

QUY ĐỊNH

CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

SOẠN THẢO	XEM XÉT	PHÊ DUYỆT
NHÂN VIÊN NGHIỆP VỤ PHÒNG QLĐT&XD 	TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG 	KT. TỔNG GIÁM ĐỐC PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 
Hoàng Văn Cảnh	Nguyễn Trường Hải	Nguyễn Duy Tâm

TRANG KIỂM SOÁT VĂN BẢN

A. KIỂM SOÁT PHÂN PHỐI

STT	PHÒNG BAN ĐƯỢC PHÂN PHỐI	SỐ LƯỢNG
1	Ban Tổng Giám đốc	03
2	Phòng Quản lý kỹ thuật	01
4	Phòng Thị trường Kinh doanh	01
5	Phòng Tài chính Kế toán	01
6	Phòng Quản lý đầu tư và Xây dựng	01
7	Phòng Tổ chức – Lao động tiền lương	01
8	Phòng Pháp chế - Thanh tra Bảo vệ	01
9	Văn phòng Công ty	01
10	Văn phòng Công đoàn	01
11	Các Đội	08

B. KIỂM SOÁT SỬA ĐỔI

Tóm tắt các thay đổi:

- Ban hành Lần 03 Quy định Công tác quản lý đất đai
- Lý do thay đổi: Bổ sung, điều chỉnh thêm các nội dung trong tài liệu này.
- Nội dung cập nhật sửa đổi:
 - + Phần A: Kiểm soát phân phối: Thay đổi cơ cấu tổ chức, trang 2/13; 3/13.
 - + Phần B: Thay đổi do cập nhật Quy định của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, trang 4/13

MỤC LỤC

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.....	4
1. Mục đích	4
2. Phạm vi sử dụng	4
3. Đối tượng sử dụng	4
4. Tài liệu tham khảo	4
5. Thuật ngữ định nghĩa.....	4
II. TRÁCH NHIỆM VÀ NHIỆM VỤ THỰC HIỆN.....	4
1. Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng	4
2. Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ	5
3. Phòng Tài chính Kế toán	5
4. Phòng Tổ chức - Lao động tiền lương.....	6
5. Các đơn vị trực thuộc	6
III. NỘI DUNG	6
1. Quản lý sử dụng hồ sơ lưu trữ	6
2. Quản lý sử dụng đất.....	6
2.1. Chức năng quản lý các Phòng ban trực thuộc Công ty	6
2.2. Chức năng quản lý của Đội và các đơn vị trực thuộc.....	7
2.3. Quy chế chung của Công ty.....	7
3. Giải quyết tranh chấp.....	7
IV. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN.....	8
1. Trình tự thực hiện quản lý ranh giới và ký xác nhận giáp ranh thửa đất	8
1.1 Trình tự thực hiện quản lý ranh giới đối với diện tích đất Công ty đang quản lý sử dụng	8
1.2 Trình tự thực hiện cắm mốc ranh giới đối với diện tích đất bàn giao cho địa phương, chuyển mục đích sử dụng đất.....	9
1.3 Trình tự thực hiện ký xác nhận ranh giới sử dụng đất khi địa phương cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy CNQSD đất cho các chủ sử dụng có đất giáp ranh với đất của Công ty	10
2 Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai	10
2.1 Đối với các vụ việc tranh chấp do Công ty phát hiện yêu cầu xử lý	10
2.2 Đối với các vụ việc tranh chấp theo đơn của các chủ sử dụng đất khác	11
V. CÁC BIỂU MẪU BÁO CÁO (kèm theo)	11

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Mục đích

Quản lý tốt và sử dụng có hiệu quả diện tích đất trong toàn công ty.

2. Phạm vi sử dụng

Toàn bộ công việc tổ chức, quản lý và sử dụng các loại đất trong phạm vi toàn công ty được nhà nước cho Công ty thuê và giao quản lý bao gồm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (đất trụ sở, nhà kho, công trình khác; các công trình phúc lợi (nếu có).

3. Đối tượng sử dụng

- Được sử dụng trên toàn bộ diện tích đất Nông nghiệp và Phi nông nghiệp thuộc Công ty.

4. Tài liệu tham khảo

- Luật đất đai năm 2024, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các văn bản khác có liên quan của Nhà nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

- Quyết định số 218/QĐ-HĐQTCSVN ngày 23/6/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thỏa thuận chủ trương bàn giao đất khi Nhà nước thu hồi đất chuyển mục đích sử dụng và thủ tục thanh lý tài sản (vườn cây cao su)

- Công văn hướng dẫn của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.

5. Thuật ngữ định nghĩa

- TĐCNCsvn: Tập Đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam

- TNHH MTV: Trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

- KHĐT: Quản lý đầu tư & Xây dựng

- QLĐĐ: Quản lý đất đai

- Đất NN: Đất Nông nghiệp

- Đất PNN: Đất Phi nông nghiệp

- GCN QSDĐ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- NT: Đội.

II. TRÁCH NHIỆM VÀ NHIỆM VỤ THỰC HIỆN

1. Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng

- Công tác quản lý chung: tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty xây dựng các văn bản quy định về quản lý đất đai và nghiệp vụ khác phục vụ cho việc khai thác và sử dụng tiềm năng đất đai trong toàn công ty. Đồng thời chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc công ty về công tác giám sát, kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất của tất cả các đơn vị có sử dụng đất của tất cả các đơn vị có sử dụng đất trong toàn công ty.

- Quản lý toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ, tài liệu xác lập quyền sử dụng các loại đất mà công ty được Nhà nước cho thuê đúng quy định pháp luật đất đai (Hợp đồng thuê đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, các loại hồ sơ liên quan đến việc sử dụng đất của công ty hiện

có).

- Xây dựng chương trình, kế hoạch định kỳ, phối hợp cùng địa phương và các phòng ban chức năng trong công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện chức trách của các đơn vị được công ty giao quản lý các loại đất theo quy định pháp luật đất đai và Quy chế này. Nếu có phát hiện hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất kịp thời có biện pháp ngăn chặn (lập biên bản ...), kết hợp cùng thủ trưởng các đơn vị xử lý ngay đồng thời báo cáo Tổng Giám đốc công ty.

- Hằng năm kết hợp cùng đợt kiểm tra thực hiện kế hoạch, kiểm tra đánh giá tình hình quản lý đất của các đơn vị trực thuộc công ty.

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ tham mưu cho Tổng giám đốc công ty trong công tác bồi hoàn do giải tỏa tái định cư để xây dựng các công trình phát triển sản xuất kinh doanh.

- Kiểm tra xác định ranh giới đất đai của các Đội, ranh giới giữa đất dân cư và đất công ty...

- Xử lý kịp thời các thông tin về nghiệp vụ quản lý đất đai mà các đơn vị trực thuộc báo cáo về Phòng đồng thời trình Tổng Giám đốc công ty quyết định. Đề nghị Tổng Giám đốc công ty xử lý các tổ chức, cá nhân vi phạm quy định trong Quy chế này của công ty (về quản lý và sử dụng đất).

- Trên cơ sở pháp luật đất đai quy định, phối hợp chặt chẽ với cơ quan chức năng của Nhà nước thống kê, đo đạc toàn bộ diện tích đất trong toàn công ty để sớm phát hiện các trường hợp xâm phạm quyền sử dụng đất của công ty trình Tổng Giám đốc công ty xử lý.

- Tổng hợp báo cáo công tác QLDD theo định kỳ hàng năm.

- Thực hiện tốt nghiệp vụ (các bước) làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ cho các công trình xây dựng của công ty theo đúng quy định của pháp luật. Nhiệm vụ cụ thể của mỗi Phòng do Tổng Giám đốc công ty quy định (khi phát sinh nhiệm vụ có liên quan đến việc sử dụng đất).

- Thực hiện tốt nghiệp vụ (các bước) làm thủ tục xin giao đất về địa phương theo đúng quy định của pháp luật. Nhiệm vụ cụ thể của mỗi Phòng do Tổng Giám đốc công ty quy định (khi phát sinh nhiệm vụ có liên quan đến việc sử dụng đất).

2. Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc công ty về lĩnh vực pháp luật đất đai trong công tác xây dựng các văn bản quản lý đất đai.

Xây dựng chương trình, kế hoạch chỉ đạo cho lực lượng bảo vệ các đơn vị trực thuộc công ty thường xuyên kiểm tra hiện trạng đất nếu phát hiện hành vi xâm phạm đến quyền sử dụng đất của công ty phải có biện pháp ngăn chặn, thông báo ngay cho ban chỉ huy Đội đang quản lý và trình Tổng Giám đốc công ty có biện pháp xử lý kịp thời.

- Phối hợp cùng Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, các Phòng ban liên quan và Đội kiểm tra việc thực hiện Quy chế này và các quy định khác về quản lý đất của các đơn vị trong toàn công ty.

3. Phòng Tài chính Kế toán

Phối hợp chặt chẽ với Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng trong quá trình thực hiện

ng nghiệp vụ quản lý vốn. Trong đó, có nguồn quyền sử dụng đất các loại mà Nhà nước cho công ty thuê; xử lý kịp thời những vấn đề chưa phù hợp về số liệu có liên quan đến quyền sử dụng đất thuê, xác định tài sản và quản lý vốn của công ty nhất là xác định giá trị tiền thuê đất, tiền sử dụng đất trong sản xuất kinh doanh.

4. Phòng Tổ chức - Lao động tiền lương

Có trách nhiệm giám sát việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các đơn vị và cá nhân có liên quan đến trách nhiệm quản lý trong quá trình sử dụng đất của công ty theo quy chế này, báo cáo Tổng Giám đốc công ty để có biện pháp xử lý, chấn chỉnh kịp thời.

5. Các đơn vị trực thuộc

Các đơn vị trực thuộc có trách nhiệm quản lý lưu trữ đầy đủ các loại hồ sơ đã được Công ty giao, đồng thời thường xuyên kiểm tra các khu vực giáp dân có khả năng xảy ra tranh chấp. Phối kết hợp với chính quyền địa phương để giải quyết các trường hợp lấn chiếm. Trường hợp không giải quyết được phải sớm có báo cáo gửi Công ty để có hướng giải quyết.

III. NỘI DUNG

1. Quản lý sử dụng hồ sơ lưu trữ

- Sắp xếp bản đồ giấy, bản đồ số và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng Đội, đơn vị.

- Lưu trữ và hệ thống các văn bản đi, văn bản đến có liên quan đến đất theo từng năm.

- Thường xuyên cập nhật Luật, Thông tư và các văn bản mới của Nhà nước có liên đến công tác đất đai.

Tổng hợp báo cáo công tác QLDD theo định kỳ hoặc khi có yêu cầu đột xuất của Công ty.

2. Quản lý sử dụng đất

2.1. Chức năng quản lý các Phòng ban trực thuộc Công ty

- Đăng ký theo đúng trình tự thủ tục quy định khi có thay đổi mục đích sử dụng đất, chỉ đạo các phòng chức năng tham mưu hoàn tất các hồ sơ để đề nghị cơ quan thẩm quyền chuyển đổi mục đích theo quy định của pháp luật đất đai.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trong việc sử dụng và bảo vệ quyền sử dụng đất thuê.

- Giao lại đất cho cơ quan Nhà nước khi có quyết định thu hồi hoặc không có nhu cầu sử dụng, thực hiện các thủ tục bàn giao đúng quy định pháp luật.

- Định kỳ và hằng năm tổ chức kiểm tra thực tế thực địa về tình hình canh tác của các đơn vị cũng như những hành vi xâm phạm đất được giao.

- Báo cáo Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và Sở Nông nghiệp & Môi trường về tình hình quản lý và sử dụng đất đai khi có yêu cầu và theo quy định của pháp luật đất đai.

2.2. Chức năng quản lý của Đội và các đơn vị trực thuộc

Thường xuyên kiểm tra hiện trạng đất đang quản lý (đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp) so với diện tích đất trên bản đồ, nếu bị các chủ thể khác xâm phạm như: lấn chiếm, sử dụng, hủy hoại đất ... phải dùng mọi biện pháp đình chỉ ngay các hành vi xâm phạm đó, báo cáo cho Lãnh đạo đơn vị phối hợp Ủy ban Nhân dân các xã và cơ quan thẩm quyền ngăn chặn, đồng thời báo cáo về Tổng Giám đốc Công ty để có chỉ đạo xử lý.

Lãnh đạo đơn vị thường xuyên quan hệ với địa phương để đối chiếu diện tích đất thuê của đơn vị so với bản đồ địa chính của địa phương để sớm phát hiện những trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể khác (nếu có) chồng lên quyền sử dụng đất thuê của đơn vị mình đang quản lý sử dụng, nếu có phải báo cáo Tổng Giám đốc Công ty để có chỉ đạo giải quyết.

Kiểm tra các trường hợp sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định với loại hình canh tác. Không cho mượn đất, thuê đất dưới bất kỳ hình thức nào khi không được sự đồng ý của Tổng Giám đốc Công ty.

Trường hợp đã và đang xảy ra lấn chiếm đất của Công ty (lấn ranh giới đất, rào bao chiếm đất) thì Lãnh đạo đơn vị nơi xảy ra vụ việc phối hợp với địa phương chủ động giải quyết, nhưng phải đúng theo quy định của pháp luật và báo cáo kết quả về Công ty.

Lãnh đạo Đội phân công cho lực lượng bảo vệ tại các lô cao su thường xuyên tuần tra kiểm tra đất đai, quản lý mốc ranh, mốc GPS. Các trường hợp bị đập phá, di dời mốc, lấn chiếm đất đai phải ngăn chặn, đồng thời phối hợp với chính quyền địa phương để giải quyết sự việc.

Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định với loại hình canh tác, khai thác độ sâu và chiều cao theo quy định pháp luật đất đai, bảo vệ các công trình trong lòng đất (nếu có) theo quy định pháp luật.

2.3. Quy chế chung của Công ty

Các trường hợp ký giáp ranh (Người dân và Đội có chung ranh giới thửa đất) thuộc trách nhiệm của Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng và trình Phó Tổng Giám đốc đã được Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền ký. Do đó các trường hợp người dân đề nghị ký xác nhận ranh đất, đề nghị Đội hướng dẫn để người dân được rõ.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền sử dụng đất: phân cấp quản lý trực tiếp cho các đơn vị (có quyết định giao quyền quản lý, diện tích, vị trí đất và quy định cụ thể trách nhiệm của các đơn vị trực tiếp quản lý đất thuộc phạm vi áp dụng của quy chế này).

- Các Phòng nghiệp vụ phối hợp với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của địa phương đối chiếu bản đồ địa chính để xác định về mặt pháp lý quyền sử dụng đất thuê của công ty có bị xâm phạm không.

3. Giải quyết tranh chấp

- Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc và người được giao nhiệm vụ có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện hành vi xâm phạm đến quyền sử dụng đất. Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ, Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, Quản lý kỹ thuật trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện hành vi vi phạm đến quyền sử dụng đất thuê của công ty hoặc do có đơn thư khiếu tố về hành vi vi phạm quyền sử dụng đất thuê của công ty.

- Trường hợp hành vi vi phạm nhẹ, không phức tạp thủ trưởng đơn vị nơi xảy ra vụ

việc theo thẩm quyền của mình phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết được thì chủ động giải quyết và báo cáo kết quả về công ty nhưng phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp phức tạp phải nhanh chóng báo cáo về Tổng giám đốc công ty. Tổng giám đốc công ty giao nhiệm vụ cho Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ và Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, Quản lý kỹ thuật phối hợp với thủ trưởng đơn vị nơi xảy ra vi phạm, tham mưu cho Tổng giám đốc hoặc tham gia giải quyết tranh chấp (nếu có). Nhiệm vụ cụ thể của từng phòng được quy định như sau:

+ Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng có trách nhiệm cung cấp toàn bộ các thông tin liên quan đến công tác quản lý, sử dụng đất trên cơ sở sổ sách chứng từ, các số liệu khác về mặt pháp lý.

+ Đơn vị cơ sở có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thực tế tình hình vi phạm xảy ra một cách trung thực và khách quan (có hồ sơ, biên bản về hành vi vi phạm ban đầu).

+ Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ có nhiệm vụ thu thập chứng cứ, tư vấn trình tự thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật trong việc khiếu nại hoặc khởi kiện cùng tham gia với đơn vị (nơi xảy ra vụ việc) và Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng để bảo vệ quyền sử dụng đất của công ty khi bị xâm hại tại cơ quan có thẩm quyền.

+ Việc đại diện pháp luật thay mặt công ty theo nguyên tắc: Tổng giám đốc công ty là người sử dụng đất có toàn quyền tham gia với tư cách là nguyên đơn hoặc bị đơn (khi bị khiếu kiện). Tuy nhiên, Tổng Giám đốc Công ty có thể ủy quyền bằng văn bản cho Phó Tổng giám đốc hoặc bất kỳ người khác là trưởng, phó phòng ban, cán bộ, luật sư tham gia phiên họp, phiên tòa giải quyết tranh chấp. Tùy trường hợp cụ thể Tổng giám đốc có ủy quyền nếu cá nhân nào được ủy quyền thì thực hiện nhiệm vụ được ủy quyền từ khi thụ lý đến kết thúc vụ việc (theo phạm vi trong giấy ủy quyền).

IV. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

1. Trình tự thực hiện quản lý ranh giới và ký xác nhận giáp ranh thửa đất

1.1 Trình tự thực hiện quản lý ranh giới đối với diện tích đất Công ty đang quản lý sử dụng

Diện tích đất Công ty được giao quản lý, sử dụng đã được đo đạc lập bản đồ địa chính năm 1999. Công ty đã thực hiện mốc mương chống lấn chiếm bao quanh các lô cao su, lập hàng rào, tường bao tại các khu vực đất chuyên dùng và dần được hoàn thiện cho đến nay. Vì vậy về cơ bản trên diện tích đất của Công ty được giao quản lý, sử dụng rất ít xảy ra các tranh chấp về mốc giới sử dụng đất.

Hàng năm khi thực hiện tái canh tiếp tục lập hàng rào kẽm gai tại các vị trí ranh giới chưa rõ ràng, có nguy cơ xảy ra tranh chấp, mốc mương ranh giới bổ sung hoặc khôi phục lại ranh mương đã bị san lấp.

Đối với các diện tích được cấp bổ sung sau này: thực hiện xác định ranh giới và cắm các cột mốc cố định ngay khi nhận bàn giao đất.

Trình tự quản lý ranh giới:

Bước 1: Các Đội kiểm tra ranh giới đất đang được giao quản lý, sử dụng nếu phát hiện có vị trí ranh mốc chưa rõ ràng thì lập kế hoạch đề xuất việc bổ sung hàng rào, mương đề chống lấn chiếm báo cáo Tổng Giám đốc Công ty thông qua Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, Quản lý Kỹ thuật;

Bước 2: Phòng Quản lý Kỹ thuật, Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng căn cứ chỉ đạo của lãnh đạo Công ty tổ chức kiểm tra thực địa, chồng xếp bản đồ địa chính với bản đồ đo vẽ trên thực địa, kiểm tra bổ sung trên ảnh vệ tinh và bản đồ địa chính giải thửa của địa phương;

Bước 3: Phòng Quản lý Kỹ thuật tổng hợp và đề xuất giải pháp thực hiện phù hợp tham mưu lãnh đạo công ty xem xét quyết định;

Bước 4: Tổ chức thực hiện:

- Đội căn cứ trên kế hoạch được phê duyệt, chuẩn bị cột bê tông và dây kẽm gai. Hoặc liên hệ phương tiện thiết bị nếu mốc mương dẽ.

- Bộ phận chuyên môn Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng và phòng Quản lý Kỹ thuật Công ty phối hợp với Đội sử dụng bản đồ và máy GPS cầm tay để khai triển tọa độ mốc trên bản đồ lên thực địa;

Đào hố dẽ chôn hàng rào, quy cách mỗi cột rào cách nhau 2,5m, cao trên mặt đất >1m, bố trí 3 hàng dây kẽm gai.

