

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: **13** /UBND - TD
V/v giải quyết khiếu nại
của ông Lê Văn Hiếu và
bà Trần Thị Bích Liên

Bình Định, ngày **04** tháng **01** năm 2021

Kính gửi: UBND thị xã Hoài Nhơn.

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 173/BC-STNMT ngày 01/10/2020, Văn bản số 2657/STNMT-TTRA ngày 23/10/2020 và Văn bản số 3014/STNMT-TTRA ngày 07/12/2020 về việc báo cáo đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (Địa chỉ: Nhà số 50 đường Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Thông nhất đề xuất của của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản nêu trên (đính kèm), giao UBND thị xã Hoài Nhơn tổ chức thực hiện, báo cáo kết quả cho UBND tỉnh trong tháng 01/2021.

Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- CVP. PVP-KT;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, TTTH, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 3014/STNMT-TTRA
Về việc giải quyết khiếu nại của ông
Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên

Bình Định, ngày 07 tháng 12 năm 2020

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH	
VĂN PHÒNG	
Số: 19186	
ĐẾN Ngày: 08/12/20	
Huyện: BTO	
Số và ký hiệu HS:	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 7731/UBND-TD ngày 18/11/2020 yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, làm rõ việc ông bán thanh lý tài sản giữa HTX Nhất Trí với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên được UBND huyện Hoài Nhơn công chứng ngày 17/02/1993, giải trình và viện dẫn các quy định của pháp luật việc thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất ở 123,5m², báo cáo kết quả cho UBND tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh kết quả như sau:

Vụ việc ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại đã được Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu), với nội dung: "Không công nhận nội dung đơn đề ngày 16/5/2019 của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, địa chỉ: số 50 đường Hai Bà Trưng, khối 6, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Khiếu nại Văn bản số 47/UBND-TNMT ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Bích Liên".

Không đồng ý với việc giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn; ngày 16/10/2019, ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên tiếp tục có đơn khiếu nại Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét giải quyết.

UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc khiếu nại của ông Hiếu và bà Liên, báo cáo đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết khiếu nại theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu, bà Trần Thị Bích Liên và báo cáo kết quả cho UBND tỉnh tại báo cáo số 173/BC-STNMT ngày 01/10/2020. (Kèm theo báo cáo).

Ngày 23/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường (chủ trì) phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Hoài Nhơn, Ban Tiếp công dân tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng và UBND phường Bồng Sơn tiến hành đối thoại với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền tại Văn bản số 6765/UBND-TD ngày 07/10/2020). Tại buổi đối thoại này, các thành phần tham gia buổi đối thoại đã trao đổi, thảo luận và giải thích các chính sách, quy định của pháp luật về đất đai trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là cấp GCN QSD đất) và thu tiền sử dụng đất khi UBND huyện Hoài Nhơn cấp GCN QSD đất cho ông Lê Văn

kt. Vinh dx
09/12/20
B

Hiệu và bà Trần Thị Bích Liên đời với thừa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² (trong đó: 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm) tại khối 4, thị trấn Bông Sơn để ông Hiếu, bà Liên biết thực hiện; đồng thời, thông nhất với nội dung Báo cáo số 173/BC-STNMT ngày 01/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường nêu trên.

Theo đó, ngày 23/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2657/STNMT-TTRA báo cáo đề nghị UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần hai), với nội dung:

“ - Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đề ngày 16/10/2019.

- Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhon (nay là UBND thị xã Hoài Nhon) về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu): Không công nhận đơn khiếu nại của ông Hiếu và bà Liên đề ngày 16/5/2019 là đúng với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành. Tuy nhiên, việc UBND thị xã Hoài Nhon không thu tiền sử dụng đất ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đời với phần diện tích 123,5m² đất ở là chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, đề nghị UBND tỉnh yêu cầu UBND thị xã Hoài Nhon sửa đổi một phần Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhon, tính thu tiền sử dụng đất ở diện tích 123,5m² nêu trên khi cấp GCN QSD đất cho ông Hiếu và bà Liên”.

