

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN DŨNG**

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

Số: 668 /UBND-TNMT

Yên Dũng, ngày 15 tháng 7 năm 2014

Về việc trả lời ý kiến của
bà Phùng Thị Như, tiểu
khu 3, thị trấn Neo

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang.

Thực hiện Công văn số 1497/UBND-TCD ngày 05/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển đơn của bà Phùng Thị Như, địa chỉ thị trấn Neo, Yên Dũng.

Đơn có nội dung: *Gia đình bà và một số hộ dân mua lô đất của tiểu khu 2, thị trấn Neo từ năm 1998 nhưng đến nay gia đình bà Như và 03 hộ dân khác không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cần phải thực hiện những thủ tục gì và có phải nộp tiền sử dụng đất không?*

Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Neo kiểm tra, xác minh và tổ chức buổi làm việc với bà Phùng Thị Như và người có liên quan đến thửa đất, nay báo cáo như sau:

Thửa đất bà Phùng Thị Như hỏi có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, hiện tại vị trí quy hoạch là đất ở, hiện trạng sử dụng đất đang trồng cây lâu năm. Căn cứ vào Điều 100,101 Luật Đất đai năm 2013; các điều 20,21,22,23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, thửa đất tại thời điểm này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Nội dung trên đã được cơ quan chuyên môn trả lời bằng văn bản tới bà Phùng Thị Như, gia đình ông Phùng Chí Kiên.

Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng báo cáo để Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang nắm được./.

(Gửi kèm theo Công văn số 27/TNMT-ĐĐ ngày 14/7/2014 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng)

Nơi nhận:

- Công TTĐT Chính Phủ;
- Lưu VT;

Bản điện tử:

- Như kính gửi;
- PCT UBND tỉnh Lạng Thanh Sơn;
- VP UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các cơ quan: Thanh tra, TN và MT;
- UBND TT Neo;
- LĐVP, CV KT-ĐĐ.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồng Văn Đức



UBND HUYỆN YÊN DŨNG
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 27 /TNMT-ĐĐ

Yên Dũng, ngày 14 tháng 7 năm 2014

Về việc trả lời ý kiến của bà
Phùng Thị Như, tiểu khu 3, thị trấn Neo

Kính gửi:

- Bà Phùng Thị Như- Tiểu khu 3, thị trấn Neo, huyện Yên Dũng .
- Hộ gia đình ông Phùng Chí Kiên- Tiểu khu 3, thị trấn Neo, huyện Yên Dũng.

Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng nhận được Công văn số 1497/UBND-TCD ngày 05/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển đơn của bà Phùng Thị Như có nội dung: Gia đình bà và một số hộ dân mua lô đất của tiểu khu 2, thị trấn Neo từ năm 1998 nhưng đến nay gia đình bà Như và 03 hộ dân khác không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cần phải thực hiện những thủ tục gì và có phải nộp tiền sử dụng đất không?

Trước khi nhận được được công văn này, UBND huyện Yên Dũng không nhận được ý kiến phản ánh trực tiếp của bà Phùng Thị Như, hộ gia đình có liên quan đến thửa đất.

Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng giao phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Neo kiểm tra, xác minh và tổ chức buổi làm việc với bà Phùng Thị Như và người có liên quan đến thửa đất, nội dung cụ thể như sau:

Thửa đất bà Phùng Thị Như hỏi thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ 20 (thửa đất số 121, tờ bản đồ 20, diện tích 2.278 m², mã đất sử dụng: Nông nghiệp) (bản đồ địa chính thị trấn Neo được đo vẽ năm 1997).

Hiện trạng thửa đất: Phần đất bà Như hỏi hiện đang trồng cây ăn quả, các phần diện tích khác của thửa đất hiện đang trồng lúa.

Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Năm 1998, tiểu khu 2 thuộc thị trấn Neo có giao đất cho 18 hộ gia đình, cá nhân trong đó có hộ ông Vũ Văn Thành, thu tiền để xây dựng trạm biến áp với số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ngày 13/5/1999 ông Thành chuyển nhượng mảnh đất trên cho ông Phùng Chí Kiên thường trú tại thị trấn Neo, việc chuyển nhượng có giấy viết tay có chữ ký của ông Thành và ông Kiên (ông Kiên là bố của bà Như, bà Như đã xây dựng gia đình và ở riêng, bà Như không có quyền lợi liên quan đến thửa đất).

Năm 1999, UBND thị trấn Neo đề nghị UBND huyện Yên Dũng xử lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên. Thửa đất của ông Vũ Văn Thành (*ông Phùng Chí Kiên nhận chuyển nhượng*) cùng 03 hộ gia đình khác không được xử lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của thị trấn Neo đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 1998. Tiểu khu 2 họp bàn và thống nhất trả lại số tiền đã thu hoặc trả bù đất đến vị trí khác cho 04 hộ gia đình không phù hợp quy hoạch. Có 03 hộ gia đình nhận đất, 01 hộ gia đình ông Phùng Chí Kiên không nhận đất, không nhận lại tiền.

Năm 2013, quy hoạch sử dụng đất của UBND thị trấn Neo được UBND tỉnh Quyết định phê duyệt giai đoạn 2011-2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2011-2015. Đối chiếu tại thời điểm này, vị trí đất trên là quy hoạch đất ở.

Tại buổi làm việc bà Phùng Thị Như và gia đình ông Phùng Chí Kiên đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào mục đích đất ở.

Đối chiếu các quy định hiện hành quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời, giải thích, hướng dẫn bà Phùng Thị Như, hộ gia đình ông Phùng Chí Kiên các quy định về trình tự thủ tục, nghĩa vụ tài chính khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013; Điều 20,21,22,23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Cụ thể như sau:

Những giấy tờ theo Điều 100 của Luật Đất đai là:

- a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
- c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;
- d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
- đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ”.

Đối chiếu với các giấy tờ do bà Như và hộ gia đình ông Phùng Chí Kiên cung cấp, thửa đất trên không có giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Theo Quy định tại Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định:

“1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).”

Vậy thửa đất trên được sử dụng đất ổn định vào mục đích nông nghiệp, hiện vị trí được quy hoạch là đất ở.

Xét về thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình ông Kiên là năm 1998 (khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004), theo Quy định tại khoản 1,3,4 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền như sau:

“1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.”

“3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

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.

4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

Vậy thửa đất bà Phùng Thị Như hỏi có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, hiện tại vị trí quy hoạch là đất ở, hiện trạng sử dụng đất đang trồng cây lâu năm. Vậy thửa đất trên tại thời điểm này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời bà Phùng Thị Như và gia đình ông Phùng Chí Định; báo cáo Chủ tịch huyện nắm được./.

Nơi nhận:

- Như kg;
- CT, PCT KT-ĐĐ;
- Lưu CQ.

Bản điện tử:

- CT, PCT KT-ĐĐ;
- LĐVP, CV KT-ĐĐ;
- Thanh tra huyện;
- LDP, VPĐKQSĐĐ;
- UBND thị trấn Neo.

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phòng Thị Ngân