Đẽ mương được mốc với độ sâu 1,5m, rộng 1,0m.

Nếu quy trình thực hiện cắm mốc ranh giới có ý kiến thắc mắc, khiếu nại của người dân có đất giáp ranh thì tạm dừng việc cắm mốc và Đội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản cho UBND cấp xã nơi có đất giải quyết nhằm đảm bảo quyền sử dụng đất của Công ty, các chủ sử dụng đất khác; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.

Bước 5: Nghiệm thu kết quả, lập biên bản và bàn giao ranh giới dẽ các Đội quản lý mốc ranh giới theo quy định.

1.2 Trình tự thực hiện cắm mốc ranh giới đối với diện tích đất bàn giao cho địa phương, chuyển mục đích sử dụng đất

Bước 1: Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng và phòng Quản lý Kỹ thuật căn cứ chỉ đạo của lãnh đạo Công ty phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện kiểm tra thực địa xác định vị trí, khảo sát hiện trạng, ranh mốc, diện tích cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất dẽ địa phương, chủ đầu tư dự án thống nhất sơ bộ với Công ty;

Bước 2: Địa phương cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện đo đạc địa chính trên cơ sở ranh giới đã được thống nhất trước đó và ban hành Thông báo thu hồi đất và bổ sung kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, chủ trương, quyết định phê duyệt dự án và các hồ sơ liên quan về dự án cho Công ty.

Bước 3: Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng và phòng Quản lý Kỹ thuật có trách nhiệm kiểm tra ranh giới trên bản đồ địa chính và ngoài thực địa cho phù hợp. Hình thức kiểm tra: Kiểm tra ghi nhận mốc ranh đo đạc trên thực địa; chồng xếp bản đồ đo vẽ thu hồi đất với bản đồ địa chính của Công ty; chồng ghép kiểm tra bổ sung trên ảnh vệ tinh dẽ xác định công tác đo vẽ khi thu hồi đất là chính xác từ đó có ý kiến với đơn vị đo đạc địa chính điều chỉnh cho phù hợp.

Bước 4: Tổ chức cắm mốc:

Việc tổ chức cắm mốc do đơn vị thu hồi đất, sử dụng đất sau thu hồi chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện. Việc xác định phương pháp thực hiện cắm mốc, loại mốc, quy cách mốc, thuộc trách nhiệm của đơn vị thu hồi đất.

Thành phần tham gia cắm mốc ranh giới thu hồi đất gồm: đại diện đơn vị sử dụng đất sau thu hồi, UBND cấp xã, Ban Quản lý Dự án khu vực, cán bộ địa chính xã, Phòng Quản lý Kỹ thuật, phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, cán bộ Kỹ thuật Đội.

Nếu quy trình cắm mốc ranh giới có ý kiến thắc mắc, khiếu nại của người dân có đất giáp ranh thì tạm dừng việc cắm mốc, Tổ thực hiện cắm mốc có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản cho cấp có thẩm quyền nơi có đất giải quyết nhằm đảm bảo quyền sử dụng đất của Công ty, các chủ sử dụng đất khác; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.

Bước 5: Sau khi thiết lập hồ sơ, thủ tục trình Tập đoàn thỏa thuận giao đất, UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, Tập đoàn thuận chủ trương thanh lý vườn cây, Công ty thực hiện việc thanh lý tài sản, chỗ chức đấu giá, cưa cắt cây cao su thanh lý, thanh lý tài sản giải phóng mặt bằng theo ranh mốc đã xác định để bàn giao đất cho địa phương hoặc chủ đầu tư thực hiện dự án;

Bước 6: Tổ chức bàn giao ranh mốc, vị trí, diện tích trên thực địa và thiết lập biên bản bàn giao diện tích đất để hoàn tất hồ sơ thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định.

