

Số: 1656/UBND-ĐXM

Nghi Xuân, ngày 09 tháng 9 năm 2020

V/v xem xét, giải quyết và  
trả lời KNPA của công dân

Kính gửi: ông Hoàng Xuân Cảnh và 19 hộ dân xã Xuân Mỹ

UBND huyện Nghi Xuân nhận được đơn của ông Hoàng Xuân Cảnh và 19 hộ dân xã Xuân Mỹ với nội dung kiến nghị, phản ánh: “Năm 1994, UBND xã Xuân Mỹ quy hoạch một số diện tích đất màu dọc hai bên đường 22/12 để chuyển mục đích bán đất ở cho người dân. Theo quy hoạch 100% là đất ở, được phân ra từng lô, mỗi lô diện tích từ 250m<sup>2</sup> đến 500m<sup>2</sup>. Sau khi nộp tiền mua đất xong thì đầu năm 1995 người dân nhận được giấy CNQSD sử dụng đất, hộ mua một thửa cũng như hộ mua hai thửa đều được cấp chung một Giấy CNQSD đất và đều chỉ được 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất vườn có thời hạn sử dụng lâu dài. Năm 2015, khi cấp đổi Giấy CNQSD đất, chỉ được 200m<sup>2</sup> đất ở, diện tích còn lại đất trồng cây lâu năm có thời hạn sử dụng đến năm 2043 là không đúng với thực tế khi mua đất (100% đất ở) và quy định pháp luật. Đề nghị UBND huyện xem xét, giải quyết bảo đảm mọi quyền lợi chính đáng cho người dân...”

Sau khi xem xét nội dung kiến nghị, phản ánh của các hộ dân; kết quả kiểm tra, xác minh làm rõ nội dung vụ việc; căn cứ kết quả các cuộc làm việc xin ý kiến định hướng giải quyết vụ việc của các sở, ngành cấp tỉnh và các tài liệu, chứng cứ có liên quan, đối chiếu với các quy định của pháp luật, UBND huyện trả lời ông Hoàng Xuân Cảnh và 19 hộ dân được cấp, giao đất vườn ở tại xã Xuân Mỹ như sau:

**1. Đối với các trường hợp được giao đất vườn ở và có liên quan đến đất được giao từ năm 1994 tại xã Xuân Mỹ:**

**1.1. Việc giao đất và cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho các hộ dân** (gồm 17 hộ dân, trong đó: 12 hộ được giao đất đang sử dụng, 02 hộ được giao đất đã thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và 03 hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ được giao đất năm 1994).

a) Qua kiểm tra, xác minh hồ sơ quản lý đất đai tại UBND xã Xuân Mỹ, làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan và các hộ dân có đơn kiến nghị phản ánh cho thấy:

- Về quy hoạch đất ở dân cư: Năm 1994, tại cuộc họp mở rộng ngày 19/4/1994 giữa Thường vụ Đảng ủy, Thường trực UBND xã, Hội đồng cân đối đất đai xã, Bí thư 04 Chi bộ và 16 xóm trưởng xã Xuân Mỹ, trong đó có nội dung về cấp đất vườn cho các hộ dân (theo Sổ ghi biên bản họp của UBND xã Xuân Mỹ được lập từ tháng 02/1993). Tuy nhiên, qua kiểm tra, xác minh cho thấy, UBND xã Xuân Mỹ không lập quy hoạch đất ở dân cư trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật và cũng không có sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở dân cư để giao đất cho dân.