Qua rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

Ngày 05/10/1992 (sau thời điểm HTX Nhất Trí đã giải thể theo Quyết định số 841/QĐ-UB ngày 18/9/1992 của UBND huyện Hoài Nhon), Ban Quản trị và Ban Kiểm soát HTX Nhất Trí thông nhất viết giấy nhượng lại phần đất và nhà (một phần phân xưởng thu mua đất tốc họ Nguyễn trịch nhượng ngày 10/9/1985) với diện tích 359m² cho vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, với số tiền là 6.000.000 đồng, để dùng làm cơ sở sửa chữa xe ô tô được UBND thị trấn Bông Sơn chứng nhận ngày 12/11/1992: “Căn cứ theo biên bản họp của Ban Chiu nhiệm vụ và Ban kiểm soát HTX Nhất Trí về việc sang nhượng một phần phân xưởng HTX Nhất Trí cho vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên là công dân thị trấn Bông Sơn là đúng. Kinh chuyên UBND huyện và phòng Kinh tế huyện giải quyết cho HTX được thu hồi một phần vốn lại cho xã viên”.

Đến ngày 20/11/1992, ông Lê Văn Thu - Nguyễn trước đây là Chủ nhiệm HTX Nhất Trí đã lập Hợp đồng mua bán nhà: Diện tích phần nhà chính 123,5m² (loại nhà: cấp 4, vách tường xây, mái lợp ngói, nền đất); diện tích khu đất có ngôi nhà 359m²; về giới cận: Đông giáp đất thổ cư (T) ông Nguyễn Kia; Tây giáp phần đất còn lại của HTX; Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọt; Bắc giáp đường Tư lách, cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, lý do bán: thanh lý tài sản, giá bán: 6.000.000 đồng; được UBND thị trấn Bông Sơn xác nhận ngày 25/11/1992: “Theo đơn xin sang nhượng một phần phân xưởng HTX Nhất Trí: Căn cứ theo Biên bản họp ngày 05/10/1992 của Ban Quản trị và Ban kiểm soát HTX đồng ý sang nhượng một phần

phân xưởng. Xét đơn xin mua của vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, hiện ở khối 4, thị trấn Bông Sơn. UBND thị trấn Bông Sơn đồng ý việc sang nhượng trên phần phân xưởng sang nhượng diện tích 359m² ... Kinh chuyển UBND huyện và phòng Kinh tế huyện Hoài Nhon giúp đỡ giải quyết thủ tục" và UBND huyện Hoài Nhon công chứng ngày 17/02/1993: "Ông Lê Văn Thu đại diện cho HTX Nhất Trí bán cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, (thường trú tại khối 5, thị trấn Bông Sơn, huyện Hoài Nhon) một phần nhà - xưởng thanh lý của HTX Nhất Trí tại khối 3, thị trấn Bông Sơn, loại nhà cấp 4, tường xây, mái lợp ngói, diện tích 123,5m². Toàn bộ nhà xưởng nằm trên thửa đất số 897, tờ bản đồ số 01 của thị trấn Bông Sơn".

Như vậy, thực chất của việc hợp đồng mua bán nhà này chỉ là thanh lý tài sản nhà (không gắn liền với quyền sử dụng đất ở) trên diện tích đất 123,5m² thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 01, diện tích 359m² (nay là thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m²). Ngày 14/01/2009, UBND huyện Hoài Nhon có Văn bản số 47/UBND-TNMT thông nhất cấp GCN QSD đất cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² (trong đó: 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm). Tuy nhiên, UBND huyện Hoài Nhon (nay là thị xã Hoài Nhon) không thu tiền sử dụng đất của ông Hiếu, bà Liên đối với phần diện tích 123,5m² đất ở là chưa thực hiện đúng với quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: "c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau: Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền". Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh giao UBND thị xã Hoài Nhon tính thu tiền sử dụng đất khi cấp GCN QSD đất cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đối với phần diện tích đất ở 123,5m² nêu trên là phù hợp theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

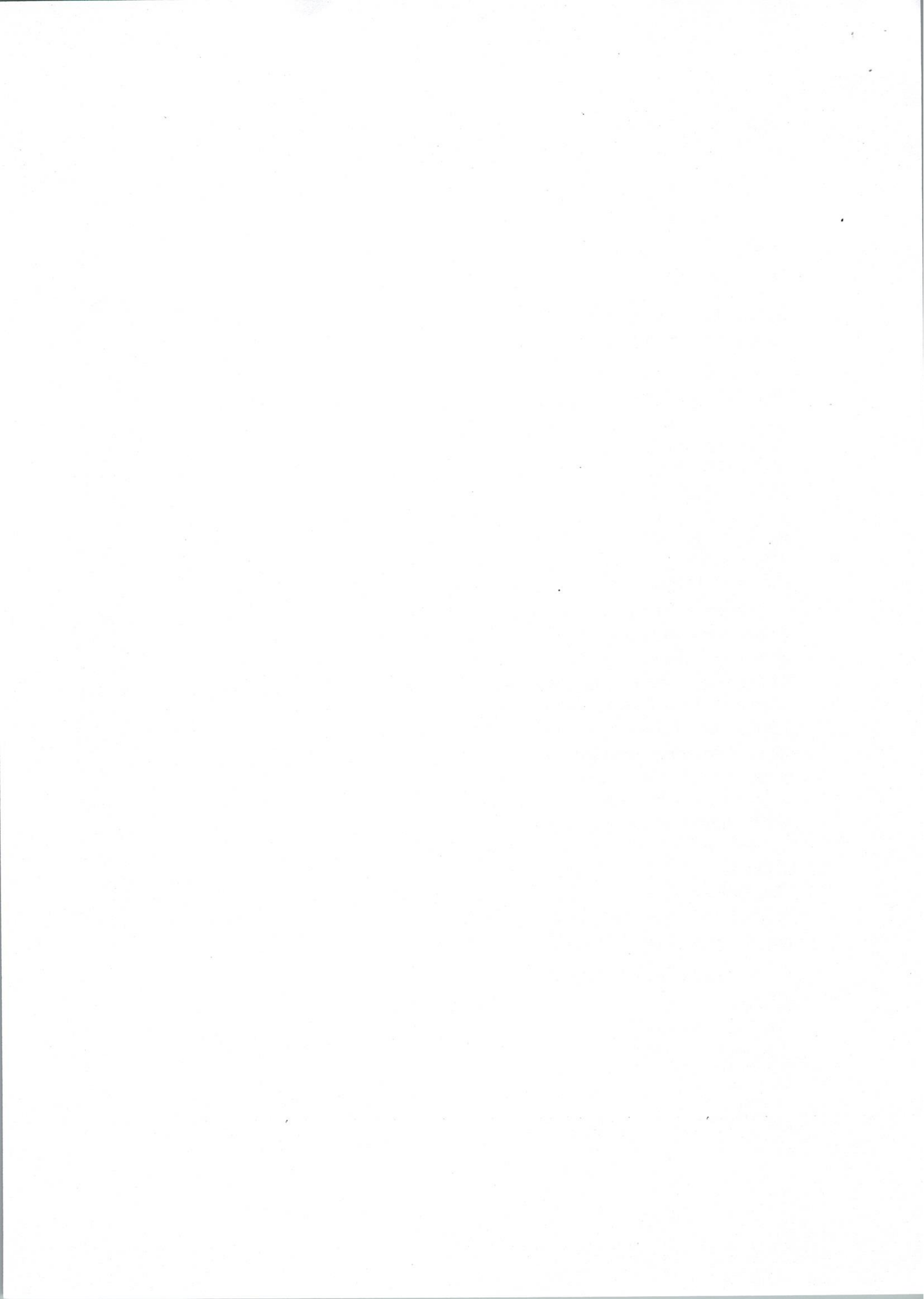
- Như trên (để báo cáo);
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- GD, các PGD Sở;
- CC QLDD;
- VP ĐKDD;
- Lưu: VT, TTRA, TT. (10)



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Ký bởi: Sở Tài nguyên và Môi trường
Ngày ký: 07-12-2020 10:57:26 +07:00

Trần Kỳ Quang



UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 2657/STNMT-TTRA

Về việc giải quyết khiếu nại của ông
Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên

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

Bình Định, ngày 23 tháng 10 năm 2020

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
VĂN PHÒNG

Số:.....16721.....