1.3 Trình tự thực hiện ký xác nhận ranh giới sử dụng đất khi địa phương cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy CNQSD đất cho các chủ sử dụng có đất giáp ranh với đất của Công ty

Bước 1: Bộ phận chuyên môn của Đội yêu cầu các chủ sử dụng đất hoặc cơ quan lập hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cung cấp bản giấy và file số bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất để kiểm tra ranh giới trên bản đồ và ngoài thực địa. Sau đó chuyển lên bộ phận chuyên môn của Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng và phòng Quản lý Kỹ thuật Công ty.

Bước 2: Bộ phận chuyên môn của Công ty thực hiện kiểm tra:

- Chồng xếp bản đồ địa chính được cung cấp với bản đồ địa chính cấp GCNQSDĐ của Công ty;
- Kiểm tra trên thực địa và kết hợp kiểm tra bổ sung trên ảnh vệ tinh.

Bước 3: Ký xác nhận ranh giới:

- Nếu ranh giới không bị chồng lấn và không có nguy cơ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty thì thực hiện trình hồ sơ để Giám đốc Công ty ký xác nhận ranh giới để các chủ sử dụng khác hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ.
- Giám đốc Công ty ký xác nhận ranh giới.
- Nếu có nguy cơ bị chồng lấn thì đề nghị người dân cắm mốc lại đúng ranh giới, lập biên bản hiện trường, trình Công ty ký xác nhận giáp ranh.

Bước 4: Lưu trữ hồ sơ:

Hồ sơ ký xác nhận ranh giới phải được lưu trữ tại Công ty theo đúng quy định để làm căn cứ sau này.

2 Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai

2.1 Đối với các vụ việc tranh chấp do Công ty phát hiện yêu cầu xử lý

Bước 1: Các đơn vị kiểm tra ranh giới đất được giao quản lý, sử dụng nếu phát hiện

dấu hiệu đất đai bị lấn, chiếm, tranh chấp, hoặc có sự chồng lấn về ranh giới, chồng lấn về quyền sử dụng đất... thì báo cáo cho Tổng Giám đốc Công ty thông qua Pháp chế - Thanh tra bảo vệ;

Bước 2: Phòng Quản lý đầu tư & Xây dựng, Phòng Quản lý kỹ thuật và Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ phối hợp với Đội tổ chức kiểm tra, xác minh dấu hiệu tranh chấp, chồng lấn trên thực địa và hồ sơ, bản đồ (kiểm tra, xác minh nội bộ);

Phương pháp kiểm tra: Sử dụng máy định vị cầm tay GPS xác định ranh mốc ngoài thực địa sau đó chồng ghép lên file số bản đồ địa chính của Công ty để kiểm tra (*quy trình kiểm tra lưu ý sai số của máy đo GPS cầm tay tại thời điểm đo để xác định vị trí ranh giới, mốc giới bị lệch cho phù hợp*).

Bước 3: Phòng Quản lý kỹ thuật và Phòng Pháp chế - Thanh tra bảo vệ phối hợp Đội liên hệ mời chính quyền, cơ quan quản lý đất đai của địa phương và các chủ sử dụng đất giáp ranh có tranh chấp, chồng lấn kiểm tra thực địa và trên hồ sơ.

- Nếu xác định đất của Công ty bị các chủ sử dụng khác lấn, chiếm hoặc có sự chồng lấn về ranh giới, quyền sử dụng đất thì Công ty và chủ sử dụng đất có tranh chấp tự hòa giải.

- Nếu tự hòa giải không được thì Công ty sẽ có đơn đề nghị chính quyền địa phương tổ chức hòa giải yêu cầu trả lại đất cho Công ty và xử lý các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất;

Bước 4: Nếu trường hợp hòa giải không thành công, Công ty sẽ lập hồ sơ thủ tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân nơi có đất hoặc khiếu nại lên Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết theo đúng trình tự quy định của pháp luật hiện hành.

2.2 Đối với các vụ việc tranh chấp theo đơn của các chủ sử dụng đất khác

Việc giải quyết các nội dung tranh chấp nếu có phát sinh trong quá trình sử dụng đất do các chủ sử dụng đất khác đứng đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, Công ty sẽ thực hiện trình tự thủ tục giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

Nguyên tắc giải quyết là đảm bảo quyền sử dụng đất của Công ty, tôn trọng quyền các chủ sử dụng đất khác và đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phán quyết của Tòa án nếu xét thấy các quyết định, phán quyết phù hợp với các quy định của pháp luật.

