

CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU
THÔNG TIN ĐẤT ĐAI
**TRUNG TÂM KIỂM ĐỊNH VÀ
KỸ THUẬT ĐỊA CHÍNH**

Số 288/TTKĐKTĐC-KTĐC

"Về việc giải quyết khó khăn, vướng
mắc theo đề xuất tại công văn
1059/Cty-TP của Công ty TNHH MTV
Trắc địa Bản đồ"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2023

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính nhận được 02 tệp Văn bản dạng số 2751/STNMT-ĐKTKĐĐBĐ ngày 06 tháng 9 năm 2023 và số 2828/STNMT-ĐKTKĐĐBĐ ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk về việc chậm xử lý cũng như yêu cầu báo cáo về giải pháp thực hiện để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đề xuất thay đổi quy trình thi công của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ. Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính xin báo cáo cụ thể như sau:

Đến nay, Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính vẫn chưa nhận được 02 văn bản nêu trên qua đường bưu điện để bộ phận văn thư trình lãnh đạo giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, theo nội dung đề xuất của đơn vị thi công tại Công văn số 1059 Cty-TP ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ; Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính có một số ý kiến như sau:

1. Cơ sở giải quyết kỹ thuật

Liên danh Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính và Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai là đơn vị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ký hợp đồng để thay mặt chủ đầu tư kiểm tra, giám sát đơn vị thi công thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai và Dự toán - Thiết kế kỹ thuật đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt; trường hợp đơn vị thi công đề nghị thay đổi giải pháp kỹ thuật, phương án thi công không đúng với Dự toán - Thiết kế kỹ thuật đã được UBND tỉnh phê duyệt, thì Sở Tài nguyên và Môi trường phải báo cáo UBND tỉnh để Quyết định điều chỉnh Dự toán - Thiết kế kỹ thuật theo quy định:

- Tại khoản 1, mục II, Phần IV Nội dung công việc và giải pháp thực hiện của Thiết kế Kỹ thuật - dự toán có nêu: Nguyên tắc xử lý mâu thuẫn, trường hợp mâu thuẫn giữa văn bản quy phạm pháp luật với quy định thiết kế Kỹ thuật - Dự toán thì áp dụng văn bản quy phạm pháp luật, trừ trường hợp cơ quan ban hành quy phạm pháp luật đồng ý bằng văn bản cho phép áp dụng các quy định khác với quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đó. Quy trình, nội dung thực hiện xác định ranh giới cấm mốc, đo đạc lập bản đồ địa chính đã được quy định cụ thể tại Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 và Thông



tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Tại Khoản 3 Điều 13 Thông tư số 07/2015/TT-BTNM ngày 26 tháng 02 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: Việc đo đạc lập bản đồ địa chính thực hiện đến từng thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất theo Phụ lục 08 của Thông tư số 07 và loại đất theo Phương án sử dụng đất

- Tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 quy định bản đồ địa chính của các công ty nông lâm nghiệp phải thể hiện *đường ranh giới sử dụng đất* của các Tổ chức nông lâm nghiệp.

- Tại Điều 11 Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về lập Phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Công ty nông, lâm nghiệp quy định “Trước khi xác định ranh giới, vị trí tại thực địa phải: Thiết kế sơ bộ trên bản đồ nền, bản đồ nền phải thể hiện nội dung của *dự thảo Phương án sử dụng đất đã được sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định*”. Tại Điều 6 Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 quy định về Lập Phương án sử dụng đất phải lập bản đồ Phương án sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với Thiết kế Kỹ thuật – Dự toán cũng nêu:

- Tại điểm d, mục 2.3 (trang 39) đã nêu “Xác định khu vực đất dự kiến trả về địa phương (là khu khoanh bao, không đo đạc ranh giới và không đo đạc chi tiết) từ đó xác định phạm vi khu đo.

- Tại tiểu mục 4.3 của mục 4 lập bản đồ địa chính ghi “bản chất đo đạc lập bản đồ địa chính là thực hiện theo Phương án quản lý, sử dụng đất của các công ty lập”

- Tại tiểu mục 2.2 mục 2 Giải pháp công nghệ của Đề án “Tăng cường Quản lý đối với đất đai có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp không thuộc diện sắp xếp lại theo Nghị định số 118//2014/NĐ-CP, Ban quản lý rừng và các tổ chức sự nghiệp khác, hộ gia đình, cá nhân sử dụng” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 07 tháng 01 năm 2020 có nêu: Việc xác định diện tích đo đạc chi tiết với nhóm đối tượng 1 và 2 (là nhóm đối tượng Ban quản lý rừng phòng hộ, Rừng đặc dụng, Vườn Quốc gia, đơn vị sự nghiệp,...) không phải là toàn bộ diện tích theo ranh giới; chỉ tính diện tích đo đạc chi tiết đối với các loại đất, trạng thái pháp lý bên trong tổ chức đó.

