

V/v trả lời đơn của bà Võ Thị Thường,
trú tại khối phố Tứ Hà, phường Điện
Ngọc

Kính gửi: Bà Võ Thị Thường.

Ủy ban nhân dân thị xã nhận đơn của bà Võ Thị Thường, trú tại khối phố Tứ Hà, phường Điện Ngọc. Nội dung đơn: Kiến nghị giải quyết hồ sơ cấp lại Giấy CNQSD đất (đất nông nghiệp và đất ở) do bị rách và điều chỉnh tên trong Giấy CNQSD đất Võ Thị Huân (mẹ của bà Thường), do sự không thống nhất giữa CN Văn phòng Đăng ký đất đai với UBND phường Điện Ngọc nên hồ sơ của gia đình nộp từ 3/2016 đến nay vẫn chưa được giải quyết xong. Sau khi xem xét nội dung đơn trên và Báo cáo số 173/BC-TNMT ngày 10/7/2017 của Phòng Tài nguyên - Môi trường, UBND thị xã có ý kiến như sau:

1. Việc giải quyết hồ sơ đất đai đã nộp của hộ bà Võ Thị Huân (mẹ bà Võ Thị Thường):

Thực hiện thủ tục công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất vườn, ao (thủ tục xác định diện tích đất ở trước khi cấp đổi GCNQSD đất), UBND phường Điện Ngọc có Tờ trình số 29/TTr-UBND ngày 07/3/2016, trong đó đề nghị UBND thị xã ban hành quyết định công nhận QSD đất cho thửa đất số 128, tờ bản đồ 04, diện tích 1.432 m² đất ở, có nguồn gốc sử dụng đất năm 1976, địa chỉ thửa đất: Khối phố Tứ Hà, phường Điện Ngọc cho hộ bà Võ Thị Huân và có hồ sơ kèm theo.

Ngày 14/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn có Công văn số 55/CNVPĐKĐĐ về việc giải quyết hồ sơ cho công dân, trong đó không thống nhất theo đề nghị của UBND phường Điện Ngọc và đề nghị công nhận diện tích đất ở theo khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai 2013, cụ thể: thửa đất số 128, tờ 04 diện tích 552 m² đất ở tại đô thị và 880 m² đất trồng cây lâu năm (vườn, ao).

2. Về nguồn gốc sử dụng đất:

- Hộ Võ Thị Huân (mẹ bà Võ Thị Thường) được UBND huyện cấp GCNQSD đất số K 095011, số vào sổ 01051 QSDĐ, cấp ngày 09/5/1998 trong đó có thửa đất 128, tờ bản đồ 04, diện tích 2380 m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Năm 2014, đã được công nhận diện tích đất ở 948 m², thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng QSD đất. Hiện nay, thửa đất 128, tờ bản đồ 04, diện tích còn lại là 1.432 m², mục đích sử dụng: Thổ cư, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Hồ sơ được lập theo Chỉ thị 299/TTg: Kê khai tại sổ đăng ký ruộng đất tại thửa 426, tờ bản đồ 01, diện tích 2630 m², người đứng tên kê khai là bà Võ Thị Hưỡn (UBND phường xác nhận bà Võ Thị Hưỡn và bà Võ Thị Huân là 1 người).

Căn cứ khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai 2013 (*Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: ...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 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.*

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này”.

Căn cứ khoản 3, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2013 (*Xác định diện tích đất ở khi 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 sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở: ...3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai”* và khoản 1, Điều 6 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 5 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh thì hạn mức giao đất ở tại khu vực đất của hộ là 300m².

Như vậy, diện tích đất ở công nhận cho hộ là 300 m² x 05 lần = 1.500 m², diện tích đất ở còn lại sau khi chuyển nhượng: 1.500 m² - 948 m² = 552 m², diện tích đất trồng cây lâu năm: 2.380 m² - 1.500 m² = 880 m².

Do đó, UBND thị xã thống nhất công nhận diện tích đất ở cho hộ tại thửa đất 128, tờ bản đồ 04 (sau khi trừ diện tích 948 m² đất ở đã chuyển nhượng) là 552 m² đất ở tại đô thị và 880 m² đất trồng cây lâu năm (nguồn gốc vườn, ao).

3. Từ những cơ sở trên, UBND thị xã yêu cầu:

- UBND phường Điện Ngọc chủ trì, phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Điện Bàn mời hộ bà Võ Thị Huân để làm việc, hướng dẫn thực hiện thủ tục và lập hồ sơ công nhận diện tích sử dụng đất theo khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai 2013 {Cụ thể: 552 m² đất ở tại đô thị và 880 m² đất trồng cây lâu năm (nguồn gốc vườn, ao) tại thửa đất 128, tờ bản đồ 04}.

- Phòng Tài nguyên - Môi trường tham mưu UBND thị xã ban hành quyết định công nhận diện tích đất ở cho hộ Võ Thị Huân sau khi nhận hồ sơ hợp lệ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn chuyển đến theo đúng quy định.

- Đề nghị bà Võ Thị Thường liên hệ UBND phường Điện Ngọc để được hướng dẫn lập thủ tục theo quy định.

Vậy, UBND thị xã trả lời cho bà Võ Thị Thường được rõ.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TN-MT;
- CN Văn phòng ĐKĐĐ ĐB;
- UBND phường Điện Ngọc;
- CVP;
- Lưu: VT, C.Thuận.

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

Phan Minh Dũng