

Số: /BC-STNMT

Bình Phước, ngày tháng năm 2024

## BÁO CÁO

### Về việc xử lý thông tin phản ánh qua đường dây nóng (Tin số 03 ngày 14/3/2024)

Ngày 19/03/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 938/UBND-NC ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh về việc xử lý thông tin phản ánh qua đường dây nóng (Tin số 03 ngày 14/3/2024). Trên cơ sở báo cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã và thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Đối với nội dung “Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu nộp những giấy tờ không có trong quy định khi đăng ký chuyển quyền: Thông báo thụ lý việc công chứng hồ sơ chia di sản/khai nhận di sản, biên bản niêm yết...”: Qua kiểm tra, rà soát không có trường hợp nào yêu cầu bổ sung nội dung nêu trên. Việc tiếp nhận hồ sơ của người dân tại các bộ phận một cửa đều được thực hiện theo quy định tại bộ thủ tục hành chính do UBND tỉnh ban hành (hiện nay đang áp dụng Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 03/01/2024).

2. Đối với nội dung “Một số trường hợp Văn phòng Đăng ký đất đai ra văn bản hướng dẫn có nội dung chứa đựng cả việc hướng dẫn nghiệp vụ công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất. (Ví dụ như Phiếu yêu cầu số 25/HDHS ngày 17/01/2024 của Bộ phận một cửa thành phố Đồng Xoài)”: Qua kiểm tra, rà soát có 01 trường hợp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cụ thể như sau:

Ngày 17/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Văn Hiếu (đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Quốc Dũng) về việc đăng ký quyền sử dụng đất do nhận thừa kế thừa đất số 212, tờ bản đồ số 47 tại ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Thành phần hồ sơ bao gồm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 000757 do Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành chứng nhận ngày 16/01/2024 nội dung: Bà Nguyễn Đoàn Kim Ngân sinh ngày 21/07/2009 (chưa đủ 15 tuổi) được hưởng thừa kế từ cha là ông Nguyễn Văn Tuấn 1/6 giá trị quyền sử dụng đất và tự thỏa thuận định giá quy đổi số tiền 100.000.000 đồng

(Một trăm triệu đồng) giao cho mẹ là bà Đoàn Hồng Ngọc quản lý số tiền tự định giá này.

Căn cứ theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 13, Nghị định 82/2020-NĐ-CP ngày 15/7/2020: “b) Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản có nội dung chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng di sản thừa kế là tài sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Do đó, việc tặng cho 1/2 giá trị quyền sử dụng đất của bà Đoàn Hồng Ngọc cho tặng ông Nguyễn Văn Hiếu trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (không lập hợp đồng tặng cho) chưa phù hợp với quy định nêu trên.

Tại gạch đầu dòng thứ nhất, Mục III văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu “Bà Nguyễn Đoàn Kim Ngân tặng cho lại toàn bộ di sản mà mình được hưởng 1/6 giá trị quyền sử dụng đất” cho ông Nguyễn Văn Hiếu” mà không có người đại diện theo quy định. Căn cứ theo quy định khoản 3, Điều 21, Bộ Luật dân sự 2015 “Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười lăm tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi”. Do đó, việc bà Ngân tự mình xác lập giao dịch tặng cho 1/6 giá trị quyền sử dụng đất của mình cho ông Hiếu là không phù hợp với quy định trên.

Mặt khác, những trường hợp nội dung thông tin hồ sơ không trùng khớp với các văn bản chứng thực thì sẽ được trả về và đề nghị chỉnh sửa cho trùng khớp với hồ sơ.

Từ những lý do trên, để hồ sơ được chặt chẽ hơn, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài đề nghị người dân liên hệ Văn phòng công chứng để được xem xét lại nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản, nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người được hưởng di sản. Việc đề nghị nêu trên mang tính phối hợp mà không phải hướng dẫn nghiệp vụ công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất (đúng theo Quyết định số 02/2021/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của UBND tỉnh về việc Ban hành quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Phước).

3. Đối với nội dung “Một số trường hợp Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu khi làm thủ tục hành chính về đất đai yêu cầu người được ủy quyền phải lập Hợp đồng ủy quyền thay vì Giấy ủy quyền”: Qua kiểm tra, rà soát có 01 trường hợp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh cụ thể như sau:

Ngày 02/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền với mã số: 000.30.73.HI0-231017-0013 của ông

Ngô Xuân Tính, ngày 03/11/2023 với mã số: 000.30.73.H10-231103-0060 của ông Vi Văn Giang.

Ngày 08/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho ông Ngô Xuân Tính và ông Vi Văn Giang (không có hợp đồng ủy quyền kèm theo).

Ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh nhận được Công văn số 163/CCT-NVQLT và Công văn số 164/CCT-NVQLT của Chi cục Thuế khu vực Lộc Ninh - Bù Đốp về việc: Bổ sung hợp đồng ủy quyền hồ sơ ông Ngô Xuân Tính và ông Vi Văn Giang.