ĐẾN Ngày: 26/10/20

Thuyền: BTD

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 6765/UBND-
và ký hiệu TD ngày 07/10/2020 về việc ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ
trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan chức năng
có liên quan tổ chức đối thoại đối với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên
(địa chỉ: 50 Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn), báo cáo kết quả
trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định. Sở Tài nguyên và Môi trường kính
báo cáo UBND tỉnh kết quả như sau:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Vụ việc ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại đã được Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu), với nội dung: "*Không công nhận nội dung đơn đề ngày 16/5/2019 của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, địa chỉ: số 50 đường Hai Bà Trưng, khối 6, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Khiếu nại Văn bản số 47/UBND-TNMT ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Bích Liên*".

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra, xác minh và có báo cáo số 173/BC-STNMT ngày 01/10/2020 về kết quả kiểm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên; theo đó: Sở đã kiến nghị UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại đối với ông Hiếu và bà Liên, với nội dung:

"- *Không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ: số 50 Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn).*

- *Yêu cầu Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn sửa đổi một phần Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn (nay là UBND thị xã Hoài Nhơn) thu tiền sử dụng đất khi cấp GCN QSD đất cho ông Hiếu và bà Liên đối với phần diện tích đất ở 123,5m² nêu trên*".

- Kết quả đối thoại: Ngày 23/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường (chủ trì) phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Hoài Nhơn, Ban Tiếp công dân tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, UBND phường Bồng Sơn tổ chức đối thoại với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên. Các thành phần tham gia đối thoại đã trao đổi, thảo luận và giải thích chính sách pháp luật về đất đai: cấp GCN QSD đất có liên quan đến nội dung khiếu nại đề ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên biết. Thống nhất với nội dung Báo cáo số 173/BC-STNMT ngày 01/10/2020 của Sở Tài nguyên

Đã Viên
27/10/20
B

và Môi trường về kết quả kiểm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo đề xuất UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần hai), với nội dung:

- Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đề ngày 16/5/2019.

- Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn (nay là UBND thị xã Hoài Nhơn) về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu): Không công nhận đơn khiếu nại của ông Hiếu và bà Liên đề ngày 16/5/2019 là đúng với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành. Tuy nhiên, việc UBND thị xã Hoài Nhơn không thu tiền sử dụng đất ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đối với phần diện tích 123,5m² đất ở là chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do vậy, đề nghị UBND tỉnh yêu cầu UBND thị xã Hoài Nhơn sửa đổi một phần Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn, tính thu tiền sử dụng đất ở diện tích 123,5m² nêu trên khi cấp GCN QSD đất cho ông Hiếu và bà Liên.

Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên (đề báo cáo);
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- GD, các PGD Sở;
- CC QLĐĐ;
- VP ĐKĐĐ;
- Lưu: VT, TTRA, TT. (10)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ký bởi: Sở Tài nguyên và Môi trường
Ngày ký: 23-10-2020 16:36:31 +07:00

Trần Kỳ Quang

Số: 173 /BC-STNMT

Bình Định, ngày 01 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO

Kết quả kiểm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu
và bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ: số 50 đường Hai Bà Trưng,
phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Ngày 18/5/2020, Ban Tiếp công dân tỉnh có Văn bản số 337/PC-BTCD về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Trần Châu: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ: số 50 Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn), báo cáo đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết khiếu nại theo quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Hiếu và bà Liên. Kính báo cáo UBND tỉnh kết quả như sau:

I. Về nội dung đơn khiếu nại

Ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn: Đề nghị UBND huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN QSD đất) đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m², loại đất ở đô thị tại khối 4, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn và ông Hiếu, bà Liên không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong các giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở và Quyết định số 52/2009/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh.