- Thủ tục, hồ sơ cấp, giao đất cho các hộ dân (Đơn xin giao đất, quyết định thành lập Hội đồng xét giao đất, biên bản họp xét giao đất, danh sách hộ gia đình được xét giao đất, quyết định giao đất, biên bản giao đất...): không xác lập theo quy định. Theo báo cáo giải trình của UBND xã, kết quả làm việc với cấp ủy, chính quyền, các tổ chức, đoàn thể xã Xuân Mỹ và một số CBCC thời kỳ năm 1994-1995 đều xác định: Tại thời điểm giao đất, Thường trực Đảng ủy, Thường trực HĐND và Lãnh đạo UBND xã có tổ chức họp và cử một đoàn tiên hành khảo sát, đo đạc, cắm mốc giới trên thực địa từng thửa đất, tuy nhiên không xác lập hồ sơ đo đạc; sau khi thông báo cho người dân biết về chủ trương cấp đất của xã để ai có nhu cầu đến đăng ký, UBND xã tiến hành giao đất thực địa cho các hộ dân (ra thực địa chỉ mốc giới, vị trí lô đất), việc giao đất không xác lập biên bản giao đất thực địa. Sau khi giao đất, UBND xã xác lập vào Sổ theo Mẫu 05 và đề nghị UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân.

- Sổ sách theo dõi, quản lý đất đai của xã Xuân Mỹ: tại Sổ theo Mẫu 05-Danh sách đề nghị giao đất nông, lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cấp giấy CNQSD đất (được xác lập từ năm 1994 khi triển khai thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ) thể hiện: đất vườn ở các hộ được giao từ năm 1994 chỉ có 01 thửa với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất vườn (tại Sổ theo Mẫu 05 không có hộ nào thể hiện được giao 02 thửa đất).

- Việc cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho các hộ: Trên cơ sở Sổ theo Mẫu 05 do UBND xã xác lập nêu trên, trong 02 năm 1994-1995, UBND huyện đã cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho các hộ. Qua kiểm tra cho thấy, trên hầu hết giấy CNQSD đất đã cấp cho các hộ về số thửa và diện tích đều trùng khớp với Sổ theo Mẫu 05 là 01 thửa đất với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất vườn thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy vậy, có 03 trường hợp về diện tích đất ghi trên giấy CNQSD đất có sự sai lệch với Sổ theo Mẫu 05 đó là: Hộ bà Trần Thị Mai được xác lập vào Sổ theo Mẫu 05 với diện tích 520m<sup>2</sup> (đất ở 200m<sup>2</sup> và đất vườn 320m<sup>2</sup>) nhưng trên giấy CNQSD đất cấp lần đầu năm 1994 lại ghi toàn bộ diện tích là đất ở, không có đất vườn; 02 hộ ông Phạm Hồng Kế và ông Lê Tất Lân được xác lập vào sổ theo Mẫu 05 với diện tích 260m<sup>2</sup>/hộ (gồm: đất ở 200m<sup>2</sup> và đất vườn 60m<sup>2</sup>), nhưng trên giấy CNQSD đất cấp lần đầu năm 1994 lại ghi toàn bộ diện tích là đất vườn thời hạn sử dụng lâu dài, không có đất ở. Năm 2016 đất đai của 03 hộ đã được đo đạc lập Bản đồ địa chính và sổ Mục kê, ghi tổng diện tích theo hiện trạng, loại đất (ONT+CLN) và hiện nay chưa cấp đổi giấy CNQSD đất.

- Qua kết quả làm việc trực tiếp, các hộ dân có đơn thư KNPA nêu trên cũng không cung cấp được một loại tài liệu, giấy tờ, bằng chứng pháp lý nào (quyết định giao đất, biên bản giao đất, biên lai thu tiền đất ...) để chứng minh việc năm 1994 UBND xã Xuân Mỹ quy hoạch 100% đất ở và bán đất ở (01 thửa hay 02 thửa đất) cho các hộ dân.

***b) Căn cứ kết quả kiểm tra, xác minh và quy định pháp luật xác định:***

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên và căn cứ Luật Đất đai năm 1993 quy định tại Điều 1& Điều 20 "Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình,

*cá nhân sử dụng ổn định lâu dài...”, ở giai đoạn này Luật chưa có điều nào quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở dân cư; còn tại Điều 12 của Quy định về giao đất và thu hồi đất được ban hành kèm theo Quyết định số 936 QĐ/UB ngày 25/8/1992 của UBND tỉnh quy định “*Nghiêm cấm lợi dụng việc bán tài sản để bán đất*”. Theo đó xác định: Việc mua, bán đất đai giữa chính quyền xã Xuân Mỹ với người dân tại thời điểm 1994 là không có cơ sở; đất vườn ở của các hộ không thuộc diện mua đất bán đấu giá; về nguồn gốc sử dụng đất của các hộ là do UBND xã Xuân Mỹ giao đất vườn ở có thu tiền sử dụng đất từ năm 1994. Căn cứ về thẩm quyền giao đất được quy định tại Điều 24, Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2, Điều 7 của Quy định về giao đất và thu hồi đất được ban hành kèm theo Quyết định số 936 QĐ/UB ngày 25/8/1992 của UBND tỉnh thì việc UBND xã Xuân Mỹ cấp, giao đất vườn ở cho các hộ dân từ năm 1994 là sai thẩm quyền; về trình tự, thủ tục hồ sơ giao đất không thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Tuy vậy, quyền sử dụng đất của các hộ đã được Nhà nước công nhận (UBND huyện cấp giấy CNQSD đất lần đầu) từ năm 1994-1995 với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở và còn lại là đất vườn thời hạn sử dụng lâu dài. Điều đó cho thấy, toàn bộ diện tích đất vườn này chưa được công nhận là đất ở.*

Việc giao đất và cấp giấy CNQSD đất với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở và còn lại là đất vườn cho các hộ là đúng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2, Điều 5 của Quy định về giao đất và thu hồi đất được ban hành kèm theo Quyết định số 936 QĐ/UB ngày 25/8/1992 của UBND tỉnh: “Giới hạn diện tích được giao cho mỗi hộ không quá mức quy định sau đây: a) Đất khu dân cư nông thôn, ngoại ô thị xã: Hộ không sản xuất nông-lâm nghiệp: Trên đất 01 lúa, đất lúa màu, đất chuyên dùng “*Mức tối đa là 150m<sup>2</sup> đất ở kèm theo 100 m<sup>2</sup> đất vườn*”; trên đất đồi núi, bãi cát, cồn cát hoang “*Mức tối đa là 200m<sup>2</sup> đất ở kèm theo không quá 800m<sup>2</sup> đất vườn*”. Hộ sản xuất nông-lâm nghiệp: căn cứ giới hạn tại điểm a, khoản 2, điều này tăng thêm 50m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất vườn; các hộ ở đồi núi trọc “*giới hạn không quá 300m<sup>2</sup> đất ở, tùy điều kiện đất đai của địa phương để giao đất vườn kèm theo*”.

Tuy nhiên, trong việc cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 1994 cho 03 hộ (bà Trần Thị Mai: ghi toàn bộ diện tích thửa đất 520m<sup>2</sup> vào đất ở, ông Phạm Hồng Kế và ông Lê Tất Lân: ghi toàn bộ diện tích thửa đất 260m<sup>2</sup> vào đất vườn) là còn có sai sót, không đúng quy định: Diện tích và mục đích sử dụng đất ở ghi trên giấy CNQSD đất không đúng với quy định về hạn mức giao đất ở (không quá 200m<sup>2</sup>) tại Quyết định số 936 QĐ/UB ngày 25/8/1992 của UBND tỉnh và sai lệch so với đất được giao (đất ở và đất vườn) tại Sổ theo Mẫu 05.

Như vậy, việc một số hộ dân cho rằng “*Năm 1994 UBND xã Xuân Mỹ quy hoạch đất khu dân cư 100% là đất ở, hộ mua một thửa cũng như hộ mua hai thửa đều được cấp chung một giấy CNQSD đất và chỉ được 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất vườn*” là không có căn cứ.

## 1.2. Việc cấp đổi giấy CNQSD đất cho các hộ dân chuyển đất vườn có thời hạn sử dụng lâu dài sang đất trồng cây lâu năm (CLN) có thời hạn sử dụng đến năm 2043?

a) Cơ sở thực tiễn và căn cứ pháp lý để thực hiện cấp đổi giấy CNQSD đất đã cấp cho các hộ dân như sau:

- Về thực hiện chủ trương đo vẽ bản đồ địa chính, cấp giấy CNQSD đất cho Nhân dân: Thực hiện Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 08/8/2013 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 54/2013/NQ-HĐND ngày 13/7/2013 của HĐND tỉnh về Đề án hoàn thành đo vẽ bản đồ địa chính, cấp giấy CNQSD đất và xây dựng hồ sơ địa chính trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (Thực hiện Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 04/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp thực hiện để trong năm 2013 hoàn thành cơ bản việc cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), năm 2014 tại huyện Nghi Xuân đã triển khai công tác đo đạc bản đồ địa chính và cấp giấy CNQSD đất, cấp đổi giấy CNQSD đất cho Nhân dân. Đây là một chủ trương lớn được triển khai thực hiện đồng loạt ở các địa phương. Riêng đối với xã Xuân Mỹ, năm 2016 đã hoàn thành công tác đo đạc xác lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính để cấp giấy CNQSD đất và cấp đổi giấy CNQSD đất cho Nhân dân. Từ thực tiễn quá trình quản lý, sử dụng đất đai, quy hoạch, giao đất, cấp giấy CNQSD đất, chuyển quyền sử dụng đất qua các thời kỳ và đối chiếu với kết quả đo đạc xác lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính nêu trên thì hiện nay đa phần đất đai của các hộ dân đã có sự biến động, thay đổi các thông tin về thửa đất: từ tên thửa đất cho đến kích thước, diện tích, ranh giới... so với đất ban đầu giao cho các hộ sử dụng. Căn cứ kết quả hoàn thành đo vẽ bản đồ địa chính nêu trên và tại khoản 1, Điều 76, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định "*Việc cấp đổi Giấy CNQSD đất được thực hiện trong các trường hợp sau: c) Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất...*", từ năm 2016 UBND huyện đã tiến hành cấp giấy CNQSD đất và cấp đổi giấy CNQSD đất cho toàn dân trên địa bàn huyện. Trong số 17 hộ dân có đơn kiến nghị nêu trên có 11/17 hộ đã được cấp đổi giấy CNQSD đất, việc cấp đổi giấy CNQSD đất cho từng hộ với diện tích: 200m<sup>2</sup> đất ở theo giấy CNQSD đất cấp lần đầu, diện tích còn lại chuyển đất vườn sang đất trồng cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng đến năm 2043 (50 năm kể từ ngày được giao đất năm 1994).

- Đất vườn ở của các hộ đã được cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 1994-1995, tuy đứng tên chủ hộ sử dụng đất 01 người (chồng hoặc vợ) nhưng về quyền sử dụng đất là của cả 02 người. Cho nên, nay thực hiện việc cấp đổi giấy CNQSD đất cho các hộ cần đưa tên cả chồng và vợ vào giấy CNQSD đất theo quy định tại khoản 4, Điều 98, Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất "*Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người*" và tại điểm d, khoản 1, Điều 5, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài

nguyên-Môi trường quy định “*Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân, địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng...*”. Điều đó cho thấy, việc cấp giấy CNQSD đất, cấp đổi giấy CNQSD đất hiện nay không những bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật, tạo thuận lợi cho người dân trong việc xác lập các quan hệ giao dịch về đất đai (chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp vay vốn ngân hàng...vv...) mà còn hạn chế được tình trạng phát sinh khiếu kiện, tranh chấp về quyền sử dụng đất như thời gian vừa qua.

