

Số : 502/UBND-NC
V/v trả lời đơn kiến nghị của
ông Lý Hồng Phong (An Phú)

An Giang, ngày 15 tháng 5 năm 2018

Kính gửi: Ông Lý Hồng Phong.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Đơn kiến nghị ngày 30/11/2017 của ông Lý Hồng Phong, cư ngụ: số 18 Tôn Đức Thắng, khóm Long Thạnh A, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, kiến nghị sửa đổi, bãi bỏ Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang. Sau khi chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát, Ủy ban nhân dân tỉnh trả lời như sau:

1. Đối với nội dung kiến nghị sửa đổi, bãi bỏ Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND quy định về định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang:

a) Thẩm quyền ban hành:

- Khoản 2, Điều 143 Luật đất đai quy định:

“Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.”

- Khoản 4, Điều 144 Luật đất đai quy định:

“4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.”

- Khoản 31, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định:

“31. Bổ sung Điều 43d như sau:

“Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.”

Như vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 143, Khoản 4 Điều 144 của Luật đất đai và Khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 quy định về định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang là đúng thẩm quyền.

b) Quy định các trường hợp không được tách thửa

Tại Khoản 2, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, quy định:

“Điều 29. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.

Theo quy định trên, các hoạt động liên quan đến việc tách thửa mà trong đó có thửa đất không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định thì không được thực hiện, bao gồm cả phân chia di sản thừa kế.

Trên cơ sở đó, Khoản 3 Điều 8 Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 quy định: “Việc tách thửa đất để phân chia thừa kế, giải quyết tranh chấp đất đai, thi hành án dân sự phải tuân thủ theo quy định này” là phù hợp với khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

c) Quy định về việc tách thửa để hợp thửa

- Khoản 3, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, quy định:

“3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.”

Căn cứ quy định trên, Khoản 1 Điều 7 Quyết định 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định trường hợp tách thửa để bên nhận chuyển quyền hợp thửa với thửa đất liền kề... Trong trường hợp này, cho phép tách thửa gắn liền với việc hợp thửa nhằm mục đích làm tăng diện tích của thửa đất. Còn việc phân chia di sản thừa kế như trường hợp đã nêu trong Đơn kiến nghị của ông Lý Hồng Phong là chia nhỏ diện tích của thửa đất.

Do đó, 02 trường hợp này không cùng mục đích trong quản lý đất đai.

d) Các nội dung liên quan đến quyền được phân chia di sản thừa kế

Khoản 2 Điều 98 Luật đất đai quy định:

“Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2. Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người một Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”

Căn cứ quy định trên, Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định không tách thửa đối với thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu chứ không phải không công nhận quyền được hưởng di sản thừa kế.

Từ căn cứ pháp luật nêu trên, những nội dung kiến nghị của Lý Hồng Phong đối với Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh là không có cơ sở.

2. Về vướng mắc trong việc cung cấp, điều chỉnh, phân chia bản vẽ trên bản đồ hiện trạng phục vụ giải quyết phân chia di sản thừa kế

Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Tòa án nhân dân tỉnh thông nhất hướng giải quyết; đồng thời hướng dẫn Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Phú và Tòa án nhân dân huyện An Phú và các địa phương khác trên địa bàn tỉnh áp dụng thống nhất.

Ủy ban nhân dân tỉnh trả lời ông Lý Hồng Phong được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng NC, KTN;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Lâm Quang Thi