II. Về việc giải quyết của UBND huyện Hoài Nhơn

Ngày 14/01/2019, UBND huyện Hoài Nhơn có Văn bản số 47/UBND-TNMT về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Bích Liên (vợ ông Lê Văn Hiếu), địa chỉ: khối 6, thị trấn Bồng Sơn, với nội dung: "... Căn cứ điểm d, khoản 1, Điều 50; Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, UBND huyện Hoài Nhơn thống nhất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98 với diện tích 292,9m² (trong đó: 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm) cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên".

Ngày 02/10/2019, UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 10596/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu), với nội dung: "Không công nhận nội dung đơn đề ngày 16/5/2019 của ông

Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, địa chỉ: số 50 đường Hai Bà Trưng, khối 6, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Khiếu nại văn bản số 47/UBND-TNMT ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Bích Liên”.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Về nguồn gốc đất đai và quá trình sử dụng: Nguyên thừa đất hiện nay ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại đề nghị UBND thị xã Hoài Nhơn cấp GCN QSD đất, có nguồn gốc: Ngày 10/9/1985, đại diện một số người trong hội đồng gia tộc họ Nguyễn (gồm: ông Nguyễn Văn Tư, ông Nguyễn Văn Sơn, ông Nguyễn Ngang, ông Nguyễn Văn Minh và ông Nguyễn Ngọt) thống nhất viết giấy tay trích nhượng một phần trong khoảnh đất do ông Nguyễn Tư đang trực tiếp canh tác, diện tích đất 359,7m² (về giới cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Kia và hàng rào đất của bà Nguyễn Thị Đáng; Tây giáp HTX Nhất Trí; Nam giáp mã và đất trồng mía của ông Nguyễn Ngọt nhận khoán; Bắc giáp đường Tur Ích) thuộc đội 3 HTX Nông nghiệp Bồng Sơn cho HTX Nhất Trí để mở rộng mặt bằng xây dựng nhà xưởng, sản phẩm phục vụ sản xuất nhằm xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật cho địa phương, với điều kiện HTX Nhất Trí bồi thường hoa màu trên cơ sở hai bên cùng thỏa thuận, với số tiền là 60.000 đồng.

Ngày 12/6/1992, HTX Nhất Trí có Tờ trình đề nghị UBND huyện, phòng Công nghiệp huyện Hoài Nhơn và UBND thị trấn Bồng Sơn cho HTX Nhất Trí nhượng lại diện tích đất 359m² cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (ở khối 4, thị trấn Bồng Sơn) làm cơ sở sửa chữa xe ô tô, để HTX Nhất Trí có điều kiện trả lại một phần tiền cổ phần cho các cổ đông đã đóng góp lúc ban đầu. Cùng ngày, ông Lê Văn Hiếu có Đơn xin mua phân xưởng HTX Nhất Trí gửi UBND huyện, phòng Kinh tế huyện Hoài Nhơn và UBND thị trấn Bồng Sơn.

Ngày 18/9/1992, UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 841/QĐ-UB về việc giải thể HTX Nhất Trí chuyên sản xuất hàng bao bì ni - lon tại thị trấn Bồng Sơn, kể từ ngày 25/9/1992. HTX Nhất Trí có trách nhiệm bàn giao mặt bằng sản xuất cho UBND thị trấn Bồng Sơn trực tiếp quản lý và giải quyết theo Luật Đất đai. Tuy nhiên, thực tế HTX Nhất Trí không giao cho UBND thị trấn Bồng Sơn quản lý.

