng đất để nhận Giấy chứng nhận. Nhìn chung các xã, phường đã thực hiện tương đối nghiêm túc, nhưng bên cạnh đó còn một số xã, phường vẫn chưa chú trọng đến công tác bàn giao giấy. Theo số liệu báo cáo của các xã, phường, hiện nay còn tồn đọng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký tại các xã, phường, cụ thể:

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký tại phường Tứ Hạ do UBND phường chưa trao cho người sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký tại xã Bình Tiến do UBND xã đã thông báo nhưng người sử dụng đất không đến nhận.

#### **2. Về việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã ký nhưng chưa trao cho người sử dụng đất trên địa bàn thị xã**

Để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất hợp pháp, tránh tình trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu giữ sai quy định, UBND thị xã đã đề nghị Chủ tịch UBND các xã, phường triển khai ngay việc trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đối với các trường hợp đã đủ điều kiện theo quy định của

pháp luật; làm rõ lý do, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân không trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất và có biện pháp xử lý nghiêm khắc theo quy định của pháp luật.

Đối với 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký còn tồn đọng tại xã Bình Tiên do UBND xã đã thông báo nhưng người sử dụng đất không đến nhận: UBND thị xã đã chỉ đạo UBND xã Bình Tiên tiếp tục thông báo đến người sử dụng đất, trường hợp sau 90 ngày kể từ ngày có thông báo mà người sử dụng không đến nhận thì bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xử lý theo quy định tại Khoản 21 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký còn tồn đọng tại phường Tứ Hạ do UBND phường chưa trao cho người sử dụng đất: Đoàn kiểm tra liên ngành theo Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 của UBND thị xã đang tiến hành kiểm tra để đề xuất UBND thị xã xem xét xử lý theo quy định.

Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CT, các PCT UBND TX;
- VP: CVP và các PCVP;
- Phòng TNMT;
- CN VPĐKĐĐ thị xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao được cho người sử dụng đất do người sử dụng đất chưa nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì sau 90 ngày kể từ ngày có thông báo cho người sử dụng đất, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận tại mục IV trên trang 3 của Giấy chứng nhận “Giấy chứng nhận chưa trao do... (ghi lý do chưa trao được Giấy chứng nhận do không đồng ý về thông tin trên Giấy chứng nhận, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, không có nhu cầu ghi nợ...) và lưu trữ theo quy định. Trường hợp quá thời gian mà người dân không đến nhận xã sẽ chuyển toàn bộ giấy chứng nhận đến cấp huyện quản lý theo quy định.

Ngay sau khi Dự án đo đạc lập bản đồ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án đất Lâm nghiệp và Dự án 46 xã kết thúc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bàn giao về cấp xã để các xã trực tiếp trao đến tay người dân. Nhìn chung các xã đã thực hiện tương đối nghiêm túc, nhưng bên cạnh đó còn một số xã vẫn chưa chú trọng đến công tác bàn giao giấy, dẫn đến số lượng Giấy chứng nhận còn tồn đọng. Theo số liệu tổng hợp báo cáo của các xã gửi đến cơ quan chuyên môn, số lượng còn tồn đọng cụ thể như sau:

STT	Tên xã	Dự án 46 xã	Dự án đất LN
1	Xã Đình Lập	200	62
2	Xã Thái Bình	0	91
3	Xã Lâm Ca	150	12
4	Xã Cường Lợi	28	17
5	Xã Châu Sơn	70	0
6	Xã Bính Xá	200	100
7	Xã Kiên Mộc	20	25
8	Xã Bắc Xa	200	5
9	Xã Bắc lãng	35	0
10	Xã Đòng Thắng	5	0
	<b>Tổng</b>	<b>908</b>	<b>256</b>

Quá trình bàn giao giấy chứng nhận cho người dân cho thấy có một số khó khăn, vướng mắc như sau: Giấy chứng nhận hết hạn sử dụng; Giấy chứng nhận có sai sót không khớp với giấy tờ tùy thân, sai về địa chỉ, địa danh thửa đất; Giấy chứng nhận đang thế chấp tại các Ngân hàng; Nhiều chủ sử dụng đất đi làm ăn xa đã thông báo nhưng chưa đến nhận...