V. CÁC BIỂU MẪU

Mẫu 1: Biên bản kiểm tra hiện trạng ranh giới

Mẫu 2: Biên bản kiểm tra cắm mốc ranh giới

Mẫu 1: Biên bản kiểm tra hiện trạng ranh giới

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

BIÊN BẢN **Về việc kiểm tra hiện trạng ranh giới**

Hôm nay, ngày tháng ... năm 2025, Tại lô – Năm trồng, Đội – Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh. Toạ lạc tại: xã, huyện, tỉnh Bình Phước

I. THÀNH PHẦN

- | | |
|---------------|------------------|
| 1. Ông: | - Chức vụ: |
| 2. Ông: | - Chức vụ: |
| 3. Ông: | - Chức vụ: |
| 4. Ông: | - Chức vụ: |
| 5. Ông: | - Chức vụ: |
| 6. Ông: | - Chức vụ: |
| 7. Ông: | - Chức vụ: |

II. NỘI DUNG LÀM VIỆC

Chúng tôi cùng tiến hành kiểm tra xác minh hiện trạng ranh giới thửa đất số.....tờ bản đồ số..... do ông/bà..... là chủ sử dụng đất.

1. Kết quả kiểm tra ranh giới:

Hiện trạng ranh giới	Xác nhận	Ghi chú
Hàng rào		
Mương đê chống lấn chiếm		
Không có đường ranh giới cố định		
Khác		

2. Kết quả đối chiếu bản đồ

Nội dung	Xác nhận	Ghi chú
Đúng theo bản vẽ		
Không đúng bản vẽ		
Khác		

3. Kết luận

Qua xác minh ranh giới, đoàn thống nhất:

Nội dung	Đồng ý	Không đồng ý	Ghi chú
Xác nhận ký giáp ranh			

Biên bản kết thúc vào lúc cùng ngày, làm căn cứ xử lý hồ sơ giáp ranh.

Đ/D ĐỘI....

P.PCTTBV

P.QLKT

LẬP BIỂU

Mẫu 2: Biên bản kiểm tra hiện trạng cắm mốc

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

BIÊN BẢN **Về việc kiểm tra hiện trạng cắm mốc, xác định lại ranh giới**

Hôm nay, ngày tháng ... năm 2025. Tại địa điểm lô – Năm trồng, Đội
– Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh. Toạ lạc tại: xã, tỉnh Đồng Nai

II. THÀNH PHẦN

Ông: - Chức vụ:
Ông: - Chức vụ:
Ông: - Chức vụ:
Ông: - Chức vụ:

II. NỘI DUNG LÀM VIỆC

Chúng tôi cùng tiến hành kiểm tra việc di dời hàng rào của thửa đất số.....tờ bản đồ số..... do ông/bà.....là chủ sử dụng đất.

Qua kiểm tra xác minh, thửa đất của Ông/Bà.....đã thực hiện cắm mốc, lập hàng rào, giao lại phần diện tích chồng lấn cho Độitheo đúng ranh giới do đặc địa chínhvà bản đồ giải thửa của Công ty.

Ý kiến của Đội: Đề nghị Ông/Bà..... cam kết sử dụng đất đúng ranh giới đã cắm mốc. Nếu có hành vi lấn chiếm đất sẽ bị xử lý theo quy định của Nhà nước.

Ý kiến của Ông/Bà..... Gia đình cam kết sử dụng đất đúng ranh giới với Đội Đề nghị Công ty, Đội xem xét xác nhận ranh giới để gia đình hoàn tất thủ tục hồ sơ đất đai.

Ý kiến khác.....

.....
.....
.....

Biên bản kết thúc vào lúc cùng ngày, được đọc lại cho đoàn cùng nghe thống nhất và ký tên.

ĐẠI DIỆN ĐỘI

P.TTBV-QS

P.QLKT

CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT

LẬP BIÊN BẢN