

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

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

Số: 139/UBND-TNMT

Nghi Xuân, ngày 05 tháng 02 năm 2020

V/v trả lời đơn kiến nghị của
ông Lê Văn Công (Xuân Giang).

Kính gửi: Ông Lê Văn Công, thôn An Tiên, xã Xuân Giang.

Ngày 23/12/2019, Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân nhận được đơn kiến nghị của ông Lê Văn Công thường trú tại thôn An Tiên, xã Xuân Giang với nội dung tóm tắt như sau: "Đề nghị kiểm tra, giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất ở cho gia đình ông đối với thửa đất tại thôn An Tiên có nguồn gốc nhận thừa kế của bố mẹ từ năm 1978, năm 1996 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.100m² (đất ở: 200m²; đất vườn: 900m²); ông không đồng ý với kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân xã Xuân Giang tại Văn bản số 72/UBND-ĐC ngày 30/10/2019". Sau khi xem xét kết quả kiểm tra, xác minh, làm việc trực tiếp với các cơ quan, cá nhân có liên quan của phòng Tài nguyên và Môi trường, đối chiếu với hồ sơ, tài liệu hiện còn lưu trữ, Ủy ban nhân dân huyện trả lời ông như sau:

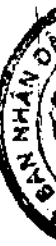
1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất ông Lê Văn Công đang có đơn kiến nghị:

- Về nguồn gốc thửa đất:

Thửa đất ông Lê Văn Công đang kiến nghị có nguồn gốc sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 thuộc một phần thửa đất thửa đất số 291, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.495m², loại đất Thổ cư (T) là đất do bố mẹ đẻ là ông Lê Ngân và bà Đặng Thị Em chia cho sử dụng, theo bản đồ và sổ mục kê đất đai được lập theo bản đồ 299, tại trang số 10, thửa đất số 291, diện tích 4.445m², loại đất Thổ cư (T), chủ sử dụng đất mang tên ông Hồng (con trai của ông Lê Ngân và bà Đặng Thị Em, là anh trai của ông Lê Văn Công); theo mẫu số 05 (Danh sách đề nghị giao đất nông nghiệp - lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thôn An Tiên, thửa đất 291, tờ bản đồ số 01 trên được chia làm 3 thửa cho 3 chủ sử dụng đất như sau: tại số thứ tự 29, chủ sử dụng là ông Lê Hồng, diện tích 2.200m² (đất ở 200m², đất vườn 2000m²), tại số thứ tự 292, chủ sử dụng ông Lê Công, diện tích 1.100m² (đất ở 200m², đất vườn 900 m²), tại số thứ tự 396, chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Thanh (tên đúng là bà Đinh Thị Thanh do nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thông anh trai ông Lê Công), diện tích 1.100m² (đất ở 200m², đất vườn 900m²).

- Về quá trình sử dụng đất:

Sau khi được bố mẹ đẻ là ông Lê Ngân và bà Đặng Thị Em chia cho một phần thửa đất 291, tờ bản đồ số 01, ông Lê Văn Công và vợ là bà Trần Thị Châu



đã sử dụng xây dựng nhà ở ổn định và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 597163, ngày cấp 15/10/1996, diện tích 1.100m², trong đó đất ở 200 m², đất vườn 900m², chủ sử dụng đất mang tên Lê Văn Công; Năm 2017, thực hiện Nghị quyết số 54/2013/NQ-HĐND ngày 13/7/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 08/8/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 54/2013/NQ-HĐND ngày 13/7/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh về “Đề án hoàn thành đo vẽ bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng hồ sơ địa chính trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh” thừa đất của gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 835908, chủ sử dụng đất mang tên ông Lê Văn Công và bà Trần Thị Châu, thường trú tại thôn An Tiên, xã Xuân Giang, thửa đất số 158, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính đo đạc năm 2014, diện tích 1.255,5 m² số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01401 theo Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 (tăng 155,5 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1996);

2. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân liên quan thửa đất 291, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299.

