

UBND HUYỆN ĐẮK SONG  
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MT

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

Số 44.../CV-TNMT

Đắk Song, ngày 03 tháng 4 năm 2020

V/v Trả lời đơn kiến nghị  
của ông Đặng Sỹ Luận,  
thường trú tại: Tổ DP 2, TT Đức An

Kính gửi: - Ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa,  
Thường trú tại: Tổ DP 2 - thị trấn Đức An - huyện Đắk  
Song - tỉnh Đắk Nông

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đắk Song nhận được Công văn số 119/UBND-TTr, ngày 13/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song về việc kiểm tra giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất và Đơn đề nghị ngày 02/12/2019 của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa, thường trú tại: Tổ DP 2 - thị trấn Đức An - huyện Đắk Song - tỉnh Đắk Nông. Sau khi nhận được văn bản chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản gửi các đơn vị có liên quan để phối hợp xác định cụ thể:

Công văn số 04/CV-TNMT, ngày 06/01/2020 và Công văn số 35/CV-TNMT, ngày 18/3/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị cung cấp hồ sơ.

Công văn số 05/CV-TNMT, ngày 06/01/2020 và Công văn số 36/CV-TNMT, ngày 18/3/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị phối hợp xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân.

Ngày 20/3/2020 phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được công văn số 82/CCT-NVQLT của Chi Cục thuế khu vực Đắk Mil - Đắk Song về việc phối hợp xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa. Trong đó: "Chi Cục thuế khu vực Đắk Mil - Đắk Song không có cơ sở để xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa do không có hồ sơ".

Qua xem xét đơn đề nghị ngày 02/12/2019 của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa, đồng thời tiến hành lồng ghép bản đồ, phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo hiện trạng sử dụng đất ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Hoa:**

Năm 2009 hộ ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa được UBND huyện Đắk Song cấp giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành AN 110330, với tổng diện tích cấp là 435 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn: 400 m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác: 35 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 65a, tờ bản đồ số 57. Địa chỉ thửa đất: Thôn 10, xã Nam Bình, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông (cấp theo số liệu bản đồ được đo đạc giải thửa năm 2001).

Năm 2014 trên địa bàn xã Nam Bình được đo đạc giải thửa tổng thể lại thì diện tích hộ ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa đang sử dụng nay thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 108, diện tích là 712,7 m<sup>2</sup>.



Việc có sự thay đổi diện tích và hình thể thửa đất khi đối chiếu, lồng ghép bản đồ mới và bản đồ cũ có nhiều nguyên nhân như: Ranh giới sử dụng giữa các hộ liền kề có sự biến động hoặc sai số do đo đạc, mặt khác năm 2001 quá trình đo đạc bằng máy móc, dụng cụ thô sơ nên độ chính xác không cao, việc lồng ghép bản đồ mới và bản đồ cũ không cùng hệ tọa độ nên có sự sai lệch...

**Theo quy định tại điểm 3b, khoản 7, điều 7 thông tư 33/2017/TT-BTNMT, ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “3. Hồ sơ nộp trong trường hợp diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận:**

*b) Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP:*

*- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04a/ĐK đối với toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng;*

*- Bản gốc Giấy chứng nhận của thửa đất gốc hoặc các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của thửa đất gốc đối với trường hợp thửa đất gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận;*

*- Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.*

*Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng;*

*- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);*

*- Trường hợp đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thì phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế”.*

Vì vậy ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa được quyền thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo hiện trạng sử dụng đất (Theo quy định tại điểm 3b, khoản 7, điều 7 thông tư 33/2017/TT-BTNMT, ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa liên hệ với UBND xã Nam Bình để được hướng dẫn lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

**2. Đối với việc ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa đề nghị miễn tiền sử dụng đất ở:**

Ngày 20/3/2020 Chi Cục thuế khu vực Đăk Mil - Đăk Song có công văn số 82/CCT-NVQLT về việc phối hợp xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa. Trong đó: “Chi Cục thuế khu



vực Đăk Mil - Đăk Song không có cơ sở để xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa do không có hồ sơ”.

- Mặt khác theo đơn đề nghị của ông Đặng Sỹ Luận thì thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng năm 1995 và sử dụng ổn định đến nay (tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có nhà ở).

Ngày 24/10/2012 Ủy ban nhân dân huyện Đăk Song ban hành quyết định số 1001/QĐ-UBND về việc truy thu tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất đối với các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện. Trong đó có hộ ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa phải thực hiện việc truy thu tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất đối với thửa đất số 65a, tờ bản đồ số 57, diện tích là 435 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn: 400 m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác: 35 m<sup>2</sup>) tại giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành AN 110330.

Đối với việc tính tiền sử dụng đất của hộ ông Đặng Sỹ Luận được quy định tại Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Quy định cụ thể: “*Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai*”.

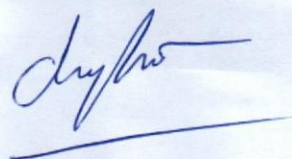
Ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa liên hệ với Chi Cục thuế khu vực Đăk Mil - Đăk Song để được hướng dẫn việc miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

Vậy Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Song trả lời đơn đề nghị ngày 02/12/2019 của ông Đặng Sỹ Luận và bà Trương Thị Thoa, thường trú tại: Tổ DP 2 - thị trấn Đức An - huyện Đăk Song - tỉnh Đăk Nông được biết để liên hệ với các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn giải quyết theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND huyện (B/c);
- Thanh tra huyện;
- UBND xã Nam Bình;
- Lưu phòng.

**TRƯỞNG PHÒNG**



*Nguyễn Duy Hiền*