- Căn cứ quy định về phân loại đất: Tại Điều 2 của Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp ban hành kèm theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định “*Đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp bao gồm đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, các loại đất này gồm cả đất làm kinh tế gia đình trước đây hợp tác xã giao, đất vườn, đất xâm canh, đất trống, đồi núi trọc, đất hoang hoá được xác định để sản xuất nông nghiệp*”. Theo đó cho thấy: Đối với **Đất vườn** đã cấp giấy CNQSD đất lần đầu từ năm 1994 -1995 cho các hộ thuộc nhóm đất nông nghiệp. Tuy, giấy CNQSD đất cấp lần đầu cho các hộ chỉ ghi một thời hạn sử dụng là lâu dài, chưa thể hiện cụ thể thời hạn sử dụng của từng loại đất (được quy định tại Điều 20, Luật Đất đai năm 1993) nhưng ở mục đích sử dụng đã có sự xác định rõ ràng là đất ở và đất vườn (đất nông nghiệp). Theo quy định tại khoản 3, Điều 23, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “*Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất*” và tại điểm a, khoản 5, Điều 24 quy định “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp*”; tại điểm đ, khoản 2, Điều 16, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên-Môi trường quy định “*Thửa đất có vườn ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư mà không được công nhận toàn bộ thửa đất là đất ở thì phải xác định diện tích theo từng mục đích: Đất ở và đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng (là đất trồng cây hàng năm khác hoặc đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản)*”. Do vậy, nay cấp đổi giấy CNQSD đất ghi chuyển từ “đất vườn” sang đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất ở theo giấy CNQSD đất cấp lần đầu là phù hợp với quy định pháp luật.

- Căn cứ quy định về thời hạn sử dụng đất: Tại Điều 20, Luật Đất đai năm 1993 quy định “*Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm*”. Theo quy định tại Điều 4 của Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ “*đối với đất của hộ gia đình, cá nhân được giao từ ngày 15/10/1993 trở về trước thì thời hạn sử dụng được*

*tính thống nhất từ ngày 15/10/1993; Trường hợp sử dụng đất được giao sau ngày 15/10/1993 thì thời hạn sử dụng được tính từ ngày giao đất*". Hiện nay, theo Luật Đất đai năm 2013 quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là 50 năm và khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo quy định; Tại điểm đ, khoản 3, Điều 16, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên-Môi trường quy định "*Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thuộc khu dân cư và diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất thì thời hạn sử dụng đất đối với đất ở là "Lâu dài"; thời hạn sử dụng đối với đất vườn, ao không được công nhận là đất ở được xác định thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với loại đất nông nghiệp hiện đang sử dụng*" thì "đất vườn" đã giao cho các hộ sử dụng ổn định lâu dài nay là "đất nông nghiệp" có thời hạn sử dụng 50 năm. Vì vậy, các trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp trước đây ghi thời hạn sử dụng đất vườn là lâu dài thì nay cấp đổi Giấy chứng nhận phải xác định rõ thời hạn sử dụng đất theo loại đất nông nghiệp là 50 năm (kể từ ngày giao đất) theo quy định tại khoản 1, Điều 126, Luật Đất đai năm 2013. Do đất vườn ở của các hộ được giao từ năm 1994 nên khi cấp đổi giấy CNQSD đất phải chuyển đất vườn sang đất trồng cây lâu năm (CLN) có thời hạn sử dụng đến năm 2043 (50 năm kể từ ngày giao đất).

- Về điều kiện chuyển đất vườn sang đất ở: Căn cứ nguồn gốc hình thành và giấy CNQSD đất đã cấp lần đầu năm 1994-1995 là sau thời điểm ngày 18/12/1980 nên các hộ không đủ điều kiện để được cấp đổi giấy CNQSD đất chuyển từ đất vườn sang đất ở (trong trường hợp không nộp tiền sử dụng đất) theo quy định tại Điều 4&Điều 5, Quy định về điều kiện, hạn mức và trình tự, thủ tục công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất 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.