Để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất hợp pháp, tránh tình trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu giữ sai quy định, UBND huyện đề nghị Chủ tịch UBND các xã khẩn trương chỉ đạo tổ chức bàn giao triệt để số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tồn đọng tại xã, đối với

những khó khăn, vướng mắc, cán bộ địa chính căn cứ các văn bản quy định của Nhà nước, hướng dẫn, giải thích cụ thể cho người dân theo từng trường hợp như sau:

### **1. Đối với Giấy chứng nhận đã hết hạn sử dụng**

Căn cứ Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định như sau:

Tại Khoản 2: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1, điều 126 và Khoản 3, điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Tại Khoản 3: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 như trên có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận thì thực hiện trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp đơn đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) UBND cấp xã kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1, điều 126 và Khoản 3, điều 210 của Luật Đất đai.

### **2. Đối với Giấy chứng nhận có sai sót**

Khi bàn giao Giấy chứng nhận, cán bộ địa chính xã quán triệt người dân nhận Giấy chứng nhận để kiểm tra, đối chiếu xem có sai sót không. Trường hợp phát hiện Giấy chứng nhận có sai sót thì trực tiếp hướng dẫn người dân làm thủ tục đính chính theo Điều 86, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp.

### **3. Trường hợp giấy chứng nhận cũ đang thế chấp tại Ngân hàng**

Do việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa người dân với các Ngân hàng không qua xác nhận cơ quan Tài nguyên và Môi trường, nên đến thời điểm này cơ quan chuyên môn không nắm rõ những trường hợp đang thế chấp. Để đảm bảo cho việc bàn giao Giấy chứng nhận đúng theo quy định, kịp tiến độ thời gian, UBND huyện đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với UBND các xã và các Ngân hàng lập danh sách các hộ có Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp tại Ngân hàng. Trên cơ sở đó, phối hợp, hướng dẫn thực hiện thủ tục theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

### **4. Trường hợp đã thông báo nhiều lần nhưng người dân không đến nhận hoặc người dân đi làm ăn xa**

Đề nghị UBND cấp xã thông báo đến từng hộ dân, cụ thể, rõ ràng về thời gian bàn giao. Trường hợp quá thời gian mà người dân không đến nhận xã sẽ chuyển toàn bộ giấy chứng nhận đến cấp huyện quản lý theo quy định.

Giao cho Phòng TNMT chủ trì kiểm tra, đôn đốc Văn phòng đăng ký đất đai và UBND các xã tổ chức thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các xã phản ánh kịp thời để cùng phối hợp tháo gỡ. UBND các xã báo cáo tình hình thực hiện về UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) trước ngày 30/8/2016 để tổng hợp báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định./.

Thực hiện quy định của Luật Đất đai, trong thời gian vừa qua, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND các huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện và UBND cấp xã đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận đồng loạt cho người dân theo dự án đo đạc, kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Qua kiểm tra, theo dõi thì trên địa bàn tỉnh nhiều Giấy chứng nhận đã được cấp, nhưng chưa trao cho người dân.

Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã ban hành nhiều văn bản đôn đốc UBND các huyện, thị xã, thành phố, các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, rà soát và thực hiện trao Giấy chứng nhận đã ký cho người sử dụng

đất (Công văn số 3516/STNMT-QLĐĐ ngày 25/6/2018; số 5258/STNMT-QLĐĐ ngày 6/9/2018; số 5246/STNMT-QLĐĐ ngày 6/9/2018 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có Công văn số 2136/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 26/11/2021).