2.1. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Hồng (anh trai ông Lê Văn Công):

Năm 1996, ông Lê Xuân Hồng được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 291, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m², trong đó đất ở 200 m², đất vườn 2.000m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 171 QSDĐ, theo quyết định số 79/QĐ-UB 96. Ngày 17/4/ 2008, ông Lê Xuân Hồng xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai tên lót và đăng ký lại đất ở, đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân đã cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD939037, mang tên ông Lê Xuân Hồng và bà Lê Thị Dung, thửa đất số 291, tờ bản đồ 01, bản đồ 299, diện 2.438m² (tăng 238m²) do đo đạc xác định lại ranh giới giữa các hộ (ông Hồng đăng ký lại toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở), ngày 19/5/2008 ông Lê Xuân Hồng và bà Lê Thị Dung đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc Hồ và bà Hồ Thị Oanh 600m² đất ở, diện tích còn lại của ông Lê Xuân Hồng và bà Lê Thị Dung là 1.838 m² đất ở.

2.2. Thửa đất ông Lê Đình Thông (anh trai ông Lê Văn Công):

Năm 1982, gia đình ông Lê Đình Thông được bố mẹ để là ông Lê Ngân và bà Đặng Thị Em chia cho một phần thửa đất số 291, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.100m² để xây dựng nhà ở, gia đình ông Lê Đình Thông sử dụng đến năm 1995 thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích gia đình ông đang sử dụng và tài sản trên đất cho bà Đinh Thị Thanh. Ngày 15/10/1996 bà Đinh Thị Thanh được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 597056 đối với một phần thửa đất số 291, tờ bản đồ số 01, bản đồ

299, diện tích 1.100m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn 900m²), số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 396/QSDĐ. Thực hiện chủ trương đo đạc lại bản đồ địa chính gắn với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/8/2016, bà Đinh Thị Thanh đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 991668, thửa đất số 176, tờ số 38, diện tích 910,4m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn 710,4m²). Ngày 22/12/2017 bà Đinh Thị Thanh đã làm thủ tục tặng cho em gái là bà Đinh Thị Mỹ Thuyết và đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 119766, ngày 13/3/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 01803, Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 13/3/2018.

3. Căn cứ pháp lý đăng ký công nhận lại diện tích đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980.

Tại Khoản 2, Điều 87, Luật đất đai 2003 quy định:

"2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở;"

Tại Điểm b, Khoản 1, Điều 45, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định:

"b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;"

Tại thời điểm Luật Đất đai năm 2003 còn hiệu lực gia đình ông Lê Văn Công không có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở có vườn, ao sang đất ở mà chỉ có hộ ông Lê Xuân Hồng đăng ký chuyển mục đích toàn bộ đất ở có vườn ao sang đất ở với tổng diện tích là 2.438 m² vào năm 2008. Đến nay, ông Lê Văn Công có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng từ đất ở có vườn, ao sang đất ở thì Luật Đất đai năm 2003 đã hết hiệu lực. Luật Đất đai năm 2013, tại Điều 103 quy định công nhận diện tích đất ở không quá 5 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 143 và Khoản 4, Điều 144 Luật này.

Để giải quyết công nhận lại diện tích đất ở các thửa đất có vườn, ao cho các hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã ban hành Quyết định số 2443/QĐ-UBND, ngày 20/8/2018 về việc ban hành quy định điều kiện, hạn mức và trình tự, thủ tục công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất có vườn ao gắn liền với đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980.

Tại Điểm c, khoản 2, Điều 1, Khoản 1, 2 Điều 4, Điều 5 Bản quy định điều kiện, hạn mức và trình tự, thủ tục công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất



có vườn ao gắn liền với đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 ban hành kèm theo quyết định số 2443/QĐ-UBND, ngày 20/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định:

"Điều 4. Điều kiện thực hiện công nhận lại diện tích đất ở:

1. Thửa đất có vườn ao gắn liền với đất ở có nguồn gốc sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 18/12/1980 liên tục đến nay, hiện không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

2. Trên sổ mục kê lập theo bản đồ 299 được xác định đất ở (hoặc đất thổ cư) hoặc thửa đất trên bản đồ 299 có ký hiệu chữ T. Đối với những nơi không còn bản đồ, hồ sơ 299 hoặc thửa đất ở trên bản đồ 299 không ghi ký hiệu loại đất thì phải lấy ý kiến những người sử dụng đất cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất tại khu dân cư (thôn, tổ dân phố) và được UBND cấp xã tại nơi có thửa đất ở xác nhận thửa đất đã sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 18/12/1980 đến nay".

