

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

Số: 1036/UBND-TNMT

V/v trả lời đơn kiến nghị của
ông Nguyễn Trung Nghĩa,
thôn Phúc An, xã Xuân Phổ.

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

Nghi Xuân, ngày 09 tháng 6 năm 2020

Kính gửi: Ông Nguyễn Trung Nghĩa, thôn Phúc An, xã Xuân Phổ.

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân nhận được đơn kiến nghị của ông Nguyễn Trung Nghĩa, thôn Phúc An, xã Xuân Phổ (do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến tại Văn bản số 626/STNMT-TTr ngày 16/3/2020, UBND tỉnh tại Văn bản số 2094/UBND-TCD₁ ngày 03/4/2020) với nội dung như sau: “Đề nghị UBND huyện giải quyết cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi với thửa đất do bố mẹ tôi để lại tại thôn Lương Ninh, xã Đan Trường theo hiện trạng sử dụng đất và công nhận diện tích đất ở cho gia đình tôi theo Quyết định số 2443 của UBND tỉnh theo thực tế hiện trạng”. Qua kiểm tra hồ sơ quản lý đất đai, đối chiếu với quy định ban hành theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh 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. UBND huyện trả lời ông như sau:

1. Về việc đề nghị UBND huyện công nhận diện tích đất ở cho gia đình ông theo Quyết định 2443/QĐ-UBND của UBND tỉnh theo thực tế hiện trạng:

1.1. Hồ sơ quản lý đất đai và hiện trạng thửa đất đang có đơn kiến nghị.

- Theo bản đồ 299, thửa đất ông Nguyễn Trung Nghĩa, thôn Phúc An, xã Xuân Phổ đang có đơn kiến nghị thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 02, diện tích 646m², loại đất: T (thổ cư), địa chỉ thửa đất: Thôn Lương Ninh, xã Xuân Đan (nay là xã Đan Trường), huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh. Tại Sổ mục kê ghi theo bản đồ 299 thể hiện tên chủ sử dụng đất Ông Vân (tên thường gọi của ông Nguyễn Lý Do là bố đẻ của ông Nguyễn Trung Nghĩa), xứ dòng Đội 7, diện tích 646m², loại đất T.

- Theo mẫu số 05 (Danh sách đề nghị giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận QSD đất) tại trang số 32, số thứ tự 230, chủ sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Lý Do, tổng số khẩu được giao 02, tổng diện tích được giao 1.390m². Trong đó: diện tích đất ở và đất vườn: 433m² (200m² đất ở và 233m² đất vườn), diện tích đất sản xuất nông nghiệp 1.390m².

- Theo giấy chứng nhận số H 703869 được UBND huyện Nghi Xuân cấp ngày 10/6/1997, chủ sử dụng mang tên Nguyễn Lý Do, địa chỉ xóm 4 (nay là thôn Lương Ninh), số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 230 QSDĐ, tổng diện tích được cấp 1.390m². Trong đó: diện tích đất ở và đất vườn: 433m² (200m² đất ở và 233m² đất vườn), diện tích đất sản xuất nông nghiệp 1.390m².



- Hiện trạng sử dụng đất: Hộ đã xây dựng nhà ở và tường xây bao quanh, diện tích hộ đang sử dụng 815,7 m² (Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện cung cấp).

1.2. Quy định về việc công nhận lại diện tích đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

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 UBND tỉnh 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 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 UBND tỉnh quy định rõ:

- 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.

3. Trường hợp thửa đất đảm bảo 02 điều kiện nói trên nhưng thuộc đối tượng thừa kế quyền sử dụng đất, tách hộ theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, hiện nay đang được sử dụng ổn định làm nhà ở thì vẫn được xem xét công nhận lại đất ở theo quy định này. Khi được công nhận lại diện tích đất ở, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp thuế trước bạ (nếu có) đối với phần diện tích đất ở được công nhận lại theo đúng quy định của nhà nước.

- 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 UBND 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”.

Như vậy, theo quy định trên diện tích đất ở công nhận được xác định dựa trên diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp lần đầu và diện tích theo bản đồ 299. Trường hợp thửa đất ông Nguyễn Trung Nghĩa có đơn kiến nghị đủ điều kiện công nhận lại đất ở với diện tích 433m² theo quy định. Việc ông đề nghị công nhận diện tích đất ở cho gia đình ông theo Quyết định số 2443 của UBND tỉnh theo thực tế hiện trạng sử dụng là không có cơ sở. Trường hợp gia đình có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở thì lập hồ sơ gửi UBND xã Đan Trường để được giải quyết và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

2. Về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi với thửa đất do bố mẹ tôi để lại tại thôn Lương Ninh, xã Đan Trường theo hiện trạng sử dụng đất.

Theo Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục và Quy trình nội bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện. Ông Nguyễn Trung Nghĩa có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị ông trực tiếp UBND xã Đan Trường để được hướng dẫn cụ thể hồ sơ, thủ tục cấp đổi.

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân trả lời ông Nguyễn Trung Nghĩa các nội dung ông có ý kiến để ông được rõ và thực hiện theo đúng quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ban tiếp công dân tỉnh;
- 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
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Tiên Hưng