

Số: **30** /UBND-TNMT
Về việc trả lời đơn thư của
ông Đàm Văn Dũng

Hà Quảng, ngày **16** tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Ông Đàm Văn Dũng
Thường trú tại xóm Sóc Giang, xã Sóc Hà, huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng

UBND huyện Hà Quảng nhận được đơn đề nghị của ông Đàm Văn Dũng, đề nghị giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng và mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ địa chính xã Sóc Hà số 09 tại xóm Nà Sác, xã Sóc Hà.

Sau khi xem xét nội dung đơn, các hồ sơ, tài liệu liên quan và kết quả xác minh. UBND huyện Hà Quảng trả lời ông như sau:

1. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng

Thửa đất 178, tờ bản đồ số 09 do hộ ông Đàm Văn Dũng nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nông Văn Đàn, thường trú tại xóm Cốc Nghịu (nay là xóm Cốc Vương), xã Sóc Hà, huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng vào ngày 18/02/2004 (có giấy chuyển nhượng viết tay). Từ năm 2004 đến nay hộ ông Đàm Văn Dũng canh tác, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Do nhận nhầm thửa đất năm 2007 ông Nông Văn Đàn đã đi kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và đã được UBND huyện Hà Quảng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 714130, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01430, cấp ngày 31/12/2007 với diện tích 169 m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất nêu trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 09 cho hộ ông Nông Văn Đàn là không đúng đối tượng. Căn cứ vào Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai, ngày 16 tháng 7 năm 2020, UBND huyện Hà Quảng đã ban hành Quyết định số 1831/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Cấp Giấy chứng nhận không đúng mục đích sử dụng đất:

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng (18/02/2004) thửa đất số 178 và thửa đất 354, tờ bản đồ số 9 cùng chung một thửa đất (theo hiện trạng tại thời điểm năm 2004). Trên thửa 354, gia đình ông Đàm Văn Dũng đã xây dựng nhà ở vào năm 2006, thửa đất 178 sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (đất vườn). Như vậy, thửa đất ông Dũng mua với ông Đàn thuộc thửa đất ở có vườn (được hình thành từ năm 2006). Theo quy định tại Điều 87, Luật Đất đai 2003: "1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

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 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành 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 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành 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 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.”

Như vậy, thửa đất nêu trên có nhà ở từ năm 2006, vì vậy căn cứ vào quy định nêu trên không thuộc trường hợp xác định đất ở đối với trường hợp có vườn, ao.

Tại Khoản 1, Điều 6, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định căn cứ xác định loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất: “1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.”

Đối với trường hợp của hộ ông Đàm Văn Dũng chưa có các giấy tờ quy định tại điểm a, b, c, d nêu trên và không có các giấy tờ quy định tại Điều 50, Luật Đất đai 2003, do vậy loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng đất ổn định.

Tại Khoản 2, Điều 7, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định "...”2. *Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:*

a) *Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;”. Vì vậy, việc xác định thửa đất được xác định theo mục đích sử dụng đất.*

Căn cứ Mục II, Khoản 2, Điểm 2.2, Thông tư 08/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng quy định: **“Đất trồng cây lâu năm là đất trồng các loại cây có thời gian sinh trưởng trên một năm từ khi gieo trồng tới khi thu hoạch; kể cả loại cây có thời gian sinh trưởng như cây hàng năm nhưng cho thu hoạch trong nhiều năm như thanh long, chuối, dưa, nho, v.v.... Đất trồng cây lâu năm bao gồm đất trồng cây công nghiệp lâu năm, đất trồng cây ăn quả lâu năm và đất trồng cây lâu năm khác”**. Trong đó tại điểm 1.1.2.3 quy định **“Đất trồng cây lâu năm khác là đất trồng cây lâu năm không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và đất trồng cây ăn quả lâu năm gồm chủ yếu là đất trồng cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan không thuộc đất lâm nghiệp, đất vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm mà không được công nhận là đất ở”**.

Qua kết quả xác minh và kết quả lấy ý kiến khu dân cư đối với thửa đất 178 cho thấy: Từ thời điểm ông Dũng nhận chuyển nhượng (18/02/2004) đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận (31/12/2007) và đến thời điểm hiện tại đều sử dụng đất vào mục đích làm vườn, không xây dựng bất kỳ công trình cố định nào trên đất.

Vì vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ số 09 với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm là đúng.

UBND huyện Hà Quảng trả lời ông được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Sóc Hà;
- Lưu: VT, TNMT.

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



Triệu Đình Dũng