Ngày 05/10/1992 (sau thời điểm HTX Nhất Trí đã giải thể), Ban Quản trị và Ban Kiểm soát HTX Nhất Trí thống nhất viết giấy nhượng lại phần đất và nhà (một phần phân xưởng thừa đất tộc họ Nguyễn trích nhượng nêu trên) với diện tích 359m² cho vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, với số tiền là 6.000.000 đồng, để dùng làm cơ sở sửa chữa xe ô tô được UBND thị trấn Bồng Sơn chứng nhận ngày 12/11/1992: “Căn cứ theo biên bản họp của Ban Chủ nhiệm và Ban kiểm soát HTX Nhất Trí về việc sang nhượng một phần phân xưởng HTX Nhất Trí cho vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên là công dân thị trấn Bồng Sơn là đúng. Kính chuyển UBND huyện và phòng Kinh tế huyện giải quyết cho HTX được thu hồi một phần vốn lại cho xã viên”.

Đến ngày 20/11/1992, ông Lê Văn Thu - Nguyên trước đây là Chủ nhiệm HTX Nhất Trí đã lập Hợp đồng mua bán nhà: Diện tích phần nhà chính 123,5m² (loại nhà:

cấp 4, vách tường xây, mái lợp ngói, nền đất); diện tích khu đất có ngôi nhà 359m²; về giới cận: Đông giáp đất thổ cư (T) ông Nguyễn Kia; Tây giáp phần đất còn lại của HTX; Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọt; Bắc giáp đường Tư Ích, cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, lý do bán: thanh lý tài sản, giá bán: 6.000.000 đồng; được UBND thị trấn Bồng Sơn xác nhận ngày 25/11/1992: “Theo đơn xin sang nhượng một phần phân xưởng HTX Nhất Trí: Căn cứ theo Biên bản họp ngày 05/10/1992 của Ban Quản trị và Ban kiểm soát HTX đồng ý sang nhượng một phần phân xưởng. Xét đơn xin mua của vợ chồng ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, hiện ở khối 4, thị trấn Bồng Sơn. UBND thị trấn Bồng Sơn đồng ý việc sang nhượng trên phần phân xưởng sang nhượng diện tích 359m² ... Kính chuyển UBND huyện và phòng Kinh tế huyện Hoài Nhơn giúp đỡ giải quyết thủ tục” và UBND huyện Hoài Nhơn công chứng ngày 17/02/1993: “Ông Lê Văn Thu đại diện cho HTX Nhất Trí bán cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, (thường trú tại khối 5, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn) một phần nhà - xưởng thanh lý của HTX Nhất Trí tại khối 3, thị trấn Bồng Sơn, loại nhà cấp 4, tường xây, mái lợp ngói, diện tích 123,5m². Toàn bộ nhà xưởng nằm trên thửa đất số 897, tờ bản đồ số 01 của thị trấn Bồng Sơn”.

Theo bản đồ địa chính (chỉnh lý bản đồ 299) được Sở Địa chính Bình Định phê duyệt ngày 04/01/1997: Thửa đất số 498, tờ bản đồ số 14, diện tích 374m², loại đất: 200m² thổ cư (ký hiệu T) và 174m² vườn, Sổ Mục kê đất ngày 04/01/1997, ghi tên chủ sử dụng đất (trang số 141, quyển số 03): Gara Hiếu.

Theo bản đồ địa chính đo đạc theo hệ tọa độ Quốc gia VN-2000 được Sở Địa chính Bình Định phê duyệt ngày 26/12/2002: Thửa đất số 498 được đo đạc chỉnh lý thành thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m², loại đất: “ký hiệu T” nhưng trong Sổ Mục kê đất đai được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định phê duyệt ngày 06/8/2009 không thể hiện thông tin đối với thửa đất số 214, thực tế thửa đất này do gia đình ông Lê Văn Hiếu trực tiếp sử dụng để ở và sửa chữa Gara ô tô.

2. Về việc ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên đề nghị cấp GCN QSD đất; việc giải quyết của UBND huyện Hoài Nhơn và các cơ quan chức năng

Ngày 16/4/2012, ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên có đơn đề nghị UBND huyện Hoài Nhơn cấp GCN QSD đất và ngày 08/8/2012, UBND huyện Hoài Nhơn cấp GCN QSD đất cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ thường trú: khối 4, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn) thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m²; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; diện tích xây dựng: 17,6m², diện tích sàn: 17,6m², cấp 4, số tầng 01; kết cấu: tường xây gạch, mái ngói, nền xi măng; số vào sổ cấp GCN: CH 01798.

