

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: **2392** /UBND-TNMT
V/v trả lời đơn kiến nghị của bà
Tạ Thị Liên, khu phố 14, phường
Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn.

Bỉm Sơn, ngày 22 tháng 11 năm 2018

Kính gửi: Ông Dương Văn Lực, bà Tạ Thị Liên
Địa chỉ: khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 06/11/2018, UBND thị xã Bỉm Sơn nhận được đơn kiến nghị của bà Tạ Thị Liên liên quan đến việc cấp GCNQSD đất đối với thửa đất tại khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn;

Đơn có nội dung như sau: Bà Tạ Thị Liên kiến nghị Giám đốc Văn phòng ĐKQSD đất trả hồ sơ không cấp GCNQSD đất cho gia đình bà là không có cơ sở, áp dụng Luật Đất đai chưa phù hợp, viện dẫn chưa đúng quy định Luật Đất đai, gia đình phải nhận đất trồng cây lâu năm (áp dụng theo điểm a, khoản 5 điều 20 của Nghị định 43/NĐ-CP); Theo bà Liên giấy tờ nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay có hai bên người mua và người bán ký nhận tiền từ tháng 3/1993, tài sản gắn liền với đất mục đích mua nhà để ở tạm nhà bếp chuồng trại chăn nuôi cây cối hoa màu trên đất để canh tác vườn tạp, giấy chuyển nhượng có xác nhận của ông Hà Kim Cương - Phó Chủ tịch UBND phường Ngọc Trạo là giấy tờ quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nguồn gốc sử dụng đất tại biên bản họp lấy ý kiến khu dân cư, UBND phường Ngọc Trạo xét nguồn gốc sử dụng đất kết quả: Đối với thửa đất bà Thêm bán cho bà Liên là đất do gia đình bà Thêm khai hoang từ năm 1979, có xây dựng 01 nhà bếp tháng 3/1993, chuyển nhượng cho bà Liên và sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp. Đối với thửa đất bà Xô bán cho bà Liên là đất do gia đình bà Xô khai hoang từ năm 1979, có xây dựng 01 nhà trông coi (nhà tạm) tháng 3/1993, chuyển nhượng cho bà Liên và đã sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp, do mưa bão đã hư hỏng bà Liên đã phá bỏ nhà tạm.

Bà Liên căn cứ Luật Đất đai năm 2013 tại Điều 100, Khoản 1, điểm d và quy định tại khoản 1, Điều 101 Luật Đất đai; Điều 23 của Nghị định số 43 đề nghị được cấp GCNQSD đất ở theo hạn mức đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên, đối với diện tích đất còn lại đề nghị cấp đất nông nghiệp.

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn, trên cơ sở các quy định của pháp luật, UBND thị xã Bỉm Sơn có ý kiến trả lời như sau:

1. Quá trình sử dụng đất thể hiện trên hồ sơ quản lý nhà nước:

- Hồ sơ địa chính xác lập theo Chỉ thị 299: Diện tích đất ông Lục, bà Liên đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc một phần thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4, bản đồ 299 phường Ngọc Trạo, tỷ lệ 1/1000 đo đạc năm 1988, diện tích nguyên thửa 17.230m², loại đất ghi trên sổ mục kê Hg (đất hoang), tên chủ sử dụng đất UBND phường.

- Hồ sơ địa chính xác lập năm 1996: Diện tích đất ông Lục, bà Liên đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 224509-VII, Bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo tỷ lệ 1/2000 đo đạc năm 1996, diện tích nguyên thửa 5.585m², loại đất ghi trên sổ mục kê Hg (đất hoang); tên chủ sử dụng đất UBND phường;

- Hồ sơ địa chính xác lập năm 2011: Diện tích đất ông Lục, bà Liên đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 4, tờ bản đồ số 53, Bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo tỷ lệ 1/1000 đo đạc năm 2011, diện tích nguyên thửa 3.760,8m², loại đất ghi trên sổ mục kê TSN (đất nuôi trồng thủy sản); tên chủ sử dụng đất UBND phường;

Như vậy, việc sử dụng đất của bà Tạ Thị Liên, ông Dương Văn Lục không được thể hiện trên hồ sơ quản lý nhà nước qua các thời kỳ.

2. Về giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất:

Giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất của bà Liên, gồm:

- 01 giấy biên nhận chuyển nhượng đất vỡ hoang và cây cối hoa màu trên đất giữa bà Trương Thị Thêm với ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên ngày 10/3/1993 viết tay, có xác nhận của ông Hà Kim Cương, không có xác nhận của UBND phường Ngọc Trạo vì không thể hiện chức danh cơ quan xác nhận ký tên đóng dấu;

- 01 giấy biên nhận mua bán đất và nhà bảo vệ cây cối hoa màu trên đất giữa bà Nguyễn Thị Xô với ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên ngày 12/3/1993, có xác nhận của ông Hà Kim Cương, không có xác nhận của UBND phường Ngọc Trạo vì không thể hiện chức danh cơ quan xác nhận ký tên đóng dấu.

Theo quy định về giấy tờ sử dụng đất **tại Điểm d, Khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013** ghi: “*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993*”.

Đối chiếu với quy định nêu trên thì giấy tờ chuyển nhượng đất giữa bà Trương Thị Thêm và bà Nguyễn Thị Xô cho bà Tạ Thị Liên, ông Dương Văn Lục không phù hợp với quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

3. Kết quả xét nguồn gốc sử dụng đất của UBND phường Ngọc Trạo:

Theo Biên bản xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất ngày 14/9/2018, danh sách công khai, thời gian, nguồn gốc sử dụng đất ngày 14/9/2018 kết thúc niêm yết công khai ngày 29/9/2018;

- Thừa đất ông Lục, bà Liên nhận chuyển nhượng mà bà Trương Thị Thêm đang sử dụng có nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng QSD đất, cây hoa màu và 01 nhà bếp của bà Trương Thị Thêm sử dụng từ năm 1979, không tranh chấp, không lấn chiếm.

- Thừa đất ông Lục, bà Liên nhận chuyển nhượng mà bà Nguyễn Thị Xô đang sử dụng có nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Nguyễn Thị Xô tháng 3/1993, đất bà Xô khai hoang trồng cây lâu năm từ năm 1979 có xây dựng 01 nhà trông coi (nhà tạm) hiện bà Liên đã phá dỡ nhà tạm, đất không tranh chấp, không lấn chiếm.

Đồng thời với thừa đất chuyển nhượng cho bà liên nói trên, bà Thêm và bà Xô đã có đất ở nơi khác và đã được công nhận theo hạn mức như sau:

- Về đất ở của bà Thêm: Bà Trương Thị Thêm đang sử dụng đất ở tại thửa số 3, tờ bản đồ số 86, bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo xác lập năm 2011; thửa 50 tờ số 1 bản đồ 299 xã Quang trung cũ; cách thửa đất ông Lục, bà Liên đề nghị cấp GCN khoảng 85m (hiện bà Thêm đã được cấp GCN QSD đất số C 364699 cấp ngày 23/9/1994, diện tích đất ở 200m²).

- Về đất ở của bà Xô hiện nay: Bà Nguyễn Thị Xô đang sử dụng đất ở tại thửa số 4 tờ bản đồ số 94 bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo xác lập năm 2011; thửa 49 tờ số 1 bản đồ 299 xã Quang trung cũ, cách thửa đất ông Lục, bà Liên đề nghị cấp GCN khoảng 120m (cách thửa đất chuyển nhượng cho bà Liên 2 hộ gia đình), bà Xô đã được cấp GCN QSD đất số C364062 ngày 23/9/1994, diện tích đất ở 200m².

4. Về điều kiện công nhận QSD đất:


Trên cơ sở giấy tờ chuyển nhượng QSD đất, hồ sơ xét nguồn gốc SD đất, phiếu ý kiến khu dân cư, việc ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên đề nghị áp dụng quy định tại điểm Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “ *Việc cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác cho hộ gia đình cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền*” để công nhận QSD đất ở theo hạn mức là không có cơ sở, vì nguồn gốc sử dụng đất của bà Tạ Thị Liên là đất nhận chuyển nhượng đất khai hoang trồng cây hoa màu, không phải là nguồn gốc đất ***được giao không đúng thẩm quyền*** hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nên không đủ điều kiện công nhận QSD đất ở cho bà Tạ Thị Liên, ông Dương Văn Lục theo quy định.

5. Quá trình giải quyết đề nghị của bà Tạ Thị Liên về công nhận QSD đất và cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng:

Ngày 19/10/2018, Văn phòng Đăng ký QSD đất nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên. Sau khi nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện trình tự thủ tục hành chính đối với ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên: Ngày 22/10/2018, Văn phòng đăng ký đã thực

hiện Trích lục thửa đất đăng ký cấp GCN.QSD đất mời ông Lục, bà Liên đến ký trích lục, kê khai hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng bà Tạ Thị Liên không thống nhất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm và đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Văn phòng đăng ký đã giải thích theo quy định của pháp luật không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đất ở nhưng bà Liên không thống nhất thể hiện tại biên bản làm việc ngày 26/10/2018. Ngày 29/10/2018, Văn phòng Đăng ký QSD đất đã ban hành phiếu trả hồ sơ số 566/VPĐK và mời ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên (lần 1) ngày 02/11/2018 đến nhận lại hồ sơ ĐK cấp GCN.QSD đất tại giấy mời số 565/GM-VPĐK nhưng ông Lục, bà Liên không đến nhận hồ sơ. Ngày 07/11/2018, Văn phòng Đăng ký QSD đất tiếp tục mời ông Dương Văn Lục, bà Tạ Thị Liên (lần 2) đến nhận lại hồ sơ ĐK cấp GCN.QSD đất tại giấy mời số 575/GM-VPĐK ngày 05/11/2018 nhưng ông Lục, bà Liên vẫn không đến nhận hồ sơ. Ngày 09/11/2018 Phòng Tài nguyên & MT đã ban hành thông báo số 142/TNMT trả hồ sơ Đăng ký cấp Giấy CNQSD đất cho hộ bà Tạ Thị Liên theo quy định.

Việc Văn phòng ĐKQSD đất căn cứ vào giấy tờ nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Tạ Thị Liên với bà Trương Thị Thêm và bà Nguyễn Thị Xô; Phiếu ý kiến khu dân cư và kết quả xét nguồn gốc SD đất của UBND phường Ngọc Trạo để xác định loại đất, trích lục thửa đất đối thửa đất bà Tạ Thị Liên đăng ký cấp GCNQSD đất là trồng cây lâu năm là đúng quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

UBND thị xã Bim Sơn trả lời nội dung đơn của bà Tạ Thị Liên kiến nghị nêu trên để bà Tạ Thị Liên, ông Dương Văn Lục được biết và chấp hành quy định của pháp luật. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND TX (b/c);
- Trung tâm Hành chính công (đ/b);
- UBND P. Ngọc Trạo (để phối hợp);
- Lưu: VT, TNMT.



Tổng Thanh Bình