

BÁO CÁO

**Nội dung làm việc với Tổ công tác về hỗ trợ, hướng dẫn xử lý
tồn đọng hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai
tại UBND phường Kim Trà, thành phố Huế**

Thực hiện Công văn số 4648/SNNMT-VP ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế về việc chuẩn bị nội dung làm việc với Tổ công tác về hỗ trợ, hướng dẫn xử lý tồn đọng hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai tại UBND các xã, phường trên địa bàn thành phố Huế. UBND phường Kim Trà báo cáo cụ thể như sau:

1. Đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý đất đai, giải quyết TTHC về đất đai:

1.1. Về nhân sự giao phụ trách công tác quản lý đất đai:

UBND phường đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 về việc phân công công tác giữa Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân phường Kim Trà, nhiệm kỳ 2021 – 2026; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường đã phân công nhiệm vụ, cán bộ, công chức Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Theo đó đã phân công đồng chí Chủ tịch UBND và Phó Chủ tịch UBND phường, đồng chí Trưởng phòng và 05 đồng chí chuyên viên (trong đó, có 03 biên chế và 02 hợp đồng) để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo phân cấp, phân quyền của UBND phường trong lĩnh vực đất đai.

Nhân sự giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cơ bản đã được bố trí đúng chuyên môn, nghiệp vụ.

1.2. Vướng mắc, bất cập về TTHC, về quy trình nội bộ:

- Liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất:

Theo quy định tại phần II và phần V của “Phần C. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất” Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ có quy định cơ quan chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính là UBND cấp xã và sau khi nhận được thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế thì Chủ tịch UBND cấp xã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo

Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND thành phố Huế lại quy định phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính; sau khi nhận được thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị lập Tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Theo Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính thực hiện theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Nông nghiệp và Môi trường thì Danh mục quy trình nội bộ giải quyết của UBND cấp xã không có thủ tục cung cấp dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, theo quy trình nội bộ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Phụ lục II thủ tục số 22: Thủ tục cung cấp dữ liệu đất đai thì có trường hợp thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã. Vì vậy, địa phương còn khó khăn trong việc xác định cơ quan thực hiện, kính đề nghị UBND thành phố xem xét lại quy trình thực hiện.

- Về thủ tục cung cấp dữ liệu đất đai:

Theo quy định tại điểm b, khoản 6, phần VI của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: “Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai ở địa phương là Văn phòng đăng ký đất đai. Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính”.

Do đó, UBND phường đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến là hiện nay trên địa bàn phường Kim Trà là đã xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hay chưa? Để trên cơ sở đó cung cấp thông tin đảm bảo theo đúng thẩm quyền.

- Việc chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính trên phần mềm VBDLIS và Cổng dịch vụ công chưa liên thông được nên việc giải quyết hồ sơ của công dân còn mất nhiều thời gian do phải thao tác trên 02 phần mềm, đề nghị cần sớm hoàn thiện quy trình để thực hiện.

2. Các khó khăn, vướng mắc khi thực hiện nhiệm vụ theo phân cấp, phân quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ

- Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Công tác giải quyết các hồ sơ, thủ tục hành chính về đất đai được chuyển tiếp từ chính quyền cấp huyện (cũ):

- Tổng số hồ sơ tồn đọng: 125 hồ sơ.
- Kết quả giải quyết:
- Đã trả kết quả: 43 hồ sơ.
- Hồ sơ đang giải quyết: 82 hồ sơ. Trong đó:
 - + Chuyển cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính: 33 hồ sơ.
 - + Còn lại 49 hồ sơ (trong đó: 36 hồ sơ cấp giấy lần đầu, 10 hồ sơ đính chính, 02 hồ sơ xác định hạn mức, 01 hồ sơ giao đất).