"Điều 5. Hạn mức công nhận lại diện tích đất ở:

Thửa đất ở có vườn ao gắn liền đất ở có nguồn gốc hình thành, sử dụng trước ngày 18/12/1980, đã hoàn thành kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg nhưng không còn hồ sơ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay có nhu cầu công nhận lại diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp thì hạn mức diện tích đất ở được công nhận lại tối đa bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2, Điều 3 bản quy định kèm theo Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích của thửa đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lần đầu; nếu diện tích thửa đất ghi trên giấy chứng nhận được cấp lần đầu lớn hơn diện tích của thửa đất trên bản đồ 299 thì diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích của thửa đất trên bản đồ 299.

Trường hợp diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn năm (05) lần hạn mức giao đất ở nêu trên thì tổng diện tích đất ở được công nhận tối đa không vượt quá diện tích thực tế thửa đất đang sử dụng.

Trường hợp các thửa đất được tách ra do thừa kế, tách hộ từ thửa đất có nguồn gốc sử dụng làm đất ở trước ngày 18/12/1980 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì tổng hạn mức công nhận lại đất ở của từng thửa đất bằng hạn mức công nhận của thửa đất gốc nói trên, hạn mức đất ở của từng thửa đất tương ứng với tỷ lệ diện tích của thửa đất gốc và diện tích tách ra từ thửa đất gốc. Trường hợp thửa đất gốc đã chuyển nhượng, thu hồi một phần diện tích đất ở thì khi công nhận lại diện tích đất ở phải khấu trừ phần diện tích đất ở đã chuyển nhượng, thu hồi nói trên".

Tại điểm c, khoản 2, Điều 1 Quyết định nêu trên quy định phạm vi điều chỉnh:

"2. Không xem xét giải quyết việc công nhận lại diện tích đất ở trong các trường hợp sau:

.....

c) Thừa đất đã được công nhận lại diện tích đất ở theo Luật đất đai năm 2003 hoặc theo Văn bản số 890/TTg-KTN ngày 06/6/2011 của Thủ tướng Chính phủ”.

Từ những căn cứ nêu trên theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh thừa đất có vườn ao gắn liền đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 của gia đình ông đã hoàn thành kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc ông Lê Văn Công đề nghị kiểm tra, giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất ở cho gia đình ông đối với thừa đất tại thôn An Tiên, xã Xuân Giang có nguồn gốc nhận thừa kế của bố mẹ từ năm 1978, năm 1996 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.100m² là không đủ điều kiện để đăng ký lại diện tích đất ở theo quy định.

Hiện nay, việc đăng ký công nhận lại diện tích đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh có nhiều trường hợp tương tự như gia đình ông cũng không được giải quyết. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đã báo cáo vướng mắc này về tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đang tổng hợp những vướng mắc, bất cập của các địa phương toàn tỉnh trong quá trình thực hiện Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 để báo cáo và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. Trong khi chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung quy định cụ thể tại Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 thì kiến nghị, đề xuất của ông Lê Văn Công không thể giải quyết được. Trường hợp ông Lê Văn Công có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở ngay mà không chờ hướng xem xét, giải quyết tiếp theo của Ủy ban nhân dân tỉnh thì lập hồ sơ gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Giang để được giải quyết nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

Vậy, Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân trả lời đề ông Lê Văn Công được rõ./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Huyện ủy, HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Thanh tra huyện, Ban TCD huyện;
- Các cơ quan liên quan;
- Lưu: VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH



Phạm Tiến Hưng