2. Nội dung xin điều chỉnh của đơn vị thi công

Về nội dung Công văn số 1059 Cty-TP ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ xin điều chỉnh thay đổi theo thứ tự các bước: (1) Đo đạc bản đồ địa chính theo hiện trạng; (2) Lập, phê duyệt phương án quản lý,

sử dụng đất (xác định cụ thể diện tích giữ lại và diện tích trả về địa phương); (3) Hoàn thiện hồ sơ ranh giới, cắm mốc (Hoàn thiện hồ sơ ranh giới, cắm mốc theo phương án được phê duyệt); (4) Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu với các văn bản, tài liệu nêu trên thì nội dung đề xuất của đơn vị thi công không chỉ thay đổi về khối lượng thi công (khối lượng sẽ nghiệm thu) mà đã thay đổi cả quy trình thực hiện là chưa phù hợp, chưa đúng với các quy định và không nằm trong phạm vi quyền hạn của đơn vị giám sát, kiểm tra.

Đối với ý kiến do chưa có bản đồ địa chính nên khó khăn cho việc xác định ranh giới giữ lại, bàn giao cho địa phương và lập Phương án sử dụng đất tại Công văn số 2751/STNMT-ĐKTKĐĐBĐ ngày 06 tháng 9 năm 2023 là chưa phù hợp với thực tế và chưa đúng quy định do: đo đạc lập bản đồ địa chính là cơ sở phục vụ cho công tác quản lý đất đai được tốt hơn, là cơ sở đầu vào cho công tác cấp giấy chứng nhận, còn việc xác định ranh giới giữ lại hay dự kiến trả về địa phương tại thực địa là trách nhiệm của các sử dụng đất với nhau (có thêm các thành phần tham gia theo quy định tại Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015) và là bước bắt buộc phải thực hiện trước khi triển khai công tác đo đạc lập bản đồ địa chính.

3. Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và chế độ báo cáo:

Điều 14 Thông tư số 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai quy định về trách nhiệm của đơn vị giám sát, kiểm tra đó là “Phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thi công theo thẩm quyền. Báo cáo chủ đầu tư giải quyết những vướng mắc, phát sinh vượt quá thẩm quyền và những vấn đề kỹ thuật phát sinh ngoài chương trình, đề án, dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán, nhiệm vụ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)”.

Về nội dung kiến nghị của đơn vị thi công, Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính đã có nhiều cuộc trao đổi ở các cấp (cán bộ chuyên môn đến cuộc họp có sự tham gia của lãnh đạo chung tâm, lãnh đạo Phòng chuyên môn của sở và lãnh đạo sở), mặc dù chưa có sự thống nhất nhưng các cuộc họp trung tâm đã đề xuất các giải pháp để có thể tháo gỡ nhưng vẫn phải phù hợp với quy định.

Đối với sản phẩm của đơn vị thi công, ngày 28 tháng 7 năm 2023 Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính có gửi báo cáo giám sát thi công, kiểm tra chất lượng công trình, sản phẩm về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đối với 06 đơn vị tổ chức. Trong đó có nêu các tồn tại, vướng mắc về đề xuất kiến nghị để đẩy nhanh tiến độ. Qua kết quả giám sát 05 đơn vị tổ chức thực hiện thì đơn vị thi công chỉ tập trung vào công tác đo đạc bản đồ địa chính đến nay chưa thực hiện đầy đủ các nội dung chính của dự án (rà soát, xác định ranh

giới, vị trí cắm mốc ranh giới, các điểm đặc trưng cho các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp không thuộc diện sắp xếp lại theo Nghị định số 118//2014/NĐ-CP và các Bản quản lý rừng).

4. Kiến nghị giải pháp thực hiện:

- Đề nghị đơn vị thi công thực hiện đúng quy trình, giải pháp kỹ thuật công nghệ đã nêu trong Thiết kế kỹ thuật- dự toán đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk chỉ đạo đơn vị thi công tập trung trang thiết bị máy móc, nhân lực để hoàn thiện công đoạn xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới và hoàn thiện các sản phẩm kèm theo của hạng mục này theo quy định để được nghiệm thu và làm cơ sở thực hiện kiểm tra, nghiệm thu các bước tiếp theo.

- Đối với phạm vi địa bàn thi công theo đơn vị hành chính cấp xã nếu ranh giới cắm mốc không có phần diện tích trả về địa phương (hoặc dự kiến trả về địa phương) thì thực hiện đầy đủ nội dung và quy trình các bước theo quy định.

- Đối với các khu vực liên quan diện tích dự kiến trả về địa phương tính theo đơn vị hành chính cấp xã vẫn phải xác định đường ranh giới dự kiến giữ lại và ranh giới trả về địa phương để hoàn thiện việc cắm mốc ranh giới. Trường hợp này để có cơ sở nghiệm thu đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có văn bản trình cấp có thẩm quyền về việc điều chỉnh quy trình thực hiện làm cơ sở cho công tác kiểm tra và nghiệm thu công trình, sản phẩm của dự án.

Trên đây là một số nội dung liên quan đến công tác giám sát, kiểm tra và đề xuất một số giải pháp thực hiện để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến dự án, Trung tâm Kiểm định và Kỹ thuật địa chính xin báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk để có hướng chỉ đạo tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Trung tâm (để b/c);
- Lưu VT, Phòng KTĐC.



KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đào Ngọc Tuyền