Tuy nhiên, hiện nay, nhiều Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao cho người sử dụng đất, còn tồn đọng nhiều tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, gây bức xúc trong nhân dân, dư luận xã hội ([Báo Nghệ An nêu tại huyện Con Cuông](#)). Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và khắc phục tình trạng này; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh yêu cầu các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai báo cáo kết quả thực hiện trao Giấy chứng nhận đã ký cho người dân từ ngày 17/4/2020 đến nay.

Bìa bài viết "Quanh việc sổ đỏ của dân bị "treo" ở Con Cuông" trên báo Nghệ An điện tử ng  
Kiểm tra, rà soát, tổng hợp số lượng và phân loại Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa  
trao cho người sử dụng đất tại địa phương còn tồn đọng tại các chi nhánh và làm rõ  
nguyên nhân, trách nhiệm, trong đó: Chưa tổ chức trao Giấy chứng nhận; Đã tổ chức

trao nhưng người sử dụng đất chưa nhận Giấy chứng nhận; Đã tổ chức trao, nhưng người sử dụng đất không đủ điều kiện để trao Giấy chứng nhận; Đã tổ chức trao nhưng Giấy chứng nhận cấp sai; Các trường hợp khác.

Từ kết quả tổng hợp nêu trên, xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ, kết quả trao Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất; thông báo cho UBND cấp xã, kèm theo danh sách người được cấp Giấy chứng nhận để tổ chức công khai tại UBND cấp xã, thôn, bản để người sử dụng đất đến nhận Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao được cho người sử dụng đất do người sử dụng đất chưa nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì sau 90 ngày kể từ ngày có thông báo cho người sử dụng đất, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận tại mục IV trên trang 3 của Giấy chứng nhận “Giấy chứng nhận chưa trao do... (ghi lý do chưa trao được Giấy chứng nhận do không đồng ý về thông tin trên Giấy chứng nhận, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, không có nhu cầu ghi nợ...) và lưu trữ theo quy định. Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận sai, phối hợp với UBND cấp xã hướng dẫn người dân lập hồ sơ để cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

Thời gian thực hiện hoàn thành trước ngày 15/4/2023 và báo cáo gửi về phòng Đăng ký đất đai (file số gửi qua gmail: [Huonggiangvpdk@gmail.com](mailto:Huonggiangvpdk@gmail.com)) để tổng hợp báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường.

21. Sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 24 như sau:

“4. Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận hợp lệ và đã in, viết Giấy chứng nhận trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Thông tư số [17/2009/TT-BTNMT](#) ; trường hợp chưa in, viết Giấy chứng nhận thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã ký mà chưa trao nhưng phát hiện việc ký Giấy chứng nhận 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, không đúng thời hạn sử dụng đất, không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì thực hiện việc tiêu hủy Giấy chứng nhận theo quy định.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao được cho người sử dụng đất do người sử dụng đất chưa nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì sau 90 ngày kể từ ngày có thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận tại mục IV trên trang 3 của Giấy chứng nhận “Giấy chứng nhận chưa trao do... (*ghi lý do chưa trao được Giấy chứng nhận do không đồng ý về thông tin trên Giấy chứng nhận, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, không có nhu cầu ghi nợ...*) và lưu trữ theo quy định. Trường hợp sau khi xác nhận lý do chưa trao Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có nhu cầu nhận Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện xác nhận nội dung “Giấy chứng nhận đã trao” vào mục IV của Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân mà Giấy chứng nhận đã in, viết trước ngày Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập và hoạt động với thẩm quyền ký giấy được thể hiện là Ủy ban nhân dân cấp huyện nhưng việc trình ký Giấy chứng nhận được thực hiện từ ngày Văn phòng đăng ký đất đai hoạt động theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lưu trữ Giấy chứng nhận đã in trong hồ sơ; trước khi lưu trữ thì ghi “Lưu hồ sơ do Giấy chứng nhận được in trước ngày Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập” và đóng dấu xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại trang 1 của Giấy chứng nhận. Sau khi thực hiện ký và trao Giấy chứng nhận mới cho hộ gia đình, cá nhân thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tập hợp Giấy chứng nhận đã lưu để Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện tiêu hủy theo quy định.”