



ĐỀ XUẤT HOÀN THIÊN QUY TRÌNH THỰC HIỆN CHỈNH LÝ BIẾN ĐỘNG BẢN ĐỒ, HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ CHỈNH LÝ BIẾN ĐỘNG TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

DƯƠNG XUÂN HIỆN

Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

Tóm tắt:

Trong quá trình quản lý và sử dụng đất luôn có sự biến động về các thông tin có liên quan đến đất đai như: Chủ sử dụng, diện tích, hình thể, kích thước, loại đất, giấy chứng nhận, tài sản gắn liền với đất... Ngoài ra, còn có sự biến động của các yếu tố khác không phải là thửa đất như các công trình dạng tuyến (giao thông, thủy lợi), các yếu tố địa lý khác. Vì vậy, hồ sơ địa chính cần luôn được cập nhật những biến động của đất đai. Nhờ đó, Nhà nước thực hiện chức năng chỉnh lý những thông tin ban đầu và chỉnh lý các biến động đất đai kịp thời. Công tác chỉnh lý biến động đất đai là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Để quản lý quỹ đất đai có hiệu quả, nắm được mức độ sử dụng đất đai của địa phương đòi hỏi việc cập nhật thông tin đầy đủ và phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất thông qua việc đăng ký, chỉnh lý, cập nhật biến động đất đai trên hồ sơ địa chính. Hầu hết, các biến động đất đai nêu trên đòi hỏi phải được cập nhật, chỉnh lý biến động vào bản đồ, hồ sơ địa chính để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai. Việc chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính để bảo đảm luôn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất là yêu cầu bắt buộc, là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Việc cập nhật các biến động phải thường xuyên, liên tục và kịp thời đảm bảo thông tin hồ sơ địa chính lưu trữ được chính xác và thống nhất giữa các cấp quản lý.

Từ khóa: Quy trình, chỉnh lý, biến động hồ sơ địa chính, công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Ngày nhận bài: Ngày sửa chữa: Ngày duyệt đăng:.

Recommendations for completing map land administration mapping updating process to increase effectiveness of land management

Abstract:

In the process of land management and use, there are always fluctuations in information related to land: such as owner, area, shape, size, type of land, certificates, properties attached to land, etc. In addition, there are fluctuations of other factors that are not parcels of land such as linear works (transportation, irrigation), other geographical factors. Therefore, the cadastral records should always be updated with the changes of land. As a result, the State performs the function of correcting initial information and correcting land changes in a timely manner. The adjustment of land fluctuations is one of the important contents in the state management of land. In order to effectively manage the land fund, understanding the level of land use in the locality requires updating information fully and accurately reflecting the actual status of land use through the registration, correction and updating of land changes in the cadastral records. Most of the above-mentioned land changes require updating and adjusting changes in maps and cadastral records to serve the state management of land. The adjustment of changes in maps and cadastral records to ensure that they are always consistent with the current land use situation is a mandatory requirement and is one of the important contents in the state management of land. The update of changes must be regular, continuous and timely to ensure that the information stored in the cadastral records is accurate and consistent among all levels of management.

Keywords: Process, adjustment, change of cadastral records, state management of land.

JEL Classifications:.



1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thực tế hiện nay, nhiều địa phương chưa thực hiện tốt việc quản lý hệ thống hồ sơ địa chính; chưa cập nhật kịp thời biến động đất đai, dẫn tới nội dung của bản đồ, hồ sơ địa chính không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, hạn chế khả năng sử dụng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như các nhu cầu kinh tế - xã hội khác.

Bên cạnh những địa phương đã thực hiện tương đối tốt thì ở nhiều nơi công tác chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính còn nhiều mặt hạn chế như:

- Các trường hợp biến động đất đai chưa được kê khai, đăng ký đầy đủ, chưa được chỉnh lý biến động. Tỷ lệ các biến động đất đai được chỉnh lý còn thấp, chủ yếu là những trường hợp phục vụ giải quyết nhu cầu của người sử dụng đất.