Ngày 16/10/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Nhơn) có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 1731/KL ĐẤT Ở PCTT-VPĐKQSDĐ gửi Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn.

Ngày 05/11/2014, Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn có 03 thông báo:

- 02 thông báo cho ông Lê Văn Hiếu: thông báo số 688/TB-NTSDĐ nộp tiền sử dụng đất: $790.830.000$ đồng = $(292,9\text{m}^2 \times 2.700.000 \text{ đồng/m}^2)$ và thông báo số 1550/TB-LPTBND nộp lệ phí trước bạ: $4.005.850$ đồng = $(790.830.000 \text{ đồng} + 10.340.000 \text{ đồng}) \times 0,5\%$.

- Thông báo số 1122/TB-CCT cho HTX Nhất Trí nộp thuế thu nhập cá nhân: 206.800 đồng = $17,6\text{m}^2 \times (2.350.000 \text{ đồng/m}^2 \times 25\%) \times 2\%$.

Không đồng ý với việc phải nộp 100% tiền sử dụng đất ở đối với diện tích $292,9\text{m}^2$ ($790.830.000$ đồng) nên bà Trần Thị Bích Liên có đơn kiến nghị gửi Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn về căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 23/5/2017, Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn có Thông báo số 423/TB-CCT về việc trả lời đơn kiến nghị giải quyết cấp GCN QSD đất của bà Trần Thị Bích Liên, với nội dung: *"Về việc bà Liên khiếu nại căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính, cụ thể là tiền sử dụng đất đối với diện tích $292,9\text{m}^2$ với số tiền phải nộp là $790.830.000$ đồng, cơ quan thuế căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính và xác định nghĩa vụ tài chính liên quan của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác định ông Lê Văn Hiếu thuộc diện nộp tiền sử dụng đất 100% đối với diện tích $292,9\text{m}^2$ vượt hạn mức, căn cứ đó Chi cục Thuế Hoài Nhơn tính tiền sử dụng đất của ông Lê Văn Hiếu là hoàn toàn đúng, cụ thể: $292,9\text{m}^2 \times 1.800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,5\text{m lần} = 790.830.000$ đồng. (1,5 lần là do vượt hạn mức, $1.800.000 \text{ đồng/m}^2$ là giá đất năm 2012)".*

Ngày 08/5/2017, bà Trần Thị Bích Liên có đơn đề nghị UBND huyện Hoài Nhơn công nhận phần diện tích $292,9\text{m}^2$ đất ở tại thửa đất 214, tờ bản đồ số 98, thị trấn Bồng Sơn và bà Liên không phải nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 14/6/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Nhơn có Văn bản số 555/CV-CNVPĐKĐĐ về việc trả lời đơn của bà Trần Thị Bích Liên, với nội dung: *"... Căn cứ khoản 4, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2004 của Chính phủ và điểm a, khoản 1.5.2 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tiến hành lập phiếu chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế huyện Hoài Nhơn và Chi cục thuế huyện Hoài Nhơn ban hành thông báo số 688/TB-NTSDĐ và 1550/TB-LPTBND ngày 05/11/2014 là đúng theo quy định của pháp luật".*

Ngày 10/5/2018, bà Trần Thị Bích Liên có Đơn khiếu nại Văn bản số 555/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 14/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Nhơn và đã được UBND huyện Hoài Nhơn giải quyết lại, khác với giải quyết trước đây, cụ thể:

Ngày 14/01/2019, UBND huyện Hoài Nhơn có Văn bản số 47/UBND-TNMT về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ: khối 6, thị trấn Bồng Sơn), với nội dung: *"... Căn cứ điểm d, khoản 1, Điều 50; Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, UBND huyện Hoài Nhơn thống nhất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98 với diện tích $292,9\text{m}^2$ (trong đó: $123,5\text{m}^2$ đất ở không nộp tiền sử dụng đất và $169,4\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm) cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên".* Do

đó, GCN QSD đất đã cấp trước đây phải bị thu hồi, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện bấm lỗ trên GCN và đưa vào lưu trữ theo quy định tại khoản 18, Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 05/12/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để được hướng dẫn làm thủ tục cấp GCN QSD đất đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m², trong đó: 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm (theo Văn bản số 257/CV-CNVĐK ngày 23/5/2019).