Ngày 15/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh có Công văn số 877/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc phúc đáp Công văn số 163/CCT-NVQLT và Công văn số 164/CCT-NVQLT yêu cầu Chi cục Thuế khu vực Lộc Ninh - Bù Đốp giải quyết hồ sơ cho người dân và không bổ sung hợp đồng ủy quyền theo điểm c, Thủ tục số 46, Mã số TTHC 2.000889.000.00.00.H10, trang 364 phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Bình Phước và điểm 3, Thông báo số 92/TB-VPĐKĐĐ ngày 19/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc Kết luận của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tại Hội nghị giao ban quý III/2023 và phương hướng nhiệm vụ quý IV/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai.

Đến ngày 20/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh nhận được Công văn số 1956/CCTKVLNBĐ-NVQLT của Chi cục Thuế khu vực Lộc Ninh - Bù Đốp về việc trả lời Công văn số 877/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN. Theo đó, căn cứ tại tiết b.2 điểm b khoản 3 Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật thuế TNCN, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNCN và điểm d khoản 5 Điều 3 Nghị định 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế TNCN và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNCN yêu cầu phải có hợp đồng ủy quyền để Chi cục Thuế có căn cứ xác định nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh đã đề nghị người dân bổ sung Hợp đồng ủy quyền theo đề nghị của Chi cục Thuế để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Đối với nội dung “*Một số Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu các tổ chức hành nghề công chứng sử dụng xác nhận nhân khẩu về cư trú để làm căn cứ xác định thành viên hộ gia đình khi công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất*”: Qua kiểm tra, rà soát không có trường hợp

nào yêu cầu bổ sung xác nhận nhân khẩu về cư trú để làm căn cứ xác định thành viên hộ gia đình khi công chứng. Việc sử dụng giấy xác nhận nhân khẩu về cư trú để làm căn cứ xác định thành viên hộ gia đình khi công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất là do các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 367/STP-GD-BTTP ngày 22/5/2019 của Sở Tư Pháp về việc nghiên cứu thực hiện Công văn số 264/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN của Văn phòng Đăng ký đất đai.

5. Đối với nội dung *“Một số Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu người sử dụng đất thực hiện việc điều chỉnh thông tin địa chỉ thường trú khi có thay đổi vào Giấy chứng nhận trước rồi mới được thực hiện việc chuyển quyền (chuyển nhượng, tặng cho...)”*: Qua kiểm tra, rà soát có một số trường hợp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cụ thể như sau: Khi thẩm tra hồ sơ thì thông tin của bên chuyển quyền không thống nhất với văn bản công chứng và thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp nhưng trên văn bản công chứng không thể hiện được sự thay đổi mà chỉ ghi *“địa chỉ trên GCN”* nên không xác định được có sự thay đổi hay do sai sót. Khi thực hiện kê khai, đăng ký bên nhận chuyển quyền không cung cấp được giấy tờ chứng minh sự thay đổi thông tin của bên chuyển quyền.

Căn cứ thành phần hồ sơ quy định tại thủ tục số 13, Mục II, phần A. Danh mục thủ tục hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 1812/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành ngày 10/11/2023: *“Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người sử dụng đất nộp thêm bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc bản sao căn cước công dân mới hoặc số định danh cá nhân **hoặc giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân** đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận. Trường hợp dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu của các ngành, các lĩnh vực (trong đó có lĩnh vực đất đai) thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sử dụng dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư mà không yêu cầu người nộp hồ sơ phải nộp bản sao nêu trên”*.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, qua kiểm tra, tra cứu dữ liệu Quốc gia về dân cư, không thể hiện được sự thay đổi thông tin về nhân thân của người sử dụng đất. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài hướng dẫn người dân cung cấp các giấy tờ chứng minh sự thay đổi thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp so với thông tin trên văn bản của các tổ chức hành nghề công chứng hoặc thực hiện cập nhật thông tin mới (tại Giấy chứng nhận đã cấp hoặc

trên hợp đồng chuyển quyền, cho tặng...) trước khi thực hiện chuyển quyền, nhằm đảm bảo thống nhất với hồ sơ địa chính, đúng thông tin chủ sử dụng đất.

6. Đối với nội dung “*Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu trong văn bản công chứng phân chia di sản phải thể hiện rõ phần của người để lại di sản là bao nhiêu %*”: Qua kiểm tra, rà soát không có trường hợp nào yêu cầu bổ sung nội dung nêu trên. Việc thể hiện phần của người để lại di sản là bao nhiêu % do các tổ chức hành nghề công chứng và các cá nhân có liên quan thực hiện.

Trên đây là báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường kính gửi Thường trực Tỉnh ủy, UBND tỉnh được biết và cho ý kiến chỉ đạo./.

***Nơi nhận:***

- Thường trực Tỉnh ủy;
- UBND tỉnh;
- CN VPĐKĐĐ các huyện, thị xã và thành phố;
- Ông Nguyễn Trường Thành;
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ(Hùng).

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**