- Hầu hết các trường hợp chỉnh lý được thực hiện chậm so với yêu cầu, nhất là các trường hợp chỉnh lý biến động phục vụ công tác quản lý mà không xuất phát từ nhu cầu của người sử dụng đất.

- Việc chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính được thực hiện chưa đồng bộ thể hiện ở các mặt: chỉnh lý trên bản đồ nhưng chưa chỉnh lý trên hồ sơ, sổ sách; chỉnh lý trên dữ liệu dạng giấy nhưng chưa chỉnh lý trên dữ liệu dạng số; chỉnh lý trên hồ sơ, tài liệu ở một cấp nhưng chưa được đồng bộ ở cả ba cấp tỉnh, huyện, xã...

- Chất lượng chỉnh lý biến động chưa đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật về độ chính xác các thông tin thửa đất, nhất là ở cấp xã do điều kiện hạn chế về trang thiết bị, trình độ kỹ năng của người thực hiện.

- Việc quản lý công tác chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính chưa thống nhất, chưa hiệu quả, nhất là việc quản lý và cấp sổ thửa (mã thửa đất) phát sinh trên từng tờ bản đồ địa chính trong quá trình chỉnh lý biến động; cộng với việc thông tin chỉnh lý giữa các cấp không kịp thời nên việc chỉnh lý biến động giữa các cấp chưa thống nhất, đôi khi còn có mâu thuẫn trong từng tờ bản đồ cụ thể.

- Ý thức chấp hành pháp luật của người sử dụng đất chưa cao, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, chưa chủ động thực hiện khai báo khi có biến động đất đai như: Chuyển nhượng trái quy định, không đúng trình tự, thủ tục; làm thay đổi hiện trạng (đào ao, hạ mặt bằng...); lấn chiếm đất đai..., gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là công tác cập nhật, chỉnh lý bản đồ, hồ sơ địa chính.

Có nhiều nguyên nhân của các mặt hạn chế nêu trên như công tác tổ chức thực hiện chưa tốt; thiếu trang thiết bị, lực lượng kỹ thuật, thiếu kinh phí... Trong đó có một nguyên nhân quan trọng là thiếu một quy trình đầy đủ và thống nhất cho công tác chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính để áp dụng thống nhất tại tất cả các địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Đánh giá được thực trạng công tác chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính và thực trạng quy trình thực hiện

chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính.

Đề xuất hoàn thiện quy trình thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính nhằm nâng cao hiệu quả chỉnh lý biến động trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp: Kế thừa các nguồn tài liệu của Trung ương và địa phương, các kết quả đã có trước đây của các công trình khoa học trên cơ sở phân tích có chọn lọc.

- Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu thứ cấp có liên quan đến chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính nhằm nâng cao hiệu quả chỉnh lý biến động trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Sơn La.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Quan điểm đề xuất hoàn thiện quy trình chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng. Trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, đất đai trở thành nguồn nội lực rất quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội với mục tiêu đưa nước ta trở thành một nước công nghiệp, dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh. Vì vậy, công tác quản lý đất đai đòi hỏi phải được thực hiện ngày càng khoa học, chặt chẽ, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả. Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về đất đai đã đạt được những thành tựu quan trọng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, củng cố quốc phòng an ninh, hội nhập quốc tế.

Với tốc độ đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế như hiện nay, nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội thì việc chuyển dịch đất đai là rất thường xuyên và cần thiết, dẫn đến sự biến động về đất đai, thay đổi thông tin có liên quan đến đất đai như: chủ sử dụng đất, diện tích, hình dáng, kích thước, loại đất, giấy chứng nhận, tài sản gắn liền với đất... Ngoài ra, đất đai là một lĩnh vực rất phức tạp, nhạy cảm, thường xuyên có biến động, bên cạnh đó tình trạng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tranh chấp, lấn chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích... vẫn diễn ra thường xuyên. Vì vậy, công tác quản lý đất đai luôn là một trong những nội dung được các cấp, ngành quan tâm, trú trọng và tập trung tháo gỡ, trong đó công tác chỉnh lý biến động đất đai là một trong những nội dung quan trọng. Do đó, bản đồ, hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý biến động thường xuyên, liên tục, kịp thời để đảm bảo thông tin trên bản đồ, hồ sơ địa chính lưu trữ chính xác, đúng hiện trạng sử dụng đất; đảm bảo cho người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo pháp luật và thống nhất giữa các cấp quản lý; giúp cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai nắm chắc, quản chặt đến từng thửa đất, kiểm soát được những biến động trong thực

