

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TAM THANH**

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

Số: /UBND-KTHTĐT

Tam Thanh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v trả lời đơn đề nghị cấp Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất
của ông Nguyễn Phạm Nam

Kính gửi: Ông Nguyễn Phạm Nam. Địa chỉ: Số 27 đường Lương Văn Can,
Khu đô thị Phú Lộc I, khối 7, phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn.

UBND phường Tam Thanh nhận được Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 07/7/2025 của ông Nguyễn Phạm Nam, đơn có nội dung tóm tắt như sau: “Tôi có thửa đất số: 127, 34, 46, 170; tại tờ bản đồ số: 28,29 tổng diện tích: 29.500 m², loại đất: Rừng trồng sản xuất ở tại thôn Hoàng Trung, xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn (nay là Khối Hoàng Trung, phường Tam Thanh). Đề nghị xem xét giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tôi theo quy định của pháp luật...”, kèm theo đơn ông Nguyễn Phạm Nam có nộp 01 Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 04a/ĐK) đề ngày 25/02/2022 có xác nhận của UBND xã Hoàng Đồng ngày 16/3/2022.

Sau khi xem xét Đơn đề nghị và Đơn kê khai cấp giấy năm 2022 của ông Nguyễn Phạm Nam, UBND phường Tam Thanh đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn kiểm tra, đối chiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, kết quả như sau:

1. Thông tin đã kê khai theo đơn đề ngày 25/02/2022

+ Họ tên người kê khai: ông Nguyễn Phạm Nam, thường trú tại Khu đô thị Phú Lộc I, khối 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;

+Thửa đất kê khai là: thửa số 372, tờ bản đồ số 28 (thửa đất này được đo gộp từ các thửa 127, 34, 46, 170, tờ bản đồ số 28 và 29),

+ Diện tích kê khai là 26.878,1 m²,

+ Mục đích sử dụng kê khai là: đất trồng rừng sản xuất.

+ Thời hạn đề nghị được sử dụng: 50 năm.

+ Nguồn gốc sử dụng: Đất nhận tặng cho.

- Tại mục II của Đơn kê khai, UBND xã Hoàng Đồng đã xác nhận diện tích kê khai thuộc quy hoạch là đất rừng phòng hộ, trong đó có 1.494 m² đã được nhà nước thu hồi để mở rộng hồ Nà Tâm.

2. Kết quả kiểm tra, đối chiếu các quy định của pháp luật

2.1. Đối chiếu Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực tại thời điểm kê khai) Luật Đất đai năm 2024 (đang có hiệu lực thi hành)

- Về đối tượng được xem xét giao đất:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 136¹ Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước chỉ cho phép giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý hoặc cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 185² Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước chỉ cho phép giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý hoặc cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ.

Tại đơn ngày 25/02/2022, ông Nguyễn Phạm Nam kê khai thường trú tại địa chỉ: Khu đô thị Phú Lộc I, khối 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, không cư trú tại xã nơi có diện tích đất rừng phòng hộ. Do đó theo quy định của Luật Đất đai 2013 và 2024 ông Nguyễn Phạm Nam đều không thuộc đối tượng được xem xét giao đất rừng phòng hộ.

- Về nguồn gốc:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 đều có quy định Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho phải được công chứng hoặc chứng thực.

Tại đơn kê khai ngày 25/02/2022, ông Nguyễn Phạm Nam kê khai là nhận tặng cho, nhưng trong tài liệu, hồ sơ kèm theo đơn không có giấy tờ như hợp đồng tặng cho được công chứng/chứng thực và đăng ký theo quy định.

2.2. Kết quả đối chiếu hồ sơ địa chính

Sau khi đối chiếu hồ sơ địa chính cho thấy thửa đất của ông Nguyễn Phạm Nam kê khai nằm trong vùng phụ cận lòng hồ chứa nước của Đập Nà Tâm thuộc phạm vi bảo vệ của công trình thủy lợi theo Điều 40 Luật Thủy lợi năm 2017, được hướng dẫn bởi Điều 21³ Nghị định số 114/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi.

¹ **Điều 136. Đất rừng phòng hộ**

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân ở sử dụng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

² **Điều 185. Đất rừng phòng hộ**

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

b) Tổ chức kinh tế đối với đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó;

c) Cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ.

³ **Điều 40. Phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi**

Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Diện tích kê khai thuộc Quy hoạch chủ yếu là đất rừng phòng hộ, một phần diện tích (khoảng 1.943,6m²) quy hoạch là đất cây lâu năm.

Đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất phê duyệt tại Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000: Toàn bộ diện tích kê khai thuộc quy hoạch là đất rừng phòng hộ;

Mặt khác, trong diện tích kê khai có 1.494m² đã được nhà nước thu hồi để mở rộng hồ Nà Tâm.

Do đó, căn cứ theo Khoản 5, Khoản 6 Điều 19⁴ Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, hồ sơ của ông Nguyễn Phạm Nam không đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Kết quả xem xét hồ sơ

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, diện tích đất ông đề nghị không đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do:

- Thuộc quy hoạch rừng phòng hộ, thuộc đất do Nhà nước quản lý; Một phần thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm;
- Ông không cư trú hợp pháp tại địa phương nơi có đất, không thuộc đối tượng được xem xét giao đất rừng phòng hộ;
- Diện tích kê khai nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi, trong đó có một phần đã có Quyết định thu hồi đất theo xác nhận của UBND xã Hoàng Đồng ngày 16/3/2022;
- Nguồn gốc sử dụng đất kê khai là nhận tặng cho nhưng chưa có giấy tờ được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

1. Phạm vi bảo vệ đập, hồ chứa nước bao gồm công trình và vùng phụ cận.

2. Trong phạm vi bảo vệ đập, hồ chứa nước, các hoạt động phải bảo đảm không gây cản trở cho việc vận hành và an toàn công trình; phải có đường quản lý, mặt bằng để bảo trì và xử lý khi công trình xảy ra sự cố.

3. Vùng phụ cận của hồ chứa nước bao gồm vùng phụ cận của đập và vùng phụ cận của lòng hồ chứa nước được quy định như sau:

a) Vùng phụ cận của đập có phạm vi được tính từ chân đập trở ra. Đối với đập cấp đặc biệt tối thiểu là 300 m; đập cấp I tối thiểu là 200 m; đập cấp II tối thiểu là 100 m; đập cấp III tối thiểu là 50 m; đập cấp IV tối thiểu là 20 m;

b) Vùng phụ cận của lòng hồ chứa nước có phạm vi được tính từ đường biên có cao trình bằng cao trình đỉnh đập trở xuống phía lòng hồ.

4. Đập, hồ chứa nước khi điều chỉnh quy mô, mục đích sử dụng, phải điều chỉnh vùng phụ cận phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều này; cơ quan phê duyệt phương án bảo vệ đập, hồ chứa nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình

⁴ Điều 19. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sau khi cơ quan có thẩm quyền có quyết định điều chỉnh quy hoạch; ông có căn cứ chứng minh việc cư trú hợp pháp tại địa bàn nơi có đất và có quyết định giao đất/cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ... ông có thể liên hệ cơ quan chuyên môn của UBND phường để được hướng dẫn thủ tục theo quy định.

UBND phường Tam Thanh trả lời đề ông Nguyễn Phạm Nam biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- C, PCVP HĐND và UBND phường;
- Lưu VT, CVKT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Thị Tuyền