4. Công tác giải quyết các hồ sơ, thủ tục hành chính về đất đai từ ngày 01/7/2025 đến ngày 26/8/2025:

- Tổng số hồ sơ tiếp nhận: 126 hồ sơ.
- Đã trả kết quả: 54 hồ sơ.
- Chuyển cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính: 11 hồ sơ.
- Liên thông hồ sơ đến chi nhánh VPĐK đất đai khu vực Hương Trà: 02 hồ sơ (hồ sơ tặng cho nhà nước để mở rộng đường giao thông).
- Đang xử lý: 59 hồ sơ (Trong đó: 36 hồ sơ cấp giấy lần đầu, 15 hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, 01 hồ sơ thu hồi giấy, 05 hồ sơ xác định lại hạn mức đất ở, 02 hồ sơ đính chính)

5. Các khó khăn, vướng mắc thực tế của địa phương; kiến nghị, đề xuất khác:

- Về việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2004:

Theo quy định tại điểm a, khoản 6, điều 141, Luật Đất đai 2024 thì việc xác định lại diện tích đất ở chỉ thực hiện đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, thổ cư của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai và nay có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở. Tuy nhiên, hiện nay tại phường Kim Trà các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 1990 đến năm 1992 có ghi mục đích sử dụng là "đất ở và đất vườn" hoặc "đất ở + vườn" hoặc "đất thổ cư + đất vườn" hoặc "đất thổ cư và đất vườn" hoặc "đất thổ cư" hoặc "đất vườn ở", thời gian sử dụng là "lâu dài" không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu trữ nên đối với các trường hợp nêu trên, UBND phường không có cơ sở xác định lại diện tích đất ở. Do đó, về việc xác định lại diện tích đất ở đối với các trường hợp nêu trên, UBND phường đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất UBND thành phố xem xét cho

phép công nhận 01 lần hạn mức giao đất ở theo quy định.

- Về việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất), sau đó tự xây dựng nhà và sử dụng ổn định đến nay (thời điểm xây dựng nhà ở là từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014)

UBND phường Kim Trà có tiếp nhận 02 hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc do người sử dụng đất kê khai lần lượt là:

- “*Thôn An Đô bán đất cho ông, bà Hà Văn Tích - Trần Thị Mượn để xây dựng nhà ở vào năm 2001 (không có giấy tờ bán đất), ông, bà Hà Văn Tích - Trần Thị Mượn sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ đó đến năm 2011 thì tặng cho các con (có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan), sau đó các con của ông, bà Hà Văn Tích - Trần Thị Mượn tiến hành xây dựng nhà ở*”.

- “*Ông, bà Võ Lan - Lê Thị Công Phụng đổi đất nông nghiệp lấy đất đời sống với HTX La Chữ vào năm 1995 (không có giấy tờ đổi đất), ông, bà Võ Lan - Lê Thị Công Phụng sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ đó đến năm 2003 thì chuyển nhượng cho ông, bà Nguyễn Văn Thân - Lê Thị Kim (có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan), sau đó ông, bà Nguyễn Văn Thân - Lê Thị Kim tiến hành xây dựng nhà ở*”.

- **Nội dung vướng mắc:** Xác định điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp trên. Cụ thể:

Căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do người sử dụng đất kê khai và hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương thì việc sử dụng đất của các hộ thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được giao không đúng thẩm quyền và có vi phạm pháp luật về đất đai (sử dụng đất sai mục đích quy định tại các Điều 8, 9, 10 của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ).

Trường hợp áp dụng Điều 138 Luật Đất đai để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các hộ thì vướng mắc liên quan việc xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ.

Trường hợp áp dụng khoản 3, Điều 139 Luật Đất đai để xem xét cấp Giấy chứng nhận thì chỉ quy định các trường hợp có nguồn gốc sử dụng đất do lấn, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1, 2 Điều này và

trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, các trường hợp này đã xây dựng nhà ở ổn định trước ngày 01/7/2014 và đều đang có nhu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định. Vậy, để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, trong trường hợp này có thể áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai để xử phạt vi phạm hành chính và xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các hộ được hay không?

- Về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025 của Chính phủ có quy định hộ gia đình cá nhân thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm một lần; tại Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025 của Chính phủ có quy định “Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận).

Như vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được công nhận 01 lần hạn mức đất ở nhưng chưa được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất có được miễn, giảm tiền sử dụng đất hay không.

Vậy, Ủy ban nhân dân phường Kim Trà báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường được biết./.

Nơi nhận:

- Sở NN&MT thành phố;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Ngọc Loan