Số 8/2023 **Môi trường** | 23



TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chấp hành Trung ương, Nghị quyết số 30-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 12/3/2014 về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.
2. Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Báo cáo Thực trạng sắp xếp, đổi mới, phát triển các công ty nông, lâm nghiệp; đề xuất giải pháp quản lý sử dụng đất đai, bảo vệ và phát triển rừng để gắn quyền lợi với trách nhiệm của chủ thể quản lý sử dụng đất, Tài liệu tọa đàm ngày 23/8/2019).
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 3/8/2022 về việc Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
4. Ban Chấp hành Trung ương, Kết luận của Bộ Chính trị số 82-KL/TW ngày 29/7/2020 về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 30-NQ/TW của Bộ Chính trị khóa XI về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.
5. Luật Lâm nghiệp năm 2017.
6. Luật Đất đai năm 2013.
7. Viện Chính sách và Chiến lược phát triển Nông nghiệp nông thôn, Sổ tay hướng dẫn thực hiện giám sát “Thực trạng quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp có nguồn gốc từ các công ty lâm nghiệp của người dân”.
8. Ủy ban thường vụ Quốc hội, Báo cáo “Kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại các nông, lâm trường quốc doanh giai đoạn 2004 - 2014”.

Đề xuất hoàn thiện quy trình thực hiện chỉnh lý biến động...

(Tiếp theo trang 23)

4. KẾT LUẬN

Quy trình chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính được đề xuất bao gồm 3 bước với các hướng dẫn cụ thể về nội dung, phương pháp thực hiện trong từng bước không chỉ tạo điều kiện thuận lợi để triển khai công tác này mà còn là cơ sở để hướng tới các ứng dụng, phần mềm lập, chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính. Trên cơ sở kết quả chỉnh lý Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai tiến hành cập nhật biểu thống kê biến động đất đai để làm cơ sở xây dựng biểu 01, 02 và 03 TK thống kê đất đai; kết quả chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cập nhật vào sổ cấp Giấy chứng nhận.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 2013.
2. Luật Đo đạc và bản đồ năm 2018.
3. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 ngày 15/05/2014 của Chính phủ.
4. Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ.
5. Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính ngày 19/05/2014 của Bộ TN&MT.
6. Đề tài: Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn phục vụ xây dựng quy định về chia sẻ, sử dụng chung dữ liệu đo đạc và bản đồ - Viện Khoa học Đo đạc và Bản đồ.
7. Đề tài: Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn xây dựng Quy trình công nghệ thành lập cơ sở dữ liệu địa giới hành chính các cấp - Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam.
8. Đề tài: Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng Quy định kỹ thuật cập nhật cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:50.000 bằng ảnh vệ tinh - Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam.
9. Đề tài: Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn xây dựng hệ thống văn bản pháp quy kỹ thuật lĩnh vực đo đạc và bản đồ giai đoạn 2016 - 2025 và định hướng đến năm 2030 phù hợp với điều kiện Việt Nam, hội nhập với tiêu chuẩn khu vực và quốc tế - Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam.
10. Đề tài: Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn xây dựng Quy trình công nghệ thành lập cơ sở dữ liệu địa giới hành chính các cấp - Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam.
11. Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng Quy định kỹ thuật cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:1.000.000 - Cục Đo đạc và Bản đồ Việt Nam.
12. Mẫu số 11/ĐK - Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ TN&MT quy định về hồ sơ địa chính.