Ngày 08/4/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Nhơn có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1612/PCTTĐC, gửi Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn.

Ngày 09/4/2019, Chi cục Thuế huyện Hoài Nhơn có Thông báo số LTB1950705-TK0003994/TB-CCT cho ông Lê Văn Hiếu nộp lệ phí trước bạ nhà, đất: 1.667.250 đồng.

Ngày 18/4/2019, ông Lê Văn Hiếu đã nộp đủ số tiền 1.667.250 đồng lệ phí trước bạ nhà, đất vào ngân sách nhà nước.

Ngày 16/5/2019, bà Trần Thị Bích Liên có đơn khiếu nại Văn bản số 47/UBND-TNMT ngày 14/01/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn, bà Liên đề nghị cấp GCN QSD đất toàn bộ diện tích 292,9m² đất ở và không nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 02/10/2019, UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 10596/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu), với nội dung: Không công nhận nội dung đơn đề ngày 16/5/2019 của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên.

Ngày 16/10/2019, ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên có đơn khiếu nại quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND huyện Hoài Nhơn gửi Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định để xem xét giải quyết.

3. Kết quả kiểm tra: Tại thời điểm kiểm tra thực tế, ông Lê Văn Hiếu sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² nêu trên để ở và làm xưởng sửa chữa Gara, ô tô.

IV. Nhận xét và kiến nghị

1. Nhận xét: Qua kiểm tra, xác minh và rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Việc ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại đề nghị UBND huyện Hoài Nhơn cấp GCN QSD đất toàn bộ là đất ở đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² tại khối 4, thị trấn Bồng Sơn và ông Hiếu, bà Liên không phải nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 là không có cơ sở để xem xét giải quyết; Vì: Hợp đồng mua bán nhà (lý do

bán: thanh lý tài sản) giữa ông Lê Văn Thu (Nguyên Chủ nhiệm HTX Nhất Trí) với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, với diện tích nhà chỉ có 123,5m² trên thửa đất số 897, tờ bản đồ số 01, diện tích 359m² (nay là thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m²) ngày 20/11/1992 được UBND huyện Hoài Nhơn công chứng ngày 17/02/1993. Do đó; ngày 14/01/2009, UBND huyện Hoài Nhơn có Văn bản số 47/UBND-TNMT thống nhất cấp GCN QSD đất cho ông Hiếu và bà Liên đối với thửa đất số 214 (trong đó: 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm) là phù hợp theo điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc cấp GCN QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được UBND xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã) xác nhận là đã sử dụng làm gara (không phải để ở) trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Nhưng UBND huyện Hoài Nhơn không thu tiền sử dụng đất đối với ông Hiếu, bà Liên đối với phần diện tích 123,5m² đất ở là không đúng với quy định của pháp luật về đất đai (đất có nguồn gốc do HTX Nhất Trí sử dụng, nhà nước chưa thu tiền sử dụng đất).

- Việc UBND huyện Hoài Nhơn ban hành Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (lần đầu), với nội dung: Không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Hiếu và bà Liên (đề ngày 16/5/2019) là đúng theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị: Kính đề nghị UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại đối với ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên, với nội dung:

- Không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (địa chỉ: số 50 Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn).

- Yêu cầu Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn sửa đổi một phần Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn (nay là UBND thị xã Hoài Nhơn) thu tiền sử dụng đất khi cấp GCN QSD đất cho ông Hiếu và bà Liên đối với phần diện tích đất ở 123,5m² nêu trên.

Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Chi cục QLDD;
- Văn phòng ĐKDD;
- Lưu: VT, TTRA, TT. (10)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Kỳ Quang