

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ  
ĐẤT ĐAI NINH THUẬN

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

Số: 843/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN  
Về việc trả lời hồ sơ cấp  
GCNQSDĐ của bà Bùi  
Thụy Quỳnh Như, đất thuộc  
phường Mỹ Đông.

Ninh Thuận, ngày 11 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Bà Bùi Thụy Quỳnh Như  
Địa chỉ thường trú: Đường Ngô Gia Tự, phường Tấn Tài,  
thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận tiếp nhận Văn bản số 2416/VPUB-KTTH đề ngày 18/6/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc trả lời trên chuyên mục HỎI - ĐÁP (Bà Bùi Thụy Quỳnh Như). Nội dung Bà Bùi Thụy Quỳnh Như hỏi: "Tôi có làm đơn xin cấp quyền sử dụng đất lần 1 được nhân viên hướng dẫn làm thủ tục cấp đất nông nghiệp nhưng nhận được trả lời tại công văn số 250/CV-CNPRTC ngày 20/03/2019 với nội dung không cấp đất nông nghiệp được. Vì vậy, tôi làm hồ sơ lần 2 xin cấp đất thổ cư nhưng nhận được trả lời tại công văn số 472/CV-CNPRTC ngày 23/05/2019 với nội dung không có nhà nên không cấp thổ cư"

Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ bà Bùi Thụy Quỳnh Như đã nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận trả lời như sau:

**1. Về nguồn gốc, hiện trạng và Quy hoạch tại thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận (thửa đất số 28, diện tích 109,5m<sup>2</sup> đất HNK, tờ BĐDC số 20, phường Mỹ Đông):**

**1.1. Nguồn gốc:** Thửa đất này do bà Bùi Thụy Quỳnh Như nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Trung và bà Văn Thị Lan Anh ngày 20/05/2004, giấy chuyển nhượng được hai bên viết tay, chưa được Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đông xác nhận. Vị trí thửa đất phía Đông giáp nhà ông Văn Đức Nhân, phía Tây giáp đất thổ mộ (đất nghĩa địa), phía Nam giáp đất thổ mộ (đất nghĩa địa), phía Bắc giáp đất nhà ông Lê Phờ.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đông tại Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận (xác nhận ngày 15/02/2019) và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư (lập ngày 15/02/2019) thì thửa đất trước đây là đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đông quản lý. Ông Trần Văn Trung và bà Văn Thị Lan Anh tự lán chiếm sau đó chuyển nhượng cho bà Bùi Thụy Quỳnh Như.





**1.2. Hiện trạng sử dụng đất:** Theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm lập ngày 19/12/2018 thì hiện trạng thửa đất bà Bùi Thụy Quỳnh Như đang trồng cây neem.

**1.3. Quy hoạch:** Theo quy hoạch sử dụng đất sử dụng đất thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đến năm 2020 thì thửa đất này được quy hoạch là đất ở đô thị; Theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư hai bên tuyến đường phía Bắc và phía Nam cầu An Đông thành phố Phan Rang - Tháp Chàm thì thửa đất này thuộc quy hoạch đất ở chính trang.

**2. Về hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp:**

Căn cứ Khoản 1, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 như sau:

*Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.*

*Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

Như vậy, thửa đất bà Bùi Thụy Quỳnh Như đề nghị cấp giấy chứng nhận với mục đích là đất nông nghiệp là không phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**2. Về hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất ở:**

Căn cứ Khoản 5, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định người đang sử dụng đất ổn định trong các

trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà 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.

Như vậy, thửa đất bà Bùi Thụy Quỳnh Như đề nghị cấp giấy chứng nhận với mục đích là đất ở đô thị nhưng hiện trạng đất không sử dụng vào mục đích đất ở, do đó không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị bà Bùi Thụy Quỳnh Như liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Rang - Tháp Chàm để được hướng dẫn xin giao đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận có Văn bản trả lời về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thụy Quỳnh Như được biết.

Trân trọng kính chào bà./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Lưu: VT.  
PTV

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Tô Văn Dũng**