#### ***b) Từ những căn cứ trên xác định:***

Việc thực hiện cấp giấy CNQSD đất, cấp đổi giấy CNQSD đất cho Nhân dân hiện nay là sự cần thiết, có cơ sở thực tiễn và căn cứ pháp lý, phù hợp với quy định pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ đặt ra cho công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện. Về việc UBND huyện đã và đang cấp đổi giấy CNQSD đất cho các hộ dân đối với diện tích đất ở theo giấy CNQSD đất đã cấp lần đầu và đất vườn sang đất trồng cây lâu năm (CLN) có thời hạn sử dụng đến năm 2043 (50 năm kể từ ngày giao đất năm 1994) là đúng với quy định pháp luật. Như vậy, việc một số hộ dân cho rằng "*Năm 2015, khi cấp đổi giấy CNQSD đất, chỉ được 200m<sup>2</sup> đất ở, diện tích còn lại đất trồng cây lâu năm có thời hạn sử dụng đến năm 2043 là không đúng với thực tế khi mua đất (100% đất ở) và quy định pháp luật; nay đề nghị xem xét, giải quyết bảo đảm mọi quyền lợi chính đáng cho người dân, cấp đổi giấy CNQSD đất phải đưa diện tích đất vườn sang đất ở*" là không có cơ sở giải quyết.

Về phương án giải quyết đối với các trường hợp cụ thể như sau:

- Đối với 06 hộ (gồm các ông, bà: Hoàng Xuân Cảnh, Phan Đình Trinh, Phan Thanh Hợp, Phan Xuân Thanh, Phan Thanh Là và Trần Thị Duyên) cho rằng: "*Năm 1994 mua của UBND xã Xuân Mỹ 02 thửa đất ở nhưng được cấp*

*chung vào một giấy CNQSD đất và chỉ được 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất vườn sử dụng lâu dài” là không có căn cứ xác định; việc các hộ nay đề nghị cấp đổi giấy CNQSD đất phải chuyển toàn bộ đất vườn sang đất ở hoặc tối thiểu phải được 400m<sup>2</sup> đất ở (tương ứng với 02 thửa đất) là không có cơ sở xem xét, giải quyết; nay thực hiện cấp đổi giấy CNQSD đất cho các hộ với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày giao đất năm 1994.*

- Đối với hộ bà Trần Thị Mai: Thu hồi giấy CNQSD đất cũ cấp ngày 30/12/1994 và xem xét cấp đổi lại giấy CNQSD đất với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày giao đất theo Điều 106, Luật Đất đai 2013.

- Đối với 02 hộ (ông Phạm Hồng Kê và ông Lê Tất Lân): Thu hồi giấy CNQSD đất cũ và cấp đổi lại giấy CNQSD đất với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày được giao đất theo Điều 106, Luật Đất đai 2013.

- Đối với 02 hộ, ông Trần Hữu Duyệt và bà Phan Thị Liêm đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác (thừa kế, tặng cho các con và em trai): Việc chuyển quyền sử dụng đất đó là theo sự tự nguyện, thống nhất của 02 bên và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Quá trình từ khi được cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 1995, cấp đổi giấy CNQSD đất cho 02 hộ năm 2008&2016 với diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng đến năm 2045&2043), đến việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSD đất cho người nhận tặng cho, thừa kế, không xảy ra việc tranh chấp, khiếu kiện hay có kiến nghị, phản ánh liên quan đến 02 thửa đất trên. Theo đó cho thấy, ông Trần Hữu Duyệt và bà Phan Thị Liêm không còn quyền và lợi ích hợp pháp đối với 02 thửa đất đã thừa kế, tặng cho người khác. Do vậy, việc ông Trần Hữu Duyệt và bà Phan Thị Liêm, hiện nay có đơn đề nghị “*giải quyết mọi quyền lợi liên quan các thửa đất đã chuyển quyền sử dụng đất trên*” là không có cơ sở.

- Đối với 03 hộ (ông Trần Hữu Duy, ông Hoàng Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Tâm) nhận chuyển nhượng QSD đất của 03 hộ (ông Phạm Hồng Đức, ông Nguyễn Lam và ông Phạm Văn Đông) được giao đất vườn ở từ năm 1994: Việc chuyển nhượng đất đai giữa các hộ từ năm 2004 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các hộ nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy CNQSD đất lần đầu với diện tích đất ở và đất vườn theo cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Năm 2016 đất đai của các hộ đã được đo đạc lại, xác lập vào bản đồ địa chính, sổ Mục kê đất đai và đã được cấp đổi giấy CNQSD đất năm 2017 với diện tích đất ở theo giấy CNQSD đất cấp lần đầu và đất vườn chuyển sang đất trồng cây lâu năm (CLN) là đúng quy định pháp luật. Việc các hộ đề nghị cấp đổi giấy CNQSD đất “*chuyển toàn bộ diện tích còn lại (đất cây lâu năm) sang đất ở (đối với hộ ông Trần Hữu Duy) và toàn bộ đất trồng cây lâu năm có thời hạn thành đất cây lâu năm sử dụng lâu dài (đối với hộ bà Nguyễn Thị Tâm và hộ ông Hoàng Văn Thịnh)*” là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Đối với các hộ còn lại (ông Phan Xuân Lạm, ông Hoàng Quốc Toàn và bà Hoàng Thị Sâm): việc đề nghị “*giải quyết bảo đảm các quyền lợi chính đáng cho gia đình, đưa toàn bộ diện tích đất vườn sang đất ở*” là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Nay thực hiện cấp đổi giấy CNQSD đất cho các hộ với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày giao đất năm 1994.

- Nếu hộ gia đình, cá nhân nào có nhu cầu chuyển từ đất vườn (CLN) sang đất ở thì phải làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; trường hợp không chuyển mục đích sử dụng đất vườn (CLN) sang đất ở thì khi hết thời hạn nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1, Điều 126, Luật Đất đai năm 2013.

## **2. Đối với các trường hợp được giao đất vườn ở năm 2006:**

Qua kiểm tra, xác minh nhận thấy: Tại kỳ họp thứ 12, Hội đồng nhân dân xã Xuân Mỹ Khóa 17 (nhiệm kỳ 2001-2005) có chủ trương xin quy hoạch xen dậm đất ở dân cư để giao cho Nhân dân. UBND xã Xuân Mỹ có lập Quy hoạch hợp thức hóa đất ở dân cư năm 2004, Quy hoạch xen dậm đất ở dân cư năm 2006 và đã được UBND huyện phê duyệt; Hội đồng cấp đất ở xã đã họp xét và đề nghị giao đất, cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân; UBND huyện có quyết định giao đất và cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho từng hộ gia đình; năm 2016 sau khi hoàn thành đo vẽ lập Bản đồ địa chính và sổ Mục kê đất đai đã tiến hành cấp đổi giấy CNQSD đất cho Nhân dân. Cụ thể việc giao đất năm 2006 và cấp đổi giấy CNQSD đất năm 2016 đối với 03 hộ nay có đơn đề nghị giải quyết:

- Đối với hộ bà Trần Thị Tý (ông Phan Trường Sơn): Tuy hộ bà Trần Thị Tý có ký trong đơn kiến nghị tập thể nhưng qua kết quả trực tiếp làm việc của Đoàn xác minh vụ việc, bà Trần Thị Tý đã hiểu rõ việc giao đất năm 2006 và cấp đổi giấy CNQSD đất năm 2016 là đúng quy định pháp luật nên gia đình đã xin rút lại nội dung kiến nghị trong đơn ký tập thể ngày 30/8/2018. Do vậy, không phải xem xét, giải quyết kiến nghị, đề xuất của hộ bà Trần Thị Tý.

- Đối với 2 hộ: (1) ông Phạm Trường Phi: đất được giao và cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 2006 với diện tích 220m<sup>2</sup>, gồm: 200m<sup>2</sup> đất ở và 20m<sup>2</sup> đất vườn (CLN) thời hạn sử dụng lâu dài kể từ ngày có quyết định giao đất; Đo đạc lập Bản đồ địa chính và sổ Mục kê năm 2016: diện tích 239,2m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN và hiện tại chưa cấp đổi giấy CNQSD đất; (2) Hộ ông Phan Đình Tịnh: đất được giao và cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 2006 với diện tích 260m<sup>2</sup>, gồm: 200m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất vườn (CLN) thời hạn sử dụng lâu dài kể từ ngày có quyết định giao đất; Đo đạc lập Bản đồ địa chính và sổ Mục kê năm 2016: diện tích 318,3m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN và hiện tại chưa cấp đổi giấy CNQSD đất.

*Như vậy*, về nguồn gốc sử dụng đất của các hộ là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; không thuộc diện mua đất bán đấu giá. Việc giao đất và cấp giấy CNQSD đất lần đầu năm 2006 cho các hộ đã được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục pháp luật đất đai năm 2003 quy định. Về mục đích sử dụng đất tại quyết định giao đất và giấy CNQSD đất cấp lần đầu năm 2006 cho 02 hộ ông Phạm Trường Phi và ông Phan Đình Tịnh đã ghi: đất ở và đất vườn



(CLN) là phù hợp với quy định tại điểm e, khoản 3, Điều 3, Quy định về giấy CNQSD đất, ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định về mục đích sử dụng đất viết trên giấy CNQSD đất). Tuy nhiên, về thời hạn sử dụng đất trong quyết định giao đất và giấy CNQSD đất cấp lần đầu cho 02 hộ có ghi “đất vườn (CLN) thời hạn sử dụng lâu dài kể từ ngày có quyết định giao đất” là không đúng với quy định tại khoản 1, Điều 67, Luật Đất đai năm 2003 “thời hạn giao đất trồng cây lâu năm (CLN) cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là năm mươi năm”. Căn cứ kết quả đo vẽ xác lập bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính năm 2016 thì đất đai của 02 hộ có sự thay đổi về kích thước, diện tích so với thửa đất ban đầu giao cho các hộ sử dụng; các quy định tại Mục 1 nêu trên và khoản 1, Điều 76, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Việc cấp đổi Giấy CNQSD đất được thực hiện trong các trường hợp sau: c) Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất...”, nay UBND huyện cấp đổi giấy CNQSD đất cho 02 hộ với diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở theo giấy CNQSD đất cấp lần đầu năm 2006 và còn lại là đất cây lâu năm (CLN) thời hạn sử dụng đến năm 2056 (50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất 2006) là đúng quy định pháp luật. Việc ông Phạm Trường Phi và ông Phan Đình Tịnh cho rằng “đất mua ở phải được cấp đất ở 100%; cấp đổi bìa mới được 200m<sup>2</sup> đất ở, còn lại đất sử dụng có thời hạn đến 2043 là không đúng và đề nghị giải quyết đúng pháp luật hiện hành” là không có cơ sở. Nếu hộ gia đình, cá nhân nào có nhu cầu chuyển từ đất vườn (CLN) sang đất ở thì phải làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; trường hợp không chuyển mục đích sử dụng đất vườn (CLN) sang đất ở thì khi hết thời hạn nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1, Điều 126, Luật Đất đai năm 2013.

Trên đây là kết quả xem xét, giải quyết kiến nghị phản ánh của ông Hoàng Xuân Cảnh và 19 hộ dân được giao đất vườn ở và có liên quan đến đất được giao tại xã Xuân Mỹ, Ủy ban nhân dân huyện trả lời để các hộ dân được rõ. Nếu hộ gia đình, cá nhân nào không đồng ý với phương án giải quyết nêu trên thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại cơ quan Tòa án để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh; Sở TNMT tỉnh; B/C
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- TT: Huyện ủy, HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBKT, Văn phòng Huyện ủy;
- Thanh tra, Phòng TNMT huyện;
- Ban Tiếp công dân huyện;
- Văn phòng ĐKDD Chi nhánh huyện N.Xuân;
- UBND xã Xuân Mỹ;
- Ông: Hoàng Xuân Cảnh và các hộ dân có đơn;
- Lưu VT, HSVV.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Việt Hưng**

XUÂN MỸ