

Tân Dân, ngày 13 tháng 11 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất lần đầu
cho ông Nghiêm Viết Canh, thôn Long Sơn, xã Tân Dân

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ;
- Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đức Thọ.

Căn cứ theo hồ sơ đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nghiêm Viết Canh. Thực hiện quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân gắn với đo đạc lập bản đồ địa chính. Ngày 10/11/2023, khu dân cư thôn Long Sơn, xã Tân Dân đã tiến hành họp lấy ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nghiêm Viết Canh. Các thành viên được lấy ý kiến đã đồng ý và chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến của mình. Ngày 28/10/2024 Hội đồng đăng ký đất đai xã Tân Dân tổ chức họp xét xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất; tình trạng tranh chấp đất đai theo quy định. Sau khi họp xét, UBND xã niêm yết công khai tại nhà văn hóa thôn Long Sơn và trụ sở UBND xã 15 ngày kể từ 7 giờ, ngày 29/10/2024 đến 17 giờ 30, ngày 12/11/2024. Trong thời gian niêm yết thông báo UBND xã không nhận được ý kiến phản ánh, kiến nghị nào. Nay UBND xã kính trình UBND huyện Đức Thọ; Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đức Thọ thẩm định, cấp giấy CNQSD đất cụ thể như sau:

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 806, tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 có diện tích 3730 m² do ông Nghiêm Quỳnh và bà Nguyễn Thị Lý sử dụng vào mục đích thổ cư làm nhà ở và trồng cây lâu năm từ năm 1960, cùng thời điểm năm 1960 gia đình còn sử dụng thửa đất số 629, tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 có diện tích 1230 m² sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm khác (trồng khoai, sắn) đến năm 1990 thì chuyển sang trồng cây lâu năm ổn định đến nay.

Qua đối chiếu hồ sơ thửa đất, theo bản đồ 299 và sổ mục kê bản đồ 299 đo vẽ năm 1984, thửa đất số 806, tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 có diện tích 3730m² thuộc đất thổ cư (TC), chủ sử dụng đất là ông Nghiêm Quỳnh; Thửa đất số 629 tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 có diện tích 1230 m² thuộc đất màu, không ghi chủ sử dụng đất. Năm 2001 bà Nguyễn Thị Lý đã kê khai đăng ký và được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số S 880953 thửa đất số 806, tờ bản đồ số 2, diện tích 1765m² trong đó: Đất ở 300 m², đất vườn 1565m² (Năm 2011 bà Nguyễn Thị Lý đã tách thửa chuyển nhượng một phần thửa đất theo giấy CNQSD đất đã cấp, thửa đất chuyển nhượng một phần là thửa 23801, tờ bản đồ số 13, diện tích 500,0 m² trong đó: Đất ở 100 m², đất vườn 400m² chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Thọ; Thửa đất còn lại là thửa số 23802 tờ bản đồ số

13, diện tích 958,0 m² trong đó: Đất ở 200 m², đất vườn 758m² được cấp đổi sang giấy CNQSD đất số BB 439298 mang tên bà Nguyễn Thị Lý, số thửa và tờ bản đồ đo tách thửa theo bản đồ đo đạc năm 2004). Đối chiếu bản đồ 299 thì phần diện tích tách thửa chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Thọ thuộc một phần thửa đất số 629 tờ bản đồ giải thửa 299 số 2.

Cùng trong thửa đất 806, tờ bản đồ 299 số 2 ông Nghiêm Viết Long là con trai ông Nghiêm Quỳnh và bà Nguyễn Thị Lý được bố mẹ để thừa kế và đã lập hồ sơ công nhận Quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSD đất số DD401588 ngày 24/3/2022, thửa đất số 241, tờ bản đồ số 13, diện tích 1285,2 m² trong đó: Đất ở 300 m², đất CLN 985,2 m².

Tổng diện tích 2 thửa đất 806 và 629 tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 là: 4960m²;

Quá trình sử dụng đất, đo đạc tách thửa cấp giấy CNQSD đất đã hình thành tuyến đường giao thông tách thửa đất 806 và thửa 629 tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 thành 2 phần.

Tổng diện tích theo kết quả đo đạc bản đồ kỹ thuật số là: 5.813,6 m² trong đó: Diện tích đã cấp giấy CNQSD đất (thửa 23801, 23802, 241) là: 2770,2m²; Diện tích chưa được cấp GCN (theo kết quả đo đạc của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Hương Sơn - Đức Thọ đo vẽ ngày 22/4/2024) đề nghị công nhận QSD đất và cấp GCNQSD đất đợt này là: 3034,4m², thửa đất số 484, tờ bản đồ số 13. Tăng 844,4 m² so với bản đồ 299. Nguyên nhân diện tích tăng xác định: Xung quanh thửa đất hình thành tuyến đường giao thông bao quanh và bờ thửa giữa các thửa đất khá rộng, do từ lâu không có ai sử dụng làm đường giao thông nên từ năm 1986 đến năm 1990 gia đình đã khai khẩn sử dụng trồng cây lâu năm ổn định đến nay.

Nay phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy CNQSD đất thửa đất số 484, tờ bản đồ số 13, diện tích 3034,4m² gia đình phân chia thừa kế cho ông Nghiêm Viết Canh theo văn bản phân chia thừa kế được UBND xã Tân Dân chứng thực số 138 ngày 12/9/2023. Thửa đất có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 806, tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 đất nhận thừa kế của bố mẹ sử dụng ổn định vào mục đích thổ cư làm nhà ở từ năm 1960 và một phần thửa đất số 629 tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 đất nhận thừa kế của bố mẹ sử dụng ổn định vào mục đích trồng cây lâu năm từ năm 1990. (Qua đối chiếu bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2012 thửa đất đo tách thành 3 thửa gồm: Thửa số 237 quy chủ bà Nguyễn Thị Lý, thửa số 244 quy chủ bà Trần Thị Mai là con dâu bà Nguyễn Thị Lý, thửa số 239 quy chủ ông Nghiêm Viết Canh là con trai bà Nguyễn Thị Lý. Tuy nhiên việc tự tách thửa chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế theo quy định, trên thực địa không có ranh giới giữa các thửa đất, nay bà Nguyễn Thị Lý đã chết, bà Trần Thị Mai đã đồng ý phân chia thừa kế cho ông Nghiêm Viết Canh theo văn bản phân chia thừa kế nêu trên).

- Về hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng hộ gia đình đang có công trình nhà ở và trồng cây lâu năm trên thửa đất đề nghị cấp GCN; Các hộ giáp ranh đã ký xác nhận mốc giới đầy đủ vào bản mô tả ranh giới khi đo đạc.

- Về sự phù hợp với quy hoạch: Thửa đất đề nghị cấp GCN phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

- Về tình trạng tranh chấp: Đến thời điểm hiện tại, UBND xã chưa nhận được đơn, văn bản nào phản ánh tình trạng tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến thửa đất nêu trên.

- Về căn cứ pháp lý

Ông Nghiêm Viết Canh nhận thừa kế đất bỏ mẹ sử dụng vào mục đích thổ cư từ năm 1960 đối với một phần thửa đất số 806, và trồng cây lâu năm từ năm 1990 liên tục đến nay đối với một phần thửa đất 629 nên xác định sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024.

Đối với thửa đất 806, tờ bản đồ giải thửa 299 số 2 có tổng diện tích 3730 m² gia đình sử dụng ổn định vào mục đích thổ cư làm nhà ở từ năm 1960 đến nay, hiện trạng có công trình nhà ở trên đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, điều 11, Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024: “Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 bằng 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, Điều 8 Quy định này” Vậy diện tích công nhận đất ở đối với thửa đất 806, tờ bản đồ 299 số 2 là: 1.500 m². Trong đó: Tổng diện tích đất ở đã được công nhận là: 600 m² (Gồm thửa 241, tờ bản đồ số 13: 300 m² đất ở; thửa 23802 tờ bản đồ số 13: 200 m² đất ở, thửa số 23801, tờ bản đồ số 13 chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Thọ 100 m² đất ở). Diện tích đất ở còn lại đủ điều kiện công nhận đối với thửa đất 806, tờ bản đồ 299 số 2, nay theo kết quả đo đạc là thửa đất số 484, tờ bản đồ số 13 là: 900 m². Tuy nhiên ông Nghiêm Viết Canh chỉ có nhu cầu đề nghị công nhận diện tích đất ở 600 m².

Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 điều 138 Luật đất đai năm 2024.

Đề nghị UBND huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ, cấp Giấy CNQSD đất lần đầu cho ông Nghiêm Viết Canh. Căn cứ các quy định pháp luật đất đai hiện hành thì ông Nghiêm Viết Canh đủ điều kiện công nhận QSD đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 484, tờ bản đồ số 13, diện tích 3034,4m², mục đích sử dụng 600,0 m² đất ở và 2.434,4 m² đất trồng cây lâu năm./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Trọng thể

