

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên
(Địa chỉ: Nhà số 50, đường Hai Bà Trưng, thị trấn Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn)
(Lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013;

Xét đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (Địa chỉ: Nhà số 50, đường Hai Bà Trưng, thị trấn Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn).

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình ông đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98 tại khối 4, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn (nay là phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn) không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh:

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

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 đất trồng mía của ông Nguyễn Ngọt nhận khoán; Bắc giáp đường Tư Ích) thuộc đội 3 HTX Nông nghiệp Bồng Sơn cho HTX Nhất Trí để mở rộng mặt bằng xây dựng nhà xưởng, sân phơi 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 thị trấn Bồng Sơn và UBND huyện Hoài Nhơn.

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. Theo đó, 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 bàn giao mặt bằng sản xuất cho UBND thị trấn Bồng Sơn quản lý theo quy định.

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 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 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 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 (chính 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 chính 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 làm Gara sửa chữa ô tô.

Quá trình giải quyết của UBND huyện Hoài Nhơn (nay là thị xã Hoài Nhơn):

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 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 thông báo cho ông Lê Văn Hiếu nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² (790.830.000 đồng + 4.005.850 đồng).

Không đồng ý với việc phải nộp 100% tiền sử dụng đất ở đối với diện tích 292,9m² (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 292,9m² 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 292,9m² 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: $292,9m^2 \times 1.800.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1,5m \text{ lần} = 790.830.000 \text{ đồng}$. (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 $292,9m^2$ 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-NTSĐĐ và 1550/TB-LPTBND ngày 05/11/2014 là đúng theo quy định của pháp luật”; không đồng ý, 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, 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 $292,9m^2$ (trong đó: $123,5m^2$ đất ở không nộp tiền sử dụng đất và $169,4m^2$ đất trồng cây lâu năm) cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên”. Do đó, Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp trước đây phải bị thu hồi, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện bấm lỗ trên giấy chứng nhận và đưa vào lưu trữ theo quy định. 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 $292,9m^2$, trong đó: $123,5m^2$ đất ở và $169,4m^2$ đất trồng cây lâu năm (theo Văn bản số 257/CV-CNVPĐK 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, 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích $292,9m^2$ 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.*

III. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, kết quả đối thoại, kết luận:

Việc ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên khiếu nại đề nghị UBND huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 98, diện tích 292,9m² tại khối 4, thị trấn Bồng Sơn theo loại đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất 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 giữa ông Lê Văn Thu (*Nguyên Chủ nhiệm 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 chỉ thể hiện **“mua bán một phần nhà – xưởng thanh lý của HTX Nhất Trí tại khối 5, thị trấn Bồng Sơn, loại nhà cấp 4, tường xây mái lợp ngói, diện tích 123,5m²”**. Tuy nhiên, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên 123,5m² đất ở và 169,4m² đất trồng cây lâu năm, UBND huyện Hoài Nhơn không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là không đúng với quy định của pháp luật tại khoản c, Điểm 1, Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: *“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”*.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên và xét đề nghị của Giám đốc 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên (*Địa chỉ: 50 Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn*).

Yêu cầu Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn điều chỉnh nội dung Quyết định số 10596/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn (*nay là thị xã Hoài Nhơn*) về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với

ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên nhà số 50 đường Hai Bà Trưng, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn phù hợp với nội dung của Quyết định này.

Điều 2. UBND thị xã Hoài Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày ban hành Quyết định) để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên không đồng ý với Quyết định này có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Lê Văn Hiếu và bà Trần Thị Bích Liên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /l

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thị xã Hoài Nhơn (02 bản để tổng đạt);
- Hội Nông dân, Hội Luật gia;
- CVP. UBND tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, TTTH, HSVV-TD, V. /l /l

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh