

Số: /UBND-KTHT

Lộc Bình, ngày tháng 4 năm 2023

V/v trả lời đơn của bà
Phan Thị Lứt

Kính gửi: Bà Phan Thị Lứt, địa chỉ: nhà số 25, phố Lao Động,
thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Ủy ban nhân dân huyện nhận được hai đơn đề ngày 10/3/2023 và ngày 04/4/2023 của bà Phan Thị Lứt. Đơn có nội dung: Bà được Nhà nước cho thuê ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo Hợp đồng số 56 lập ngày 14/7/1987; do ngôi nhà bị hư hỏng, năm 1993 Phòng Giao thông - Công nghiệp - Xây dựng huyện Lộc Bình đã đến xem xét tính toán và lập Dự toán kinh phí sửa chữa là 5.272.174 đồng. Số tiền 5.272.174 đồng bà đã bỏ ra để sửa chữa nhà được khấu trừ vào tiền thuê nhà hàng tháng như nội dung đã thỏa thuận trong bản Hợp đồng số 26 ngày 22/12/1993 phải đến năm 2033 mới hết; không có quy định đối với nhà ở có diện tích nhỏ hơn 40m² không được bán. Bà đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết cho gia đình bà được mua hoặc được thuê lâu dài ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình.

Sau khi xem xét nội dung đơn, xác minh, đối chiếu với quy định của pháp luật và các văn bản liên quan, UBND huyện trả lời như sau:

1. Về nội dung liên quan đến việc bà Phan Thị Lứt sửa chữa ngôi nhà và việc khấu trừ tiền sửa chữa nhà vào tiền thuê nhà

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 831/VP-BTCD ngày 02/3/2023, UBND huyện Lộc Bình thông báo đến bà Phan Thị Lứt cụ thể như sau:

1.1. Xác định kinh phí gia đình bà Lứt đã đầu tư sửa chữa nhà

Hồ sơ vụ việc không có tài liệu của Phòng GT-CN-XD về việc đã kiểm tra, lập biên bản nghiệm thu, quyết toán khối lượng, giá trị thực tế bà Lứt đã sửa chữa ngôi nhà số 25, do vậy, không có cơ sở khẳng định bà Lứt đã bỏ ra bao nhiêu tiền để sửa chữa ngôi nhà số 25.

Việc bà Lứt cho rằng Phòng GT-CN-XD đã lập Dự toán kinh phí sửa chữa ngôi nhà số 25 là 5.272.174.000 đồng và số tiền 5.272.174.000 đồng (*theo dự toán lập là 5.272.174 đồng*) bà đã bỏ ra để sửa chữa nhà được khấu trừ vào tiền thuê nhà hàng tháng như nội dung đã thỏa thuận trong bản Hợp đồng số 26 lập ngày 22/12/1993 và được khấu trừ vào tiền thuê nhà phải đến năm 2033 mới hết là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

1.2. Chủ trương không truy thu số tiền thuê nhà còn phải nộp bổ sung

Tại Công văn số 831/VP-BTCD ngày 02/3/2023, UBND tỉnh chủ trương không truy thu số tiền bà Lứt thuê ngôi nhà số 25; thời gian tới, khi bà Lứt ký kết

hợp đồng thuê ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình thì tính toán, xác định và thu tiền thuê nhà ở theo quy định.

2. Về nội dung bà Lúrt đề nghị được mua hoặc được thuê lâu dài ngôi nhà số 25⁽¹⁾

2.1. Đối với nội dung bà Lúrt đề nghị được mua ngôi nhà số 25:

+ Ngôi nhà số 25 nằm trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính thị trấn Lộc Bình chỉnh lý năm 2016, với diện tích đất là 27,3m². Đối chiếu với quy hoạch xây dựng được phê duyệt tại Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2025 tỷ lệ 1/5.000 thì thửa đất của nhà số 25 trên sau khi trừ đi phần diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ là 5m², diện tích còn lại (nằm ngoài chỉ giới đường đỏ) là 22,3m².

+ Theo quy định tại điểm b Điều 3 Quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (ban hành kèm theo Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 18/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn) và khoản 1 Điều 6 Quy định hạn mức giao đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (ban hành kèm theo Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn) thì ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình nằm trên thửa đất có diện tích nhỏ hơn 40m², là thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, không thể giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, do đó Nhà nước không thể bán ngôi nhà số 25.

Do vậy, việc bà Phan Thị Lúrt đề nghị được mua ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình là không có cơ sở để giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.2. Về nội dung bà Lúrt đề nghị được thuê lâu dài ngôi nhà số 25:

Tại Thông báo số 638/TB-UBND ngày 21/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về kết quả tiếp công dân định kỳ tháng 11/2022, đồng chí chủ trì buổi tiếp công dân đã kết luận: *“Do ngôi nhà số 25 phố Lao Động có diện tích nhỏ hơn 40m² nên không đủ điều kiện để bán theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Lúrt tiếp tục có nhu cầu thuê ngôi nhà này và ngôi nhà đủ điều kiện để tiếp tục cho thuê thì cơ quan nhà nước sẽ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở.”*

Do vậy, trường hợp bà Phan Thị Lúrt tiếp tục có nhu cầu thuê ngôi nhà số 25, phố Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, đề nghị bà gửi đơn xin thuê nhà (Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ

¹ UBND tỉnh đã trả lời tại Công văn số 235/UBND-BTCD ngày 03/3/2023

Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở) đến Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn⁽²⁾ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình trả lời đơn của bà Phan Thị Lứt với những nội dung trên, đề nghị bà phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Xây dựng (B/c);
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Ban TCD huyện;
- C, PCVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, HS(ÂTBN).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Hùng Cường

² Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 39 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao để thực hiện chức năng quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP không có quy định về việc ủy quyền cho UBND cấp huyện thực hiện việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.