

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA**

Số: 1355UBND-TNMT  
V/v trả lời Đơn kiến nghị  
của bà Nguyễn Thị Vích

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

Gia Nghĩa, ngày 15 tháng 7 năm 2020

Kính gửi:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố;
- Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục thuế khu vực Gia Nghĩa – Đăk Glong;
- Ủy ban nhân dân phường Nghĩa Trung;
- Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Vích. Địa chỉ: TDP 2, P. Nghĩa Trung, TP. Gia Nghĩa.

Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa nhận được Đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Vích. Địa chỉ: tổ dân phố 2, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông. Nội dung: Đề nghị cơ quan chức năng xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung, diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup> (trong đó: 300 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 2.644,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Sau khi kiểm tra hồ sơ, UBND thành phố Gia Nghĩa có ý kiến như sau:

- Ngày 16/7/1990, UBND huyện Đăk Nông ban hành Quyết định số 173/QĐ-UB về việc giao quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thủy công tác tại Lâm trường Quảng Thành thuộc Liên hiệp lâm nông công nghiệp Gia Nghĩa với diện tích 1.950 m<sup>2</sup> (chiều dài 65 mét, chiều rộng 30 mét).

- Theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đất viết ngày 20/10/1990 (do bà Nguyễn Thị Vích cung cấp), bà Võ Thị Thủy sang nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.950 m<sup>2</sup> nêu trên cho ông Nguyễn Văn Tuyên (chồng bà Nguyễn Thị Vích), trong nội dung Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thủy với ông Nguyễn Văn Tuyên không đề cập đến việc sang nhượng nhà ở hoặc tài sản trên đất nhưng đến ngày 24/10/1997 (07 năm sau), ông Lê Việt Đồng, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị trấn Gia Nghĩa, huyện Đăk Nông xác nhận với nội dung: “bà Thủy có sang nhượng ngôi nhà và đất khai trong đơn ngày 20/10/1990 là đúng sự thực” là chưa đúng với nội dung tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Lãnh đạo UBND thị trấn Gia Nghĩa 07 năm sau mới xác nhận vào Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo tính chính xác về hiện trạng trên đất tại thời điểm bà Võ Thị Thủy sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Tuyên.

- Ngày 10/6/1999, UBND huyện Đăk Nông ban hành Quyết định số 21/QĐ-UB về việc giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất,

trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Văn Tuyên (*chồng bà Nguyễn Thị Vích*) bị trả hồ sơ với lý do: Chuyển nhượng chưa nộp thuế chuyển quyền và thuế trước bạ; thời điểm sử dụng năm 1997 (*Quyết định số 21/QĐ-UB, UBND huyện Đắk Nông không ghi nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất năm 1990*).

- Đến ngày 05/7/2018, bà Nguyễn Thị Vích có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất viết ngày 31/5/2018 nộp tại UBND phường Nghĩa Trung. Sau khi nhận hồ sơ đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Vích, UBND phường Nghĩa Trung xác nhận thời điểm xây dựng nhà trên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung, diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup> vào năm 1990 do bà Võ Thị Thủy xây dựng, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tuyên (*chồng bà Nguyễn Thị Vích*) cũng vào năm 1990 nhưng không có hồ sơ, giấy tờ chứng minh nhà ở trên đất do bà Võ Thị Thủy tạo lập và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tuyên. Nội dung xác nhận của UBND phường Nghĩa Trung nêu trên mâu thuẫn với nội dung tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thủy với ông Nguyễn Văn Tuyên (*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn không đề cập đến việc trên đất có nhà ở và việc sang nhượng nhà ở hoặc tài sản trên đất*).

Như vậy, tại hồ sơ đăng ký, cấp Giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Vích nêu trên thể hiện 02 thời điểm sử dụng đất khác nhau (*01 thời điểm sử dụng đất và tạo lập tài sản trên đất năm 1990 theo xác nhận của UBND phường Nghĩa Trung; 01 thời điểm sử dụng năm 1997 theo xác nhận của UBND huyện Đắk Nông tại Quyết định số 21/QĐ-UB, ngày 10/6/1999*).

- Tại Điểm d Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

**“Điều 100. 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, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng 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;

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ quy định trên cho thấy: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại 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 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất; còn hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2014) mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật (việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan thuế xác định trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai).

- Mặt khác, UBND huyện Đắk Nông giao quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thủy với diện tích 1.950 m<sup>2</sup>; sau đó, bà Võ Thị Thủy chỉ sang nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn Tuyên (chồng bà Nguyễn Thị Vích) với diện tích đất 1.950 m<sup>2</sup>. Đến nay, UBND phường Nghĩa Trung đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Vích với diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup> (trong đó: 300 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 2.644,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và xác nhận toàn bộ diện tích đất 2.944,2 m<sup>2</sup> ông Nguyễn Văn Tuyên (chồng bà Nguyễn Thị Vích) nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thủy vào năm 1990 là không đúng. Trong hồ sơ không có giấy tờ chứng minh việc bà Võ Thị Thủy sang nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn Tuyên đối với diện tích 994,2 m<sup>2</sup> tăng thêm (2.944,2 m<sup>2</sup> – 1.950 m<sup>2</sup>). Bên cạnh đó, UBND phường Nghĩa Trung chưa xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với diện tích 994,2 m<sup>2</sup> tăng thêm.

- Tại biên bản kiểm tra thực địa ngày 05/7/2018 của UBND phường Nghĩa Trung nêu rõ: “thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung, diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đủ điều kiện xem xét đề nghị UBND thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa cấp Giấy chứng nhận là 2.784,5 m<sup>2</sup> (diện tích đúng là 2.794,2 m<sup>2</sup>, vì 2.944,2 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup> = 2.794,2 m<sup>2</sup>), diện tích không đủ điều kiện 150 m<sup>2</sup> do nằm chồng lấn lên diện tích đường hiện trạng và diện tích khe nước”. Tuy nhiên, tại danh sách công khai ngày 05/7/2018, UBND phường Nghĩa Trung vẫn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất với diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup> (bao gồm cả diện tích 150 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện) và danh sách công khai chưa được đại diện người sử dụng đất ký xác nhận là chưa đúng quy định.

Từ những nội dung nêu trên, UBND thành phố nhận thấy: việc phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố chưa tham mưu UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung, diện tích 2.944,2 m<sup>2</sup> và ban hành Công văn số 61/TNMT, ngày

02/3/2020 về việc trả lại hồ sơ và đề nghị UBND phường Nghĩa Trung, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa kiểm tra, giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Vích là có cơ sở.

Đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung nêu trên đúng quy định pháp luật, tránh xảy ra tình trạng tranh chấp đất đai và cấp Giấy CNQSD đất không đúng nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất sử dụng đất, thời điểm tạo lập tài sản trên đất; không đúng diện tích và đối tượng sử dụng đất, dẫn đến khi cơ quan nhà nước thanh tra, kiểm tra phát hiện sai phạm phải thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp, UBND thành phố Gia Nghĩa yêu cầu:

**\* UBND phường Nghĩa Trung:**

- Kiểm tra, làm rõ những nội dung nêu trên và xác định chính xác đối tượng sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, thời điểm tạo lập nhà ở, tài sản trên đất theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 401/STNMT-TTr ngày 05/3/2020 và của UBND thành phố Gia Nghĩa tại Công văn số 423/UBND-TNMT ngày 19/3/2020; đồng thời có văn bản khẳng định về việc xác nhận nêu trên và chịu trách nhiệm về việc khẳng định của đơn vị trước pháp luật.

- Hướng dẫn và giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành.

**\* Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa:** Hướng dẫn UBND phường Nghĩa Trung giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 988, tờ bản đồ số 7 phường Nghĩa Trung theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của UBND thành phố về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Vích để các đơn vị liên quan và hộ gia đình được biết, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT UBND thành phố (c/đ);
- LĐVP;
- BTCD thành phố;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Thạch Cảnh Tịnh**