

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **10257**/STNMT-TTr

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **16** tháng **11** năm 2020

Về xin ý kiến giải quyết khiếu nại liên quan
đến cấp Giấy chứng nhận.

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết đơn của bà Nguyễn Ái Chơn khiếu nại Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ về việc trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác với đất đối với phần đất diện tích 5.845,2m² thuộc thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 141, xã Long Hòa, huyện Cần Giờ của Bà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

1. Nội dung vụ việc

Phần đất bà Nguyễn Ái Chơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5.845,2m² thuộc thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 141, xã Long Hòa, huyện Cần Giờ có nguồn gốc do ông Trần Tấn Hiển khai hoang từ trước năm 1975.

Năm 1994, bà Nguyễn Ái Chơn mua lại phần đất 5.845,2m² nêu trên của ông Trần Tấn Hiển bằng giấy tay và sử dụng đến năm 2004 thì không sử dụng (hiện trạng đất trống, có lát và dừa lá).

Năm 2016, bà Nguyễn Ái Chơn cho ông Hồ Văn Ngọc thuê đất để nuôi trồng thủy sản (nuôi ốc hương). Sau đó, ông Ngọc đào ao để sản xuất. Quá trình sản xuất được 01 vụ nuôi (khoảng 09 tháng) thì bà Nguyễn Ái Chơn lấy lại đất không cho thuê và hiện trạng là đất trống, không ai sử dụng.

Khoảng tháng 5 năm 2020, bà Nguyễn Ái Chơn đào thêm một số ao và gia cố lại các ao đã có trước đây, đồng thời cắm trụ và rào ranh đất sử dụng đến nay.

Theo đơn xin xác nhận quá trình công tác ngày 16 tháng 3 năm 2020 của bà Nguyễn Ái Chơn được Phòng Giáo dục huyện Cần Giờ xác nhận ngày 20 tháng 3 năm 1998: Từ năm 1984 đến năm 1998, Bà công tác tại ngành giáo dục



huyện Cần Giò. Năm 1998, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, có con nhỏ nên Bà đã xin nghỉ việc chuyển về Vũng Tàu sinh sống cùng chồng.

Năm 2009, bà Nguyễn Ái Chơn có nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 5.845,2m² thuộc thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 141, xã Long Hòa, huyện Cần Giò.

Ngày 14 tháng 7 năm 2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giò có Văn bản số 493/TNMT trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ái Chơn không đủ điều kiện theo khoản 3 Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính Phủ và hoàn trả lại hồ sơ cho Bà.

Sau đó, bà Chơn tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò có Công văn số 431/UBND trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác với đất đối với phần đất diện tích 5.845,2m² thuộc thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 141, xã Long Hòa, huyện Cần Giò của bà Nguyễn Ái Chơn không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất với lý do Bà không trực tiếp sản xuất.

Bà không đồng ý nội dung Công văn trên của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò và tiếp tục khiếu nại.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò ban hành Quyết định số 502/QĐ-UBND giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Ái Chơn như sau: Không công nhận nội dung đơn của bà Nguyễn Ái Chơn do trường hợp của Bà không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Không đồng ý với Quyết định trên vì hiện nay do bà Nguyễn Ái Chơn đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và đất này có nguồn gốc của Bà mua lại năm 1994.

Theo Báo cáo số 1461/BC.UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã Long Hòa – huyện Cần Giò báo cáo về quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Ái Chơn như sau: khu đất thửa số 510, 511 tờ bản đồ số 141, diện tích 5.845,2m² có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Trần Tấn Hiển năm 1994 sử dụng đến năm 2004 thì không sử dụng (hiện trạng đất trống, có lát và dứa lá). Năm 2016, bà Chơn cho thuê đất để nuôi trồng thủy sản, thời gian thuê khoảng 09 tháng thì Bà lấy lại không cho thuê và hiện trạng để trống, không ai

sử dụng. Đến tháng 5 năm 2020, bà Chon gia cố, cắm trụ rào lại ranh đất và sử dụng cho đến nay.

2. Nhận xét, kiến nghị

Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

a) *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;*

b) *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;*

c) *Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

Quá trình thẩm tra xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Ái Chon nhận chuyển nhượng sau đó quản lý sử dụng. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn và chuyển nơi sinh sống, bà Nguyễn Ái Chon có cho người khác thuê sử dụng trong 09 tháng năm 2016, sau đó không cho thuê nữa và sử dụng đến nay.

Hiện nay, có ý kiến khác liên quan đến việc giải quyết vụ việc nêu trên, cụ thể là áp dụng điểm a hay điểm b Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh: Trong trường hợp này, có thể áp dụng điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ để cấp Giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà.

Để đảm bảo cơ sở giải quyết đơn khiếu nại của công dân thống nhất và đúng quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo vụ việc kính mong Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, có ý kiến hướng dẫn để Